

Mars 2015



La qualité environnementale dans les constructions de logements neufs des bailleurs sociaux en PACA

Bilan de l'enquête 2014



Étude réalisée par :



Avec l'appui technique de :



- Objectif de l'étude et méthodologie d'enquête

- Résultats de l'enquête
 - Quel engagement des bailleurs sociaux dans les démarches de performance énergétique et de qualité environnementale ?
 - Les **cibles énergétiques et environnementales privilégiées par les bailleurs**
 - **Trois profils de projets se distinguent** par leur engagement environnemental
 - La qualité environnementale : **à quel prix ?**

- Conclusion

Objectif de l'étude et méthodologie de l'enquête

L'AR Hlm PACA & Corse a souhaité mettre en lumière la qualité environnementale des constructions des bailleurs sociaux ... en s'appuyant sur des critères concrets et objectifs

Objectif

Mesurer l'évolution de la part de logements à qualité environnementale dans la construction neuve des bailleurs sociaux

Moyen

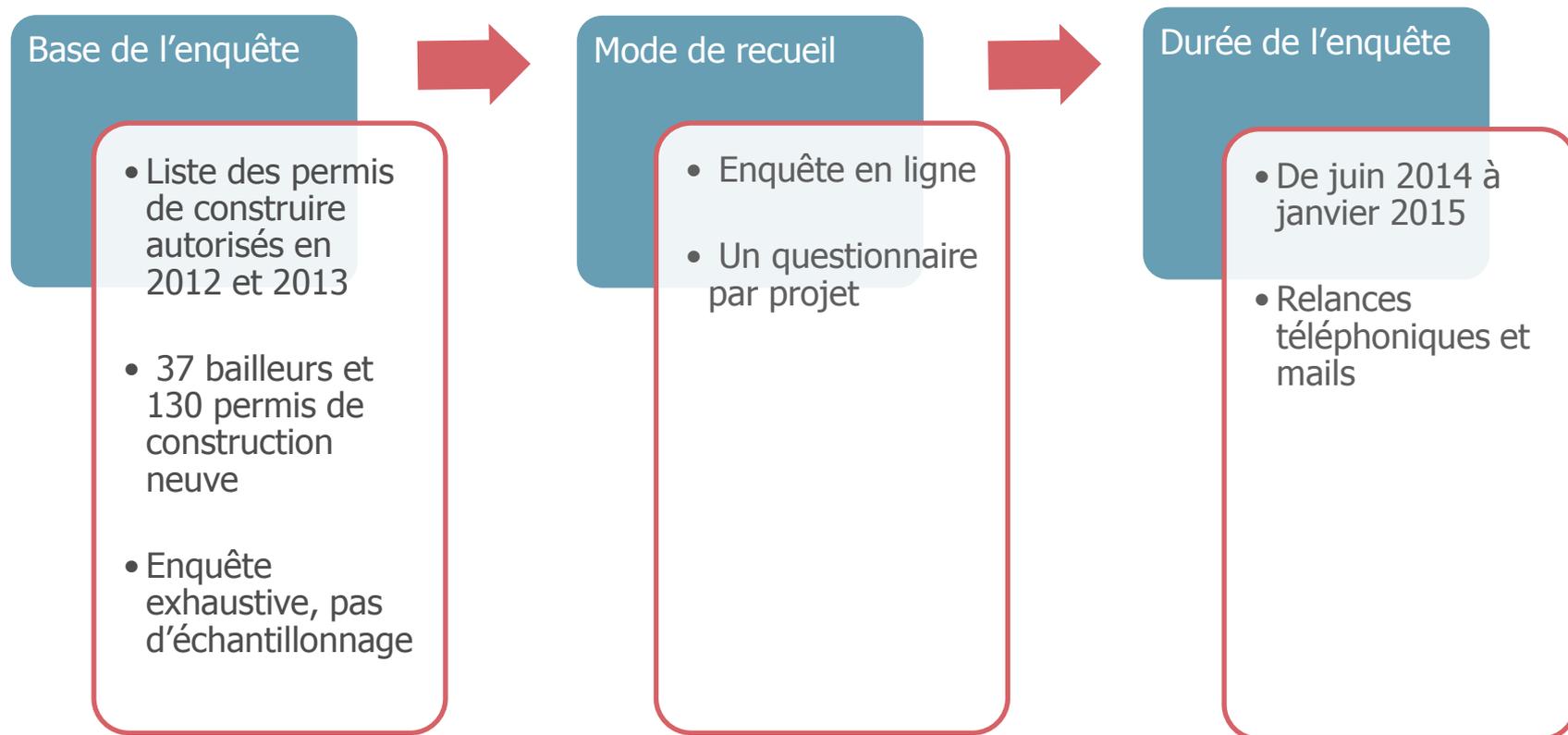
Enquête quantitative réalisée par la CERC PACA auprès des bailleurs sociaux de la région

Support

Centre de ressources Envirobat BDM pour la validation de la grille d'analyse des projets

Objectif de l'étude et méthodologie de l'enquête

La méthodologie en quelques mots ...



