



ÉTUDE DE L'IMPACT ÉCONOMIQUE DES RÉFÉRENTIELS DU GRAND LYON

RÉALISÉE ENTRE NOVEMBRE 2006 ET MARS 2007

SYNTHÈSE

Étude réalisée par KP et YD – ADRET

Karine Pellerey – Yves Doligez
ADRET



Le Grand Lyon a engagé, en concertation avec un groupe de logeurs sociaux de la Région Rhône Alpes, une réflexion sur l'impact économique des référentiels énergétiques et environnementaux. Cette démarche a été menée sur une courte durée, pour lui conserver un rythme et permettre d'alimenter en réflexions les propositions d'actions régionales pour 2007. Elle a été achevée en Avril 2007 et présentée en Mai 2007 au comité de suivi.

Cette étude a été réalisée avec une approche participative :

- un comité de pilotage a validé les orientations, la méthode et les résultats qui lui ont été présentés,
- un groupe d'organismes a été mobilisé pour la conduite de ce projet, et notamment pour les calculs relatifs aux montages financiers des opérations, et au taux d'efforts des locataires,
- des opérations ont été choisies par ce groupe et les données physiques, de calculs thermiques et économiques ont été apportées pour alimenter une base de données,
- une approche croisée sur deux opérations témoins a été menée pour évaluer les surcoûts occasionnés par trois niveaux de performances supérieurs au niveau réglementaire (RT 2005),
- l'évaluation des faisabilités de montages d'opération et l'évaluation du taux d'effort des locataires ont été faites par un des membres du groupement d'organismes HLM,
- Une fois ces investigations faites, l'étude a servi à évaluer l'impact de propositions de la collectivité locales sur le financement des logements sociaux performants sur l'agglomération.

Les résultats économiques sur les surcoûts donnés par cette approche sont les suivants :

Niveau opération	Base	HPE	THPE ou Gd Lyon Très Performant ou OPAC Perf.	Gd Lyon Très Performant Région Basse Consommation EFFINERGIE
Surcoût % base	0	0,8 à 1,7	6,1 à 7,3	11,7 à 12,3
Économie sur les charges de chauffage et d'eau	0	1,9	20,2 à 20,8	39 à 46

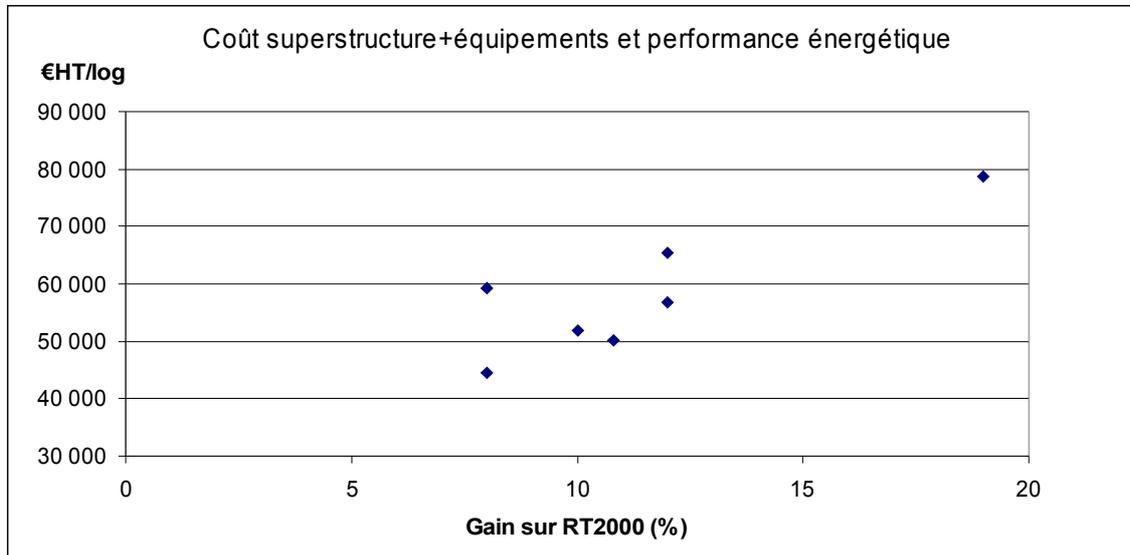
Beaucoup d'autres résultats généraux sur la décomposition des coûts des opérations et d'éclairages particuliers sur des coûts de parties d'ouvrages, ont pu être déduits de cette approche.

