

Projet ILOTE

LE BÂTIMENT RESPONSABLE À L'HORIZON 2020 :

UN BÂTIMENT GÉRÉ ET UTILISÉ AVEC UNE VISION À MOYEN-LONG TERME ?

Appel à Projet de Recherche ADEME :

« Vers des bâtiments responsables à l'horizon 2020 » (Septembre 2013)

Ce projet a bénéficié du soutien de l'ADEME (Convention n°1410C0038)

Etude pilotée par :

Réalisée en consortium avec :

Financée par :



VILOTE, UNE ÉTUDE SOCIO-TECHNIQUE INNOVANTE

Vilote se base sur un postulat pas ou peu exploré jusqu'à présent : l'intégration de la vision long terme dans les choix décisionnels actuels de l'ensemble des acteurs de la vie d'un bien immobilier.

Une vision patrimoniale et long terme du bâtiment est un gage de pérennité aussi bien sur la qualité, dans le temps, du bien immobilier que sur les budgets d'entretien et d'amélioration.

Plus qu'une construction technologique adaptée à son année de construction ou de rénovation, « le bâtiment responsable à l'horizon 2020 » n'est-il pas le bâtiment géré et utilisé avec une vision temporelle, une vision à moyen-long terme ? C'est ce postulat que nous avons exploré dans notre projet de recherche.

Cette étude menée entre 2014 et 2015 s'est attachée à prendre en compte les évolutions probables à moyen-long terme du contexte sociétal et des comportements afférents au logement, en quête de solutions durables.

UNE ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE

Coordonné par l'Agence Parisienne du Climat et associant l'expertise de Biomasse Normandie (expertise technique et PRIS), et de SENZO Etudes (cabinet d'études sociologiques spécialisé), le projet s'appuie sur une équipe multidisciplinaire, associant des compétences en techniques du bâtiment, accompagnement de projets de rénovation, économie et sociologie.

3 SECTEURS CIBLES DANS LE RÉSIDENTIEL

Le projet a étudié les spécificités des 3 segments de l'habitat, le logement social, la copropriété et la maison individuelle, au moyen d'enquêtes qualitatives réalisées auprès de bailleurs/propriétaires, locataires/occupants, et professionnels à différentes étapes de la vie d'un bâtiment.

UNE ÉTUDE FINANCÉE PAR L'ADEME

En lien avec la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte qui renforce les objectifs fixés en 2013 par le Programme de rénovation énergétique de l'habitat (PREH, 500 000 logements rénovés chaque année pour réduire la consommation énergétique des bâtiments d'ici 2030 et 2050), le projet VILOTE a été sélectionné par l'ADEME en mai 2014 parmi les 12 projets d'innovation lauréats financés pour faciliter la rénovation des bâtiments.

LA MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

UN PROJET JALONNÉ PAR 4 GRANDES ÉTAPES



UN PROTOCOLE D'ENQUÊTE SIMILAIRE POUR LES TROIS SEGMENTS



L'étude intensive de cas, à travers des « monographies »



La représentation de 2 « moments » clés de la rénovation énergétique : en amont et en aval des travaux



La comparaison de 2 régions contrastées : l'Île-de-France et la région Caennaise



La réalisation du recrutement par les partenaires du projet, selon un croisement de critères spécifiques

UNE MULTIPLICATION DES ANGLES D'ANALYSE ET UNE INTÉGRATION DES ÉVOLUTIONS À VENIR

L'approche monographique a permis d'investiguer de manière approfondie chaque cas de rénovation énergétique étudié :

- **Interview d'un large panel d'acteurs**, aussi bien les propriétaires, les occupants, que les professionnels dont les conseillers Info-Energie, impliqués à un moment ou un autre dans le projet de rénovation énergétique, et observation le cas échéant de réunions d'information, d'Assemblée Générale, des résultats des travaux entrepris dans les logements ou les parties communes...
- **Croisement des différents points de vue et recoupement avec les documents collectés** (audits énergétiques et supports de présentation des résultats, relevés de consommation, comptes-rendus d'Assemblées Générales, courriers et autres supports d'information).