i

Une première vague d'enquête a été réalisée en 2012, sur la base des permis autorisés en 2011

Objectif de l'étude et méthodologie de l'enquête

Une **forte mobilisation** des bailleurs sociaux de la région

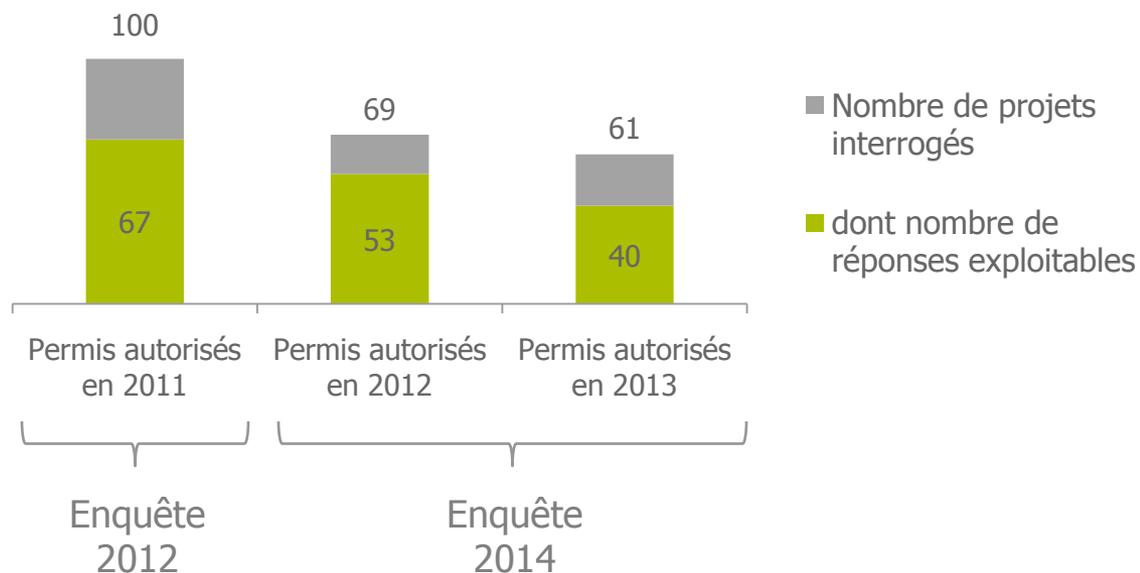
- 32 bailleurs sur 37 ont répondu à l'enquête (**taux de réponse de 86%**) ...
- ... en renseignant 106 projets (ou questionnaires)

Et par conséquent : une **bonne représentation de la réalité**

- 13 questionnaires non exploitables (projet abandonné, infructueux, en attente ...)
- **93 projets analysés** correspondant à **3 211 logements**

Objectif de l'étude et méthodologie de l'enquête

Une seconde vague d'enquête basée sur 2 années



Objectif de l'étude et méthodologie de l'enquête

Caractéristiques des 93 projets de l'enquête 2014

- Les logements **collectifs** prépondérants (88%)
- Une surface moyenne de **75 m² par logement**
- Un coût de construction moyen* de **113 600 € par logement**
dont 11% de coût d'études
** Travaux + études (hors VRD et foncier)*
- Les territoires en climat alpin très peu représentés (2 projets sur 93)

Comparaison enquête 2012

88% collectif

80 m² / logement

108 550€ / logement

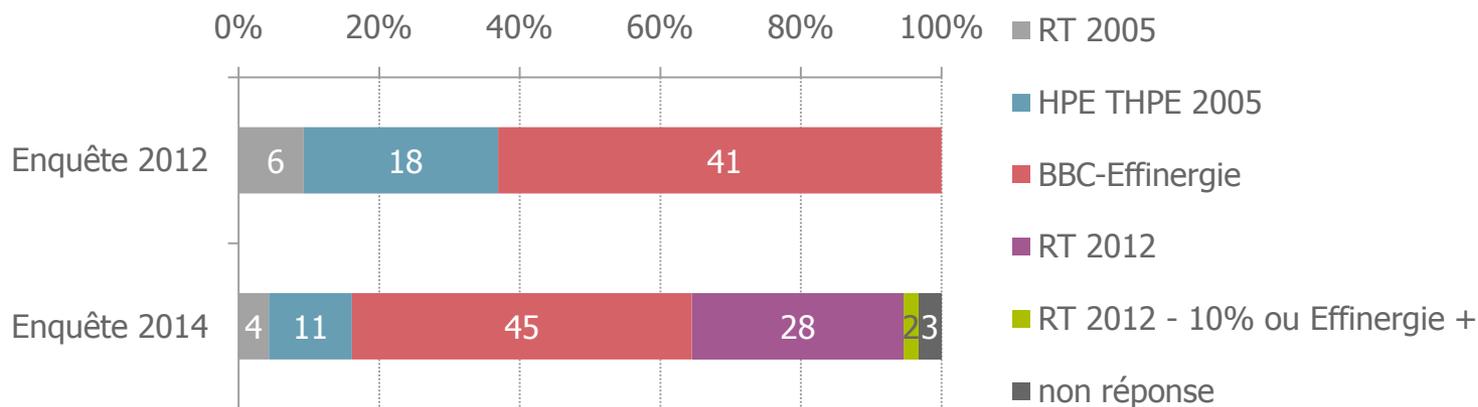
Dont 10% coût d'études

Constat identique

Quel engagement des bailleurs sociaux dans les démarches de performance énergétique et de qualité environnementale ?