D'abord une réflexion a été menée sur la répartition structurelle des coûts de construction entre adaptation au site, infrastructures, superstructures et équipements. Il est constaté une grande disparité entre les opérations sur ces sous détails. L'écart constaté sur les postes d'adaptation au site ajoutés aux coûts d'infrastructure, entre les extrêmes des opérations étudiées, atteignait 12 % du coût de construction. C'est l'ordre de grandeur du surcoût constaté pour obtenir le niveau très performant en le comparant à un niveau basique d'opération.

Par contre, l'impact de la performance énergétique sur les coûts de construction restreints aux superstructures et aux équipements est assez corrélé, plus le niveau d'exigences énergétiques monte, plus cette somme évolue à la hausse, comme le montre le graphique 1 page 3. Le nombre d'opération de référence mériterait à être étoffé, mais ce constat, effectué dans une homogénéité de solutions pour l'enveloppe et pour les équipements techniques associés, est assez logique. Les seuils qui seront passés par la suppression d'éléments comme le chauffage central ne sont pas encore atteints. Ils pourront bientôt s'envisager quand l'isolation aura été poussée suffisamment loin.



Graphique 1: Relation entre la performance énergétique et le coût superstructure plus équipements



Des ratios sur des parties d'ouvrages ou sur des coûts moyens ont pu aussi être tirés.

Sur les postes relatifs à l'isolation des parois extérieures, il n'y a pas encore assez de recul et trop de diversité de solutions, même à l'échelle de l'échantillon observé, pour pouvoir en tirer des tendances claires. L'écart significatif est entre le passage de l'isolation par l'intérieur à l'isolation par l'extérieur. L'augmentation de l'épaisseur de l'isolation par l'extérieur se fait à la marge. Pour la performance thermique globale c'est aussi le même constat, la grosse différence est dans le passage de l'isolation par l'intérieur à l'isolation par l'extérieur.

Toutes les parois ont été examinées sur leurs performances thermiques et les coûts associés. Pour les baies vitrées, les caractéristiques dimensionnelles influent beaucoup sur les prix, et leur impact peut alors être beaucoup plus fort que celui de la performance thermique. Les prestations faible émissivité et remplissage à l'argon ont tendance à se généraliser dans la recherche de performances et les surcoût diminuent.

Les coûts, des installations VMC double flux sont maintenant encadrés en Rhône Alpes dans des valeurs compétitives, comprises entre 1 300 et 2 000 euros du logement. Celui des installations solaires aussi, dans des ratios de 8 à 900 €/m² de capteur pour des installations collectives. C'est un atout par rapport à la dispersion constatée dans d'autres régions françaises.

Les retours sur les coûts d'exploitation des opérations performantes sont encore faibles. Sur le plan énergétique, il y a encore un écart systématique entre les valeurs cibles et la réalité. Il y a aussi un écart entre les températures intérieures pratiquées et celles de la réglementation ou celles prises en compte pour les calculs prévisionnels. Néanmoins, un bâtiment performant consommera moins, même avec une température plus élevée, qu'un bâtiment ordinaire avec la même température. La perception de confort y sera aussi meilleure. C'est le partage avec l'occupant de l'exigence de modération de la température pour la recherche de la modération de l'impact environnemental qui n'est pas réalisée. C'est un problème de société, qui par contre éloigne la réalisation des engagements nécessaires au contrôle des émissions de gaz à effet de serre, préalable indispensable au contrôle de notre impact sur les changements climatiques.

Les installations solaires donnent en général des résultats supérieurs aux prévisions, elles sont accompagnées de suivi et souvent de garanties de résultats solaires. Il n'y a jamais eu de cas où ce dispositif a du jouer en mode de versement de la garantie.



Passées donc les périodes de montée en régime et de réglages à la mise en service, les charges des opérations performantes sont parmi les charges faibles du patrimoine, à service équivalent.

L'impact de la prise en considération de prescriptions environnementales dans les opérations a aussi été regardé et les conséquences financières de ces choix répertoriées. Elles sont en général très faibles vis-à-vis du coût des opérations.

Est-ce que pour autant, il y a un cercle vertueux économique à favoriser l'investissement pour une diminution des montants de charges ? Y a-t-il une cohérence entre les montants des investissements requis et les montants loyers qui en découlent ? Est-ce qu'on aboutit à une réduction de l'effort demandé au locataires de ces opérations ?

