

Compte-rendu n°9

**QUEL EST LE COÛT RÉEL D'UN BÂTIMENT VERT ?
QUEL BILAN FINANCIER DE L'ÉCO-CONSTRUCTION ?**



Editorial

En France, les bâtiments d'habitation consomment 43 % de l'énergie totale et représente 20 % des gaz à effet de serre de notre pays. Le secteur du bâtiment constitue donc un enjeu majeur dans la lutte contre le changement climatique.

Un groupe de parlementaires soucieux de promouvoir un urbanisme durable et, notamment, une meilleure efficacité énergétique dans les logements existants ou à construire, a décidé la création du club *Domus+*. Il réunit 96 parlementaires, 83 députés et 13 sénateurs, représentant 2.527.947 habitants, soit plus de 1.066.645 logements.

Domus+ réunit régulièrement autour d'eux l'ensemble des acteurs du secteur de l'éco-construction, les directeurs de parcs locatifs, les acteurs du " *Plan Bâtiment Grenelle* ", et les responsables du développement urbain des villes.

Nous sommes heureux de vous présenter les fiches thématiques et les comptes-rendus de *Domus+*, au fil de nos réunions.

Dominique BRAYE
Sénateur des Yvelines
Co-président de *Domus+*

Philippe TOURTELIER
Député d'Ille-et-Vilaine
Co-président de *Domus+*



I/ L'équation économique est résolue pour le bâtiment neuf, elle ne l'est pas encore pour le bâtiment existant

Jean CARASSUS, professeur à l'Ecole des Ponts, ParisTech

Quatre idées sont développées dans ce propos :

- Nous sommes dans une situation où il convient d'investir aujourd'hui pour éviter une diminution des richesses demain.
- Comme vous le savez déjà, l'immobilier et le bâtiment constituent le premier problème mondial quant à l'énergie et au changement climatique, ceci bien avant les transports et l'agriculture. De plus, le potentiel de ce secteur en termes de réduction des émissions de CO2 et d'économie d'énergie s'avère plus important que celui des autres secteurs.
- L'équation économique, pour le bâtiment neuf, est en voie de résolution. Ainsi, les professionnels, à condition de faire évoluer leurs pratiques de manière significative, sont capables d'absorber avec des surcoûts de plus en plus faibles les futures réglementations techniques.
- Ce n'est toutefois pas le cas pour l'existant, sur lequel l'équation économique reste à trouver.

I. Eviter la diminution des richesses demain

Cette idée s'appuie sur le rapport Stern relatif à l'économie du changement climatique, rapport dont l'écho s'est avéré mondial. Entouré d'une équipe d'économistes, Nicolas STERN, ancien économiste en chef de la Banque Mondiale, tient le raisonnement économique suivant :

- Il analyse les conséquences du dérèglement et du changement climatique sur l'ensemble de l'économie en utilisant comme indicateur le PNB/habitant.
- Il effectue ensuite des calculs dans l'hypothèse où rien n'est fait pour endiguer le dérèglement climatique induit par l'émission de gaz à effet de serre et de CO2 : pour les générations actuelles et leurs enfants, la situation s'avère instable mais surmontable ; en revanche, s'agissant de leurs petits-enfants et des descendants de ceux-ci, une baisse de la richesse, mesurée en PNB/habitant de l'ordre de 7 à 15% à l'horizon postérieur à 2050 est prévisible.

Nicolas STERN estime qu'un investissement annuel de 1% du PNB devrait permettre d'éviter une telle diminution des richesses. La difficulté à résoudre mise en évidence par ce rapport est à la fois économique et politique.

II. Le problème posé par l'immobilier et le bâtiment

L'immobilier et le bâtiment représentent 43 à 45% de la consommation d'énergie, alors que l'industrie et les transports en représentent respectivement 27% et 26%. La part de l'agriculture s'avère quant à elle beaucoup plus faible. De plus, les problèmes résultant du transport sont partiellement induits par des questions d'immobilier. En effet, tout constructeur de maisons individuelles réalisant une implantation à l'écart d'un réseau de transports en commun génère, non seulement l'émission de CO₂ et la consommation d'énergie inhérentes à la maison, mais aussi celles liées aux transports consécutifs l'existence de cette maison, en particulier la voiture. De plus, ce problème se pose au niveau planétaire, y compris dans les pays émergents.