? « Quel est le niveau de consommation énergétique visé pour ce bâtiment ? »

Répartition des projets par niveau de performance énergétique
Unité : nombre d'opérations



- Une bonne connaissance du niveau de performance énergétique visé
- Un recours encore fréquent aux labels liés à la RT 2005
- 32 % des projets visent une performance liée à la RT 2012 (1 107 logements)
- dont 2% vont au-delà de la RT 2012 (74 logements)

Quel engagement des bailleurs sociaux dans les démarches de performance énergétique et de qualité environnementale ?

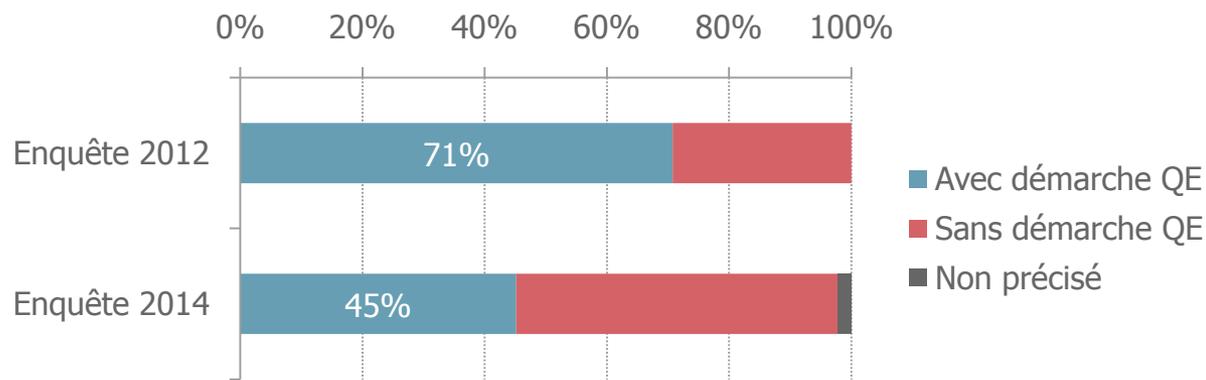
« Le projet est-il accompagné d'une démarche de qualité environnementale ? Si oui, laquelle ? »

■ 45 % des projets sont en démarche de qualité environnementale en 2014 (contre 71% lors de l'enquête précédente)

■ Il s'agit très majoritairement de démarches Habitat & Environnement

■ Ces 42 projets en démarche QE représentent 1 370 logements

Répartition des projets par démarche de qualité environnementale
Unité : nombre d'opérations



Mise en perspective

La construction neuve de qualité environnementale est portée en grande partie par le logement social

**Près de 7 900
logements neufs
dans une
certification QE en
2012 et 2013**

(BDM, H&E, NF
Logements HQE,
NF MI HQE)