C'est ce qui a ensuite été regardé, avec la collaboration des organismes du groupe de travail à travers deux points particuliers :

- quel niveau ou dispositifs d'aides pourraient permettre aux organismes de sortir ces opérations ?
- quel serait l'impact pour le locataire en tenant compte de l'aide à la personne dont il pourrait bénéficier, et quelle serait l'évolution de son budget ?

Les facteurs à intégrer sont nombreux, pour les cerner, les collaborations de l'équipe d'experts mais aussi des organismes ont été sollicitées. D'abord, la structure variable des coûts d'opérations oblige à raisonner avec des fourchettes. Il a été donc reconstitué, à partir de deux opérations sur lesquelles les données techniques et économiques étaient disponibles :

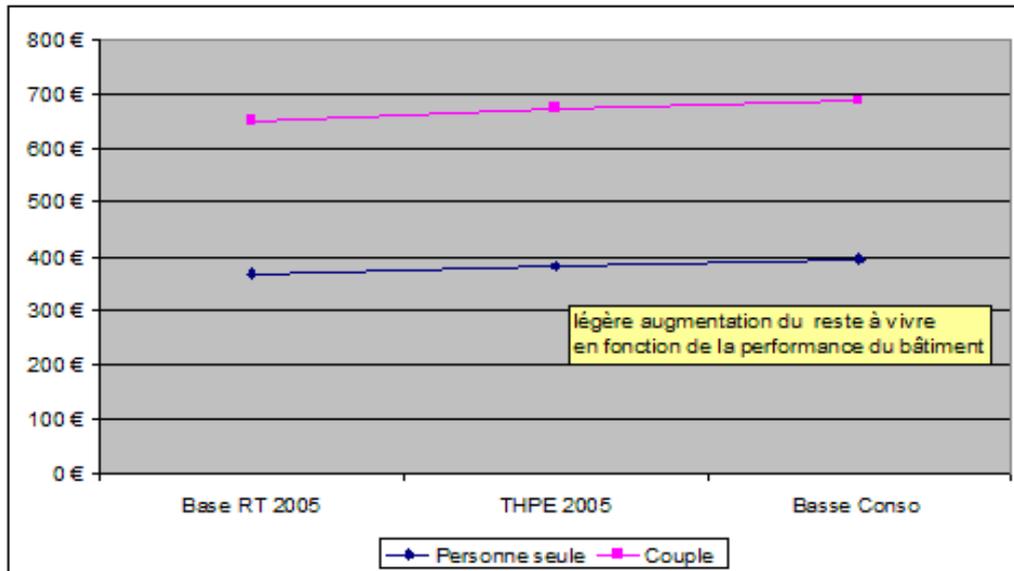
- les écarts d'investissement entre les différents niveaux de référentiels selon le tableau de la page 2 en investissements,
- les montages financiers d'opérations en intégrant les aides possibles dans les conditions d'aides actuelles de la part de l'état et des collectivités locales.
- le coût des loyers en intégrant les surloyers habituels des labels énergétiques,
- le montant des charges induites sur l'aspect énergétique,
- l'impact que pourrait avoir différentes mesures, dont le dé plafonnement des marges locales pour permettre d'atteindre 18 % sur le calcul du loyer.

Il a été vérifié que la faisabilité de logements performants au taux d'aides actuelles et moyennant certains aménagements comme celui des marges locales, est possible. Elle le serait plus facilement si les aides locales étaient améliorées, ou si d'autres coûts structurels pouvaient être mieux maîtrisés. Notamment les coûts des places de parkings enterrées, imposées dans bien des contextes urbains, sont des facteurs inflationnistes des coûts d'opération, et comportent un risque d'exploitation qui peut être important selon les endroits.

Il a aussi été vérifié que le taux d'effort du locataire et son « reste à vivre » évolue dans le bon sens dans ces hypothèses de montage d'opération.



Graphique 2: Reste à vivre sur une catégorie représentative



	Personne seule	Couple
Base RT 2005	368 €	650 €
THPE 2005	382 €	673 €
Basse Conso	396 €	687 €

Ces conclusions ont été tirées sans parier sur les évolutions à venir de certains des paramètres du calcul : coût de l'énergie, de la construction et des loyers. Il est néanmoins certain que l'augmentation de la part de loyer au détriment des coûts énergétiques est un facteur de maîtrise des risques d'exploitation futurs et de revalorisation de l'activité de constructeur/gestionnaire de logements sociaux.