Le secteur immobilier constitue non seulement le secteur numéro 1, mais aussi celui dont les potentialités d'économie sont les plus importantes. L'enjeu est mondial et concerne le temps long. Il dépasse largement le Grenelle de l'environnement, bien que celui-ci ait permis à la France de rattraper son retard.

III. L'équation économique de la construction neuve

Les professionnels de l'immobilier et du bâtiment neuf se donnent les moyens d'atteindre des objectifs significatifs en transformant en profondeur leur métier. Le promoteur effectue un travail nouveau, et commence à raisonner désormais en termes de performance.

L'architecte, l'ingénieur et l'économiste commencent à travailler ensemble dès l'amont, ce qui n'était jamais le cas auparavant **75% de la consommation énergétique d'un bâtiment est déterminée dès l'esquisse de celui-ci, notamment du fait de son orientation et de sa compacité.**

Il est désormais possible, s'agissant des bâtiments à basse consommation, conformes à la RT 2012 et dont la consommation est réduite de 50% par rapport à la réglementation actuelle, d'obtenir des coûts équivalents à ceux de la RT 2005. **En outre, certains promoteurs anticipent déjà la RT 2020 : avec les techniques existantes, ils peuvent réaliser des constructions conformes à la RT 2020 avec un surcoût limité à 10%.**

Dans ce cadre, **le travail des élus est de soutenir l'innovation, en particulier dans leur région.** 95% des acteurs de l'immobilier et du bâtiment sont en effet des PME ou TPE, des entreprises régionales ou des artisans.

IV. L'équation économique du parc existant

Travailler sur la construction neuve permet d'obtenir un impact important à l'horizon 2100, voire 2150. Il faut, bien sûr, commencer à agir dès aujourd'hui. Toutefois, 90% du stock de 2020 existe déjà à ce jour, de même que 60 à 65% du stock de 2050.

Notre objectif est donc de travailler sur le parc existant. De plus, la précarité énergétique évoquée en introduction par Dominique BRAYE concerne 3,4 millions de ménages. Ceux-ci subissent chaque nouvelle augmentation de l'énergie. Il s'agit souvent de propriétaires âgés de maisons individuelles anciennes chauffées au fioul en milieu périurbain et rural.

Sur le parc existant ordinaire, l'objectif fixé à l'horizon 2020 est une diminution de 38%, soit un petit facteur 2. De nombreux professionnels assurent toutefois qu'ils atteindront difficilement cette cible : ils sont confrontés à une difficulté économique en termes de coût de l'isolation et de la rénovation de l'enveloppe. Toutefois, la difficulté n'existe que si on raisonne uniquement en termes d'économies liées aux travaux. Or, l'efficacité énergétique d'un bâtiment concerne :

- la qualité technique du bâtiment ;
- mais aussi la qualité de l'exploitation et du pilotage des installations thermiques ;
- et bien sûr le comportement des utilisateurs.

Ainsi, il ressort des discussions avec de grandes sociétés de services énergétiques qu'il est possible de gagner 10% sur la consommation d'énergie uniquement en changeant le mode d'exploitation des chaufferies, une modification des comportements peut également engendrer une diminution de 10% de cette consommation, voire plus.

S'agissant de l'existant, cinq segments sont à distinguer :

- les maisons individuelles ;
- la copropriété ;
- le logement institutionnel, essentiellement du logement social ;
- le tertiaire public ;
- le tertiaire privé.

Pour le parc existant, deux problèmes sont à résoudre :

- le financement ; dans ce domaine, les idées foisonnent ;
- les compétences et l'offre ; cette dernière n'existe pas actuellement : quelqu'un qui souhaite rénover sa maison ne peut pas recourir aux services d'un seul professionnel.

Votre rôle, au niveau territorial, est donc de faciliter les plates-formes d'innovation afin que cette offre se développe dans votre région, soit financée et travaille à coûts maîtrisés.

“ Il est désormais possible, s'agissant des bâtiments à basse consommation, conformes à la RT 2012 et dont la consommation est réduite de 50% par rapport à la réglementation actuelle, d'obtenir des coûts équivalents à ceux de la RT 2005. En outre, certains promoteurs anticipent déjà la RT 2020 : avec les techniques existantes, ils peuvent réaliser des constructions conformes à la RT 2020 avec un surcoût limité à 10%. ”



II/ Le surcoût des bâtiments verts, une responsabilité sociétale

Philippe CAYOL, directeur général de Nacarat

L'effort demandé à ce secteur du bâtiment est colossal. Or, grâce à sa forte mobilisation, ce dernier est sur le point réussir.