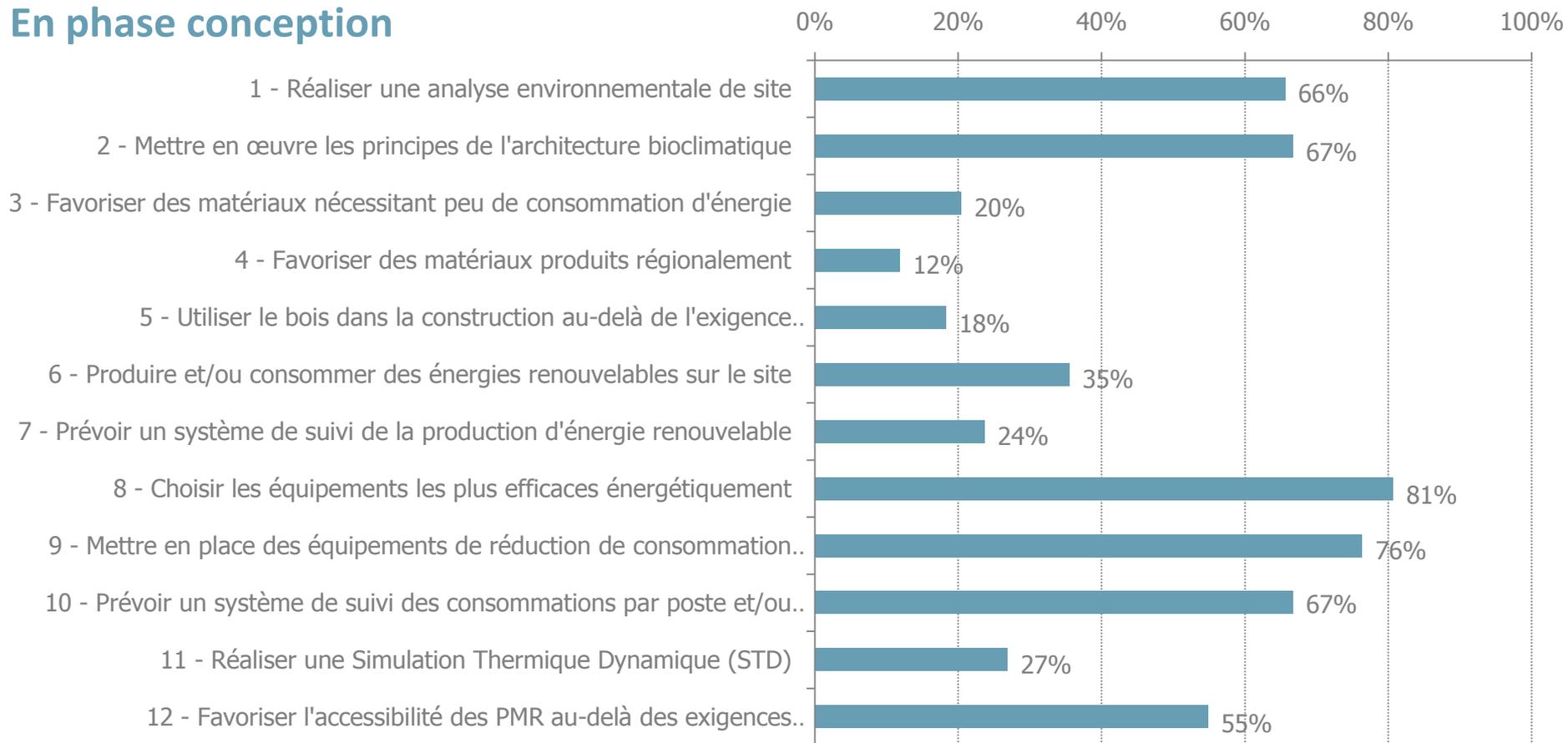
Dont environ 1 670
logements sociaux

Poids du logement social
21 %

- Or, le logement social représente 10% des logements autorisés sur les années 2012 et 2013
- En comparaison, lors de l'enquête 2012 le logement social pesait 43% des démarches QE en PACA
- Perspectives : les demandes de certifications QE sont stables en 2014 par rapport aux années précédentes.

Les cibles énergétiques et environnementales privilégiées par les bailleurs

En phase conception

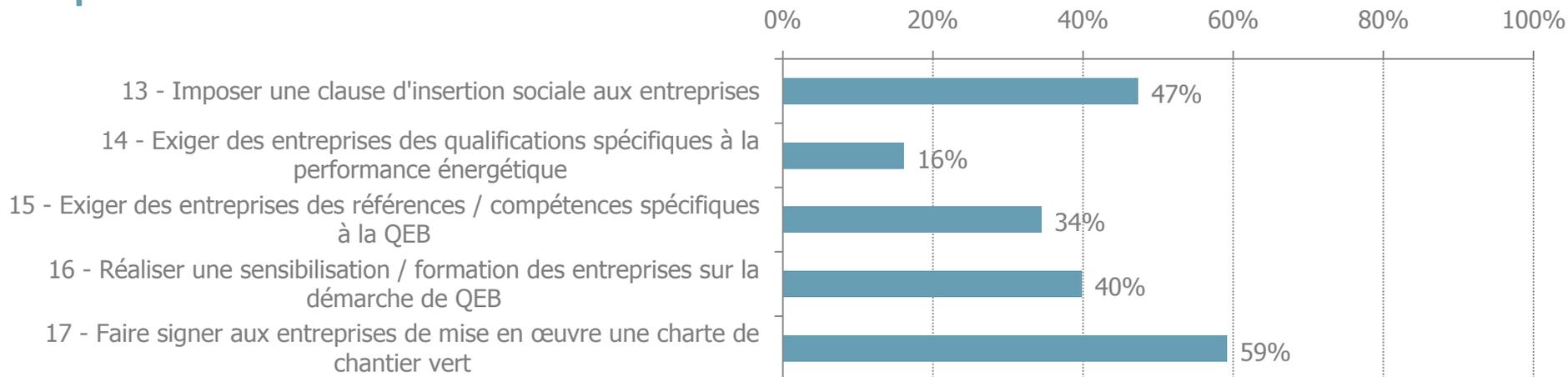


Actions 3 et 4 : Il était demandé aux bailleurs de préciser de quels matériaux il s'agit :