L'analyse systémique a débouché sur la **reconstitution d'un historique complet** et l'**identification détaillée des freins et leviers** à chaque étape clé du projet, au plus près de la réalité.

Dans une réflexion intégrant une approche de plus long terme, le groupe de travail a identifié **14 tendances** pouvant impacter le développement de la rénovation énergétique à court et moyen-terme. Parmi ces tendances, on notera par exemple :

- la révolution numérique ;
- les caractéristiques de la génération des 15-30 ans ;
- le vouloir faire soi-même ;
- le mouvement « slow » ;
- l'autonomisation des ressources à l'échelle locale.

Des tendances qui ont et auront un impact sur l'information, la réceptivité, les motivations, les moyens mis en œuvre, les solutions de travaux, la conduite du projet, mais aussi les bénéfices de la rénovation énergétique ; des tendances que nous avons donc intégrées à nos travaux de recherche de solutions.

L'INTERVIEW D'UN LARGE PANEL D'ACTEURS

	 LOGEMENT SOCIAL	 COPROPRIÉTÉ	 MAISON INDIVIDUELLE
	38 interviews : Maîtrise d'ouvrage, personnel de proximité, maîtrise d'oeuvre, bureaux d'étude, entreprises du bâtiment, associations de locataires, locataires.	37 interviews : Copropriétaires membres du conseil syndical, copropriétaires occupants, locataires, bureaux d'étude, syndicats, conseillers Espace Info-Energie, associations, exploitants.	15 interviews : Propriétaires, conseillers Espace Info-Energie, professionnels du bâtiment, architectes.
AVANT TRAVAUX	3 cas : Le projet a été programmé.	3 cas : Le sujet de rénovation énergétique a été abordé en AG.	3 cas : Le projet de rénovation énergétique a été abordé avec un professionnel (EIE, artisans, architecte...).
APRÈS TRAVAUX*	2 cas	2 cas	3 cas

* Les travaux ont été réalisés au moins un an avant la date de l'enquête

LES RÉSULTATS

UN POSTULAT DE DÉPART QUI NE TROUVE PAS L'ÉCHO ATTENDU

L'Etat de l'art réalisé en début du projet a fait apparaître la vision long-terme et globale dans l'utilisation et la gestion du patrimoine immobilier comme un **sujet émergent**, tout comme l'intégration d'autres qualités environnementales et sociétales, pour faire en plus qu'un bâtiment « énergétiquement efficace », un « bâtiment responsable ».

La vision long terme se heurte au contexte actuel

Au travers des enquêtes terrain cette **vision patrimoniale et long terme** du bâtiment s'avère être **très peu présente** dans les réflexions des propriétaires. Ce constat semble être dû, au moins en partie, aux éléments d'insécurité et d'instabilité économique formant le contexte actuel. Les **bailleurs sociaux**, agissant en maîtrise d'ouvrage professionnelle au sein de structures économiques pérennes, sont en revanche eux en mesure de travailler sur une **échelle de temps plus large**.

La vision long-terme, un levier pour motiver la rénovation ?

La source du postulat de départ de la recherche était plutôt technique, issue pour partie de l'observation des bonnes pratiques de gestion immobilières existantes dans certaines organisations de taille importante (gestionnaires d'actifs, gestionnaires de biens).

Or il semblerait que la vision long-terme puisse, pour certaines personnes, être non pas motivante au regard des enjeux des décennies à venir (réchauffement climatique, hausse des prix de l'énergie, etc.) mais au contraire bloquante. Ce serait d'autant plus le cas dans des situations économiques difficiles et pour des publics avec un niveau d'éducation faible ou ayant connu de nombreux échecs au cours de la vie.

La vision technique semble donc se heurter à une réalité psycho-sociale demandant une approche plus différenciée, en fonction du profil du maître d'ouvrage.

Cette vision long-terme ne pourra être une motivation pour la prise de décision que dans une partie, vraisemblablement restreinte, des maîtres d'ouvrage. Néanmoins, au niveau technique, la notion garde toute sa pertinence :

- d'une part pour réaliser des travaux efficaces et de qualité ;
- d'autre part pour garantir le maintien de la performance du bâtiment dans le temps, à travers la réalisation d'opérations d'entretien/maintenance et de gros entretien impliquant nécessairement un minimum de vision à moyen/long-terme.