I. Le surcoût

Désormais, il n'est pas beaucoup plus coûteux de réaliser un bâtiment "BBC" qu'un bâtiment classique, dont la construction est devenue de toute façon quasiment interdite. Cette avancée est acquise. Il n'est donc plus question de surcoûts, mais de nouveaux coûts qu'il convient d'intégrer.

Obtenir un moindre surcoût implique une grosse ingénierie de la part des promoteurs et des constructeurs. Désormais, les professionnels devront concevoir différemment. Un architecte ne peut plus travailler sans s'adjoindre deux compétences complémentaires. Dès lors, les meilleurs architectes s'avèrent être les plus humbles.

Par ailleurs, rien n'est plus aberrant que de construire la même tour à Paris, à Stockholm et au Cap, où les climats sont différents : **il faut revenir à des architectures plus locales.**

Il convient que les réglementations d'urbanisme et les élus acceptent l'existence de disparités régionales. Aujourd'hui, le secteur souffre en effet d'un centralisme national qui peine à tenir compte des particularismes locaux.

II. La multiplication des normes

Nous répondons à de nombreux appels d'offres et nous découvrons dans le cahier des charges que nous devons adopter telle ou telle solution. Pourtant, nous sommes capables d'obtenir la performance requise sans nécessairement utiliser le matériau ou la structure demandés. **Ainsi, la norme et l'obligation d'adopter certaines solutions techniques tuent l'imagination**, alors que la conception et l'orientation du bâtiment constituent des facteurs déterminants.

“ Il convient que les réglementations d'urbanisme et les élus acceptent l'existence de disparités régionales. Aujourd'hui, le secteur souffre en effet d'un centralisme national. ”

“ Il faut travailler sur la densité, non plus à l'échelle de l'immeuble, mais à celle de la parcelle et du quartier. ”

De même, s'agissant des matériaux, 90% de ceux utilisés en Pologne ne sont toujours pas agréés en France. Pourtant, nous pourrions disposer de solutions de très bonne qualité.

Par ailleurs, il existe des filières locales et des produits locaux qu'il est sans doute pertinent d'utiliser. En effet, les anciens savaient intégrer les produits locaux à bon escient.

L'important est donc de laisser fonctionner l'imagination.

III. Les autres éléments sur lesquels intervenir

Le surcoût des bâtiments verts est souvent évoqué car le sujet est abordé sous l'angle de l'énergie et de l'environnement. Toutefois, il convient d'élargir le débat à la responsabilité sociétale.

La loi SRU préconisait d'éviter le mitage, de densifier et de construire des bâtiments plus hauts. Néanmoins, nous n'avons jamais construit des bâtiments aussi éloignés, aussi bas et avec si peu de densité. C'est regrettable. En effet, les économies résident dans ces principes. Les immeubles R+2 et R+3 nécessitent également des ascenseurs et la même taille de toiture que les immeubles R+5 et R+6. Or, dans ce cas, il ne s'agit pas de densité : Paris ne comprend que des bâtiments R+7 et R+8. **Libérer de l'espace au sol permet de réaliser des bâtiments économiquement intelligents.**

A Toulouse, il n'existe que des immeubles R+2 et R+3. Il s'agit d'une aberration économique. Il faut travailler sur la densité, non plus à l'échelle de l'immeuble, mais à celle de la parcelle et du quartier : si les gens veulent des maisons, il est envisageable de construire des maisons superposées. Aujourd'hui, les documents d'urbanisme ne sont cependant pas complètement adaptés à ce type de réalisations.

En conclusion, c'est la notion de cohérence d'ensemble qui importe. Ainsi, il existe un travail de réflexion, que nous sommes prêts à faire avec vous, quand un nouveau quartier se crée ou quand un projet d'envergure émerge. En effet, travailler à plusieurs permet d'émettre de bonnes idées.