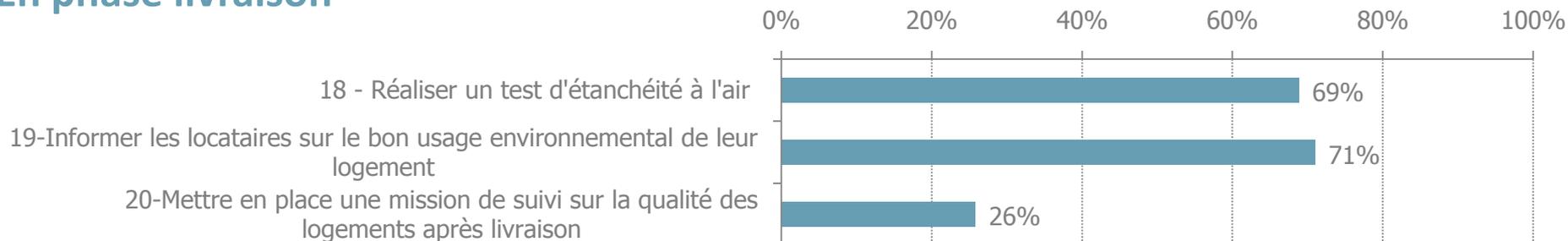
- Matériaux à faible énergie grise : bois et béton - une citation chacun sur 19 projets
- Matériaux produits régionalement : Bois, béton et tuile - une citation chacun sur 11 projets

Les cibles énergétiques et environnementales privilégiées par les bailleurs

En phase réalisation



En phase livraison



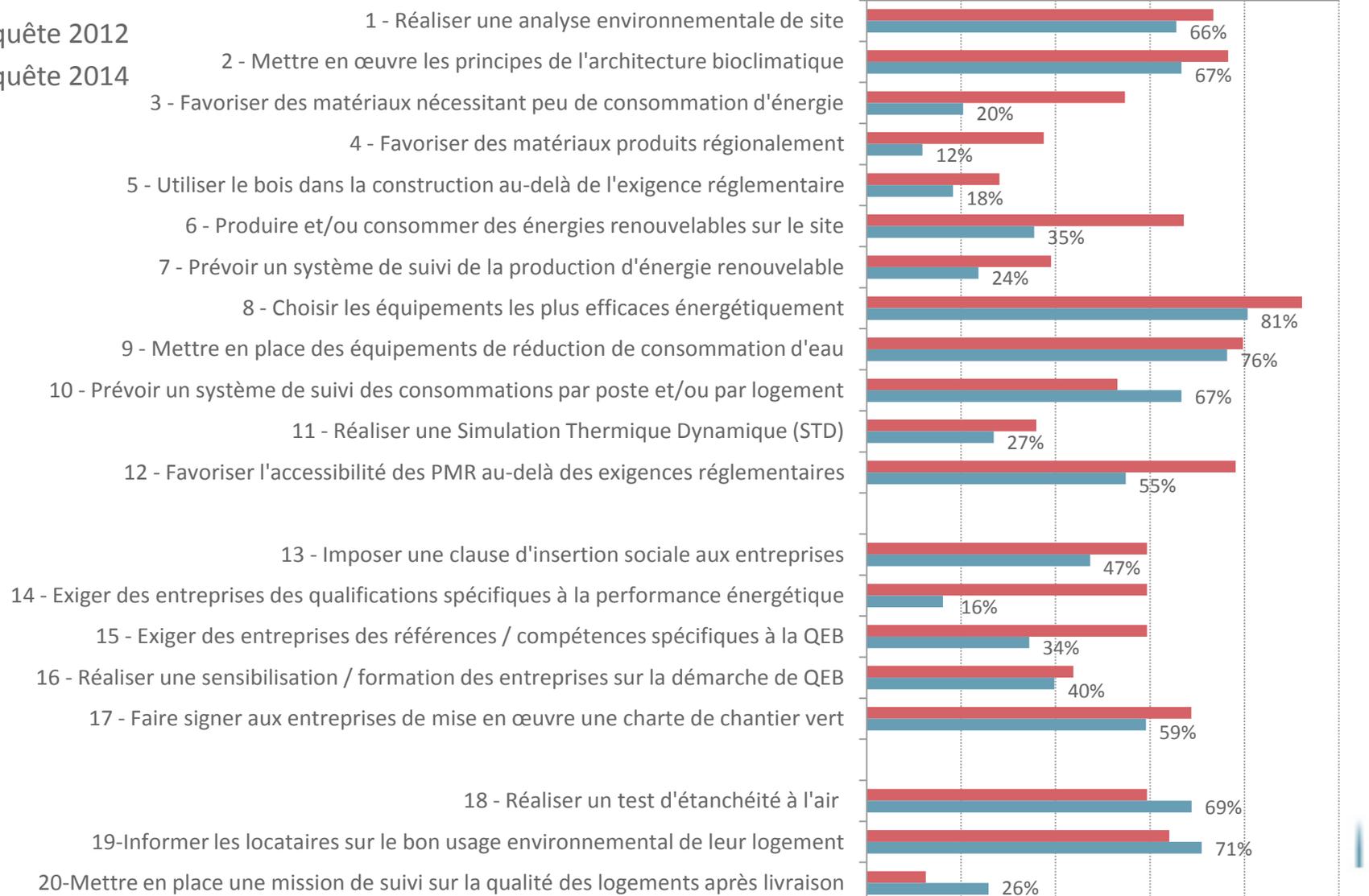
- En moyenne, chaque projet à mis en œuvre **9,1 actions sur 20** (contre 11,4/20 en 2012)
En comparaison, les projets neufs des collectivités ont mis en œuvre 6,9 actions sur 19 en 2014