DES PISTES DE SOLUTIONS À LA CROISÉE DE DIFFÉRENTS CHAMPS, ADAPTÉES AUX TROIS LOGIQUES DIFFÉRENTES

L'étude qualitative auprès des 3 segments a révélé 3 parcours de rénovation énergétique, pour une bonne part distincts, et une vision long terme qui se heurte au contexte actuel.

Les monographies menées en logement social ont confirmé une dynamique avancée en termes de rénovation énergétique (stratégie patrimoniale, compétences organisées en interne, cadre politique et financier). Les dispositifs d'information et d'accompagnement des locataires restent cependant un axe important d'optimisation de la mise en œuvre.

Si la rénovation énergétique du secteur de la maison individuelle apparaît aux portes d'une possible généralisation, la motivation d'amélioration du confort l'emportant sur les freins, il faut s'assurer que l'embarquement de la performance énergétique à l'occasion des travaux d'amélioration du confort fonctionne bien, avec un niveau de performance et une qualité de réalisation suffisants. L'enquête révèle par ailleurs un point de vigilance sur la relation du propriétaire à l'écosystème des professionnels impliqués dans son projet.

En copropriété, la décision de rénover reste difficile, les freins apparaissent supérieurs aux motivations, et l'aspect financier prédomine. L'implication et le rôle de chacun des acteurs du projet de rénovation, à commencer par les copropriétaires, ainsi que l'accompagnement en termes de communication apparaissent comme des points clés de la prise de décision.

Pour répondre aux freins identifiés, les pistes de solutions produites au cours du projet mêlent, outre les résultats des analyses sociologiques, des aspects économiques, financiers, techniques, et de communication.

POUR EN SAVOIR PLUS SUR L'ÉTUDE, RENDEZ-VOUS SUR :

WWW.CONSTRUCTION21.ORG/FRANCE 

ÉTUDE REALISÉE PAR

L'AGENCE PARISIENNE DU CLIMAT

www.apc-paris.com

L'Agence Parisienne du Climat a été créée en 2011 à l'initiative de la Ville de Paris. Forte de ses 90 adhérents et partenaires, ses missions s'organisent autour de trois axes structurants :

- Accompagner les Parisiens, particuliers et professionnels, dans leurs démarches et projets d'efficacité énergétique,
- Contribuer à la mise en oeuvre opérationnelle du Plan Climat de Paris, notamment dans le secteur de la mobilité, la consommation et la réhabilitation du parc bâti,
- Renforcer l'alliance des partenaires autour de la transition énergétique métropolitaine.

Dans le cadre de la Plateforme Territoriale de la Rénovation Energétique, l'APC est le guichet unique de la rénovation énergétique en copropriété, pour les particuliers et les professionnels, à travers le dispositif [CoachCopro](#)[®].

BIOMASSE NORMANDIE

www.biomasse-normandie.org

Créée il y a plus de 30 ans, l'association a pour objet de conduire des travaux de Recherche-Développement et de mener des actions de promotion, de conseil et d'appui portant sur :

- la valorisation énergétique et agronomique de la biomasse,
- les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables,
- la gestion des déchets.

Dans le cadre des domaines précités, l'association prend les initiatives ou répond à des sollicitations extérieures, dans le but :

- de soutenir les actions de développement de ces filières,
- d'assister les maîtres d'ouvrage dans la réalisation de leur projet (assistance à maître d'ouvrage, maîtrise d'œuvre,...).

SENZO ETUDES

www.senzo-etudes.com

SENZO est un cabinet d'études qualitatives, conseil et accompagnement, fondé en 2001. Le cabinet réalise des investigations sociologiques et marketing, en s'appuyant sur des approches méthodologiques et techniques spécifiques, dans plusieurs secteurs de spécialisation : l'énergie, le logement social, l'édition, le transport.

Le cabinet mène des projets à visées opérationnelle et de recherche. L'institut développe son expertise en particulier dans le domaine de la transition énergétique et des mutations numériques.