Secrétariat général



Conseil scientifique

L'ANAH s'est fixé pour but d'agir en faveur des 3,4 millions de propriétaires occupants les plus modestes en précarité énergétique et a mis en place un programme lourd, le programme " Habiter mieux ". Il ne s'agit pas d'excellence énergétique : ce programme s'adresse à des personnes aux moyens extrêmement limités (à 50 % du plafond HLM). Actuellement, l'objectif est d'obtenir un gain énergétique de 25 % minimum, ceci en essayant de trouver les travaux les plus efficaces. Certes, le problème ne s'en trouvera pas complètement résolu. Toutefois, il ne faut pas oublier que les problèmes énergétiques vont continuer à s'aggraver pour ces populations modestes en fonction de l'augmentation du prix de l'énergie.

Dominique BRAYE, sénateur des Yvelines

La loi reconnaît la précarité énergétique comme une difficulté à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.

Près des deux tiers des 4 millions de ménages en situation de précarité énergétique (plus de 10% des ressources consacrés au paiement des factures d'énergie) sont des propriétaires aux revenus modestes et âgés.

Face au renchérissement du coût de l'énergie, ces ménages doivent alors faire un choix entre se chauffer au risque d'impayés ou limiter leur consommation de chauffage et subir les conséquences du froid sur leur santé, leur logement, voire leur maintien à domicile s'agissant des personnes âgées.

Un programme national doté de 1,35 Md d'euros sur la période 2010-2017

Dans le cadre des Investissements d'avenir, le Gouvernement a donc décidé d'affecter 500 M€ à la rénovation thermique de 300 000 logements privés énergivores occupés par des propriétaires aux revenus les plus modestes sur la période 2010-2017.

Ce programme national d'aide à la rénovation thermique de logements privés, dénommé " Habiter Mieux " et confié à l'Agence nationale de l'Habitat (Anah), repose sur une logique préventive et durable des causes de la précarité énergétique. Il s'agit en effet de diminuer les dépenses d'énergie des ménages les plus modestes en apportant une réponse structurelle et à la source par l'intervention sur le logement afin de les rendre moins dépendants de l'évolution du coût de l'énergie.

Des moyens ambitieux sont consacrés à cette action : 1,35 Md€ dont 500 M€ de l'Etat, 600 M€ de l'Anah, 250 M€ des fournisseurs d'énergie. S'y ajoutent le financement des collectivités territoriales et les aides sous forme de prêts ou subvention d'autres organismes (CNAV, crédit immobilier à travers PROCIVIS, MSA...).

Un accompagnement des ménages pour améliorer d'au moins 25% la performance énergétique des logements

Les ménages bénéficiaires de ce programme disposent de l'assistance d'un opérateur afin de cibler les travaux les plus efficaces en termes d'économie d'énergie sur la base d'un diagnostic du logement et d'évaluations énergétiques. Cet opérateur aidera également le ménage dans la réalisation de son projet de travaux (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention et de prêts, suivi du chantier et appui à la réception des travaux ...).

Les 500 M€ des Investissements d'avenir se traduisent pour le propriétaire occupant par le versement notamment d'une aide forfaitaire aux travaux d'économie d'énergie, dite de solidarité écologique. Elle s'élève à 1 100 € et peut être majorée à due concurrence des aides accordées par les collectivités locales, dans la limite d'un plafond de 1 600 €, dès lors que la réalisation des travaux permet une amélioration d'au moins 25% de la performance énergétique du logement.

Cette prime s'adosse aux subventions de l'Anah, elles-mêmes revues, dans le cadre du nouveau régime d'aides plus favorable aux propriétaires occupants et aux aides des partenaires du programme : collectivité locale, CNAV, MSA, Procivis/Sacicap... 50 à 80% des travaux pourront être pris en charge par des aides publiques (en complément, des prêts bonifiés pourront être mobilisés).

La conclusion d'un partenariat état-collectivité locale pour engager les crédits : le contrat local d'engagement

Le programme " Habiter Mieux " est opérationnel depuis fin 2010. L'année 2011 est donc la première année de déploiement effectif. Il est mis en place à l'échelle départementale dans le cadre d'une contractualisation état - collectivités locales.

Le contrat local d'engagement (CLE), élaboré sous l'autorité du préfet, est indispensable pour engager les crédits du programme. Il associe également l'ensemble des acteurs concernés par la lutte contre la précarité énergétique : Carsat, MSA, Procivis/Sacicap, CAF, fournisseurs d'énergie, Adil, Espace info énergie, Capeb, FFB...

Ce contrat décrit dans chaque territoire le schéma opératoire mis en place pour repérer les ménages et indique les moyens que chacun des signataires mobilisera pour la mise en œuvre du programme à l'échelle locale.