Les cibles énergétiques et environnementales privilégiées par les bailleurs

Évolutions entre les 2 vagues d'enquêtes

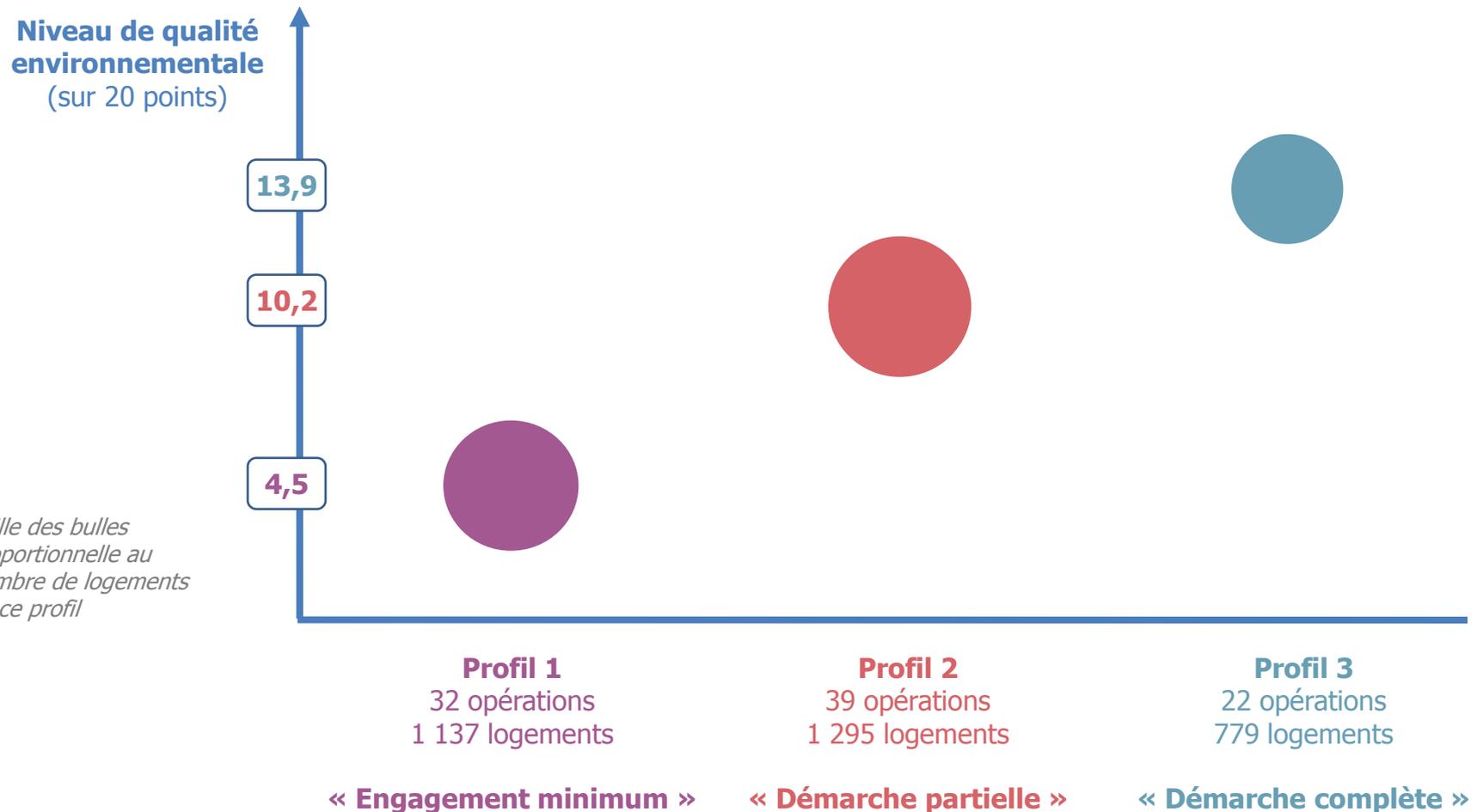
■ Enquête 2012

■ Enquête 2014

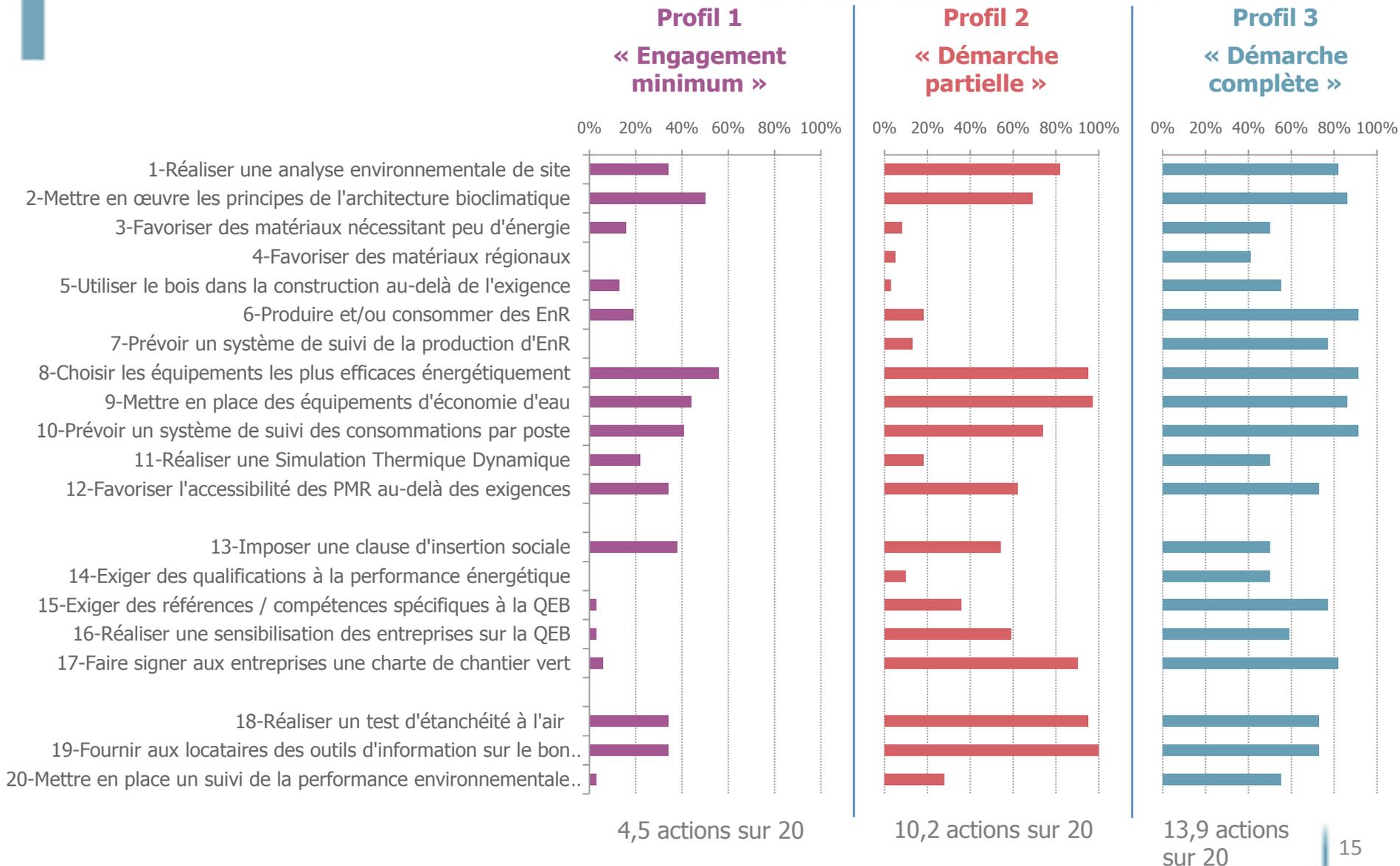


3 profils se distinguant par leur engagement environnemental

L'analyse croisée des actions prévues pour chaque projet a permis d'identifier 3 profils de projet



3 profils se distinguant par leur engagement environnemental



3 profils se distinguant par leur engagement environnemental

Profil 1

« Engagement minimum »

Nombre de logement moyen

36 logt/opération

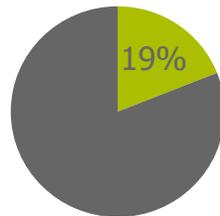
Surface moyenne

74 m² / logt

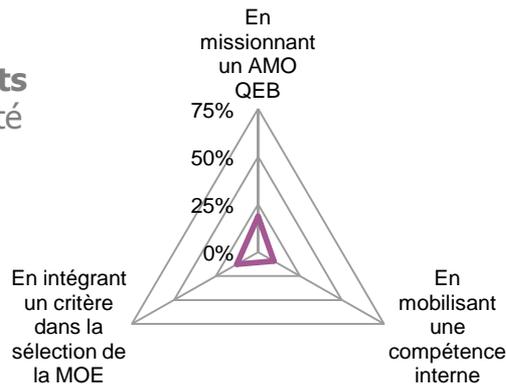
Part des logements individuels

15 %

La part des projets engagés dans une démarche de certification environnementale



Les accompagnements spécialisés en qualité environnementale mobilisés par le bailleur



34 % des projets ont mobilisé au moins un accompagnement spécialisé

Profil 2

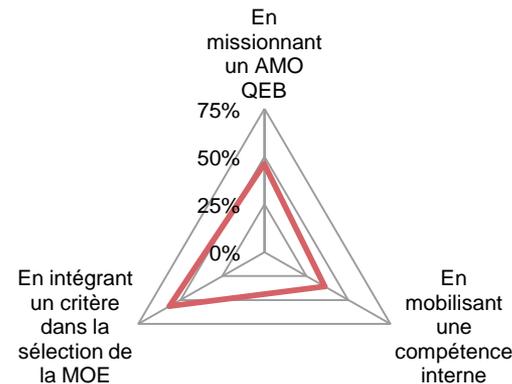
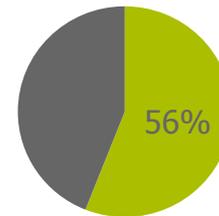
« Démarche partielle »

33 logt/opération

74 m² / logt

13 %

La part des projets engagés dans une démarche de certification environnementale



85 % des projets ont mobilisé au moins un accompagnement spécialisé

Profil 3

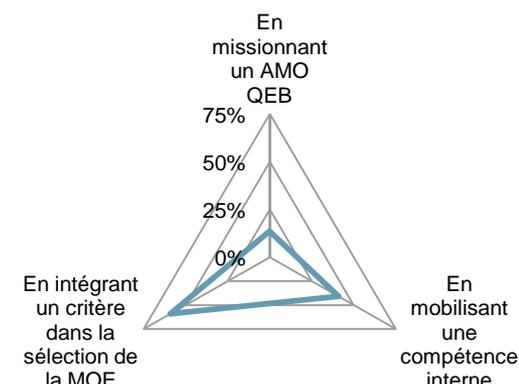
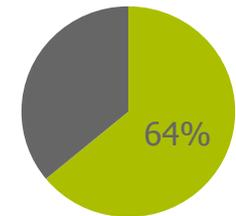
« Démarche complète »

35 logt/opération

78 m² / logt

7%

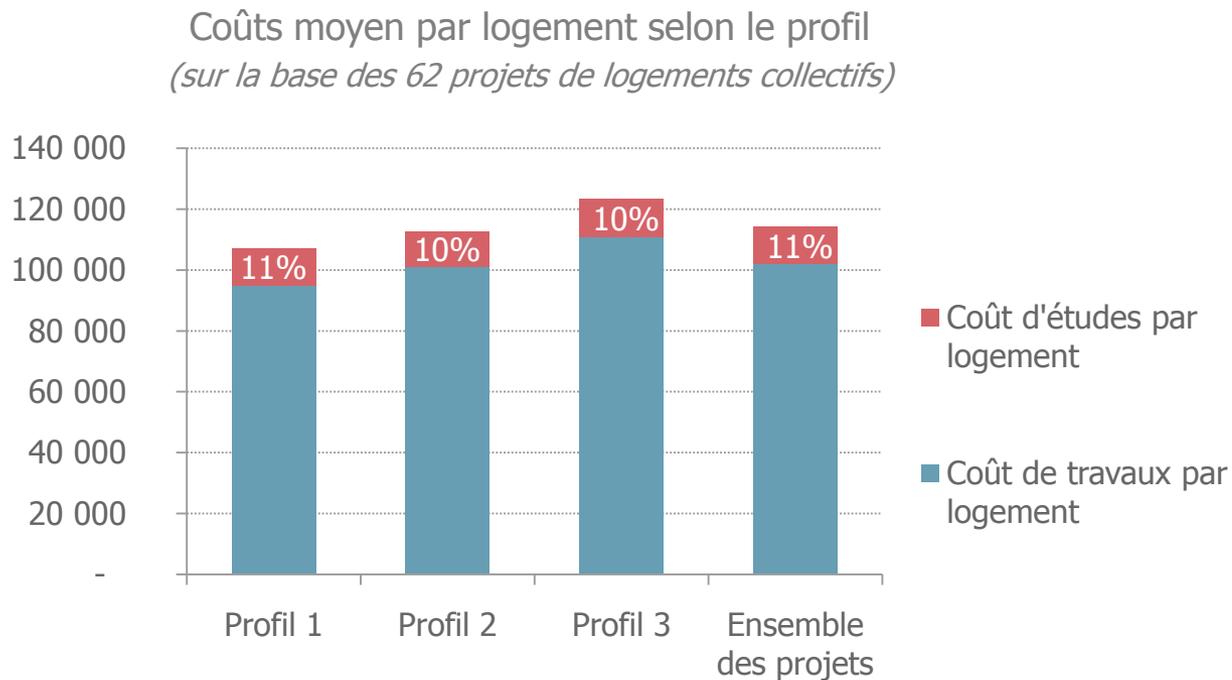
La part des projets engagés dans une démarche de certification environnementale



77 % des projets ont mobilisé au moins un accompagnement spécialisé

La qualité environnementale : à quel prix ?

- Les 3 profils de projets affichent des coûts de construction différents



hors VRD et foncier

La qualité environnementale : à quel prix ?

?

« Pour quelles raisons n'avez-vous pas engagé plus d'actions en faveur de la qualité environnementale pour ce projet »

- Un constat général : 96% des projets déclarent avoir atteint leurs objectifs en matière de qualité environnementale. Ce sentiment est très majoritaire quel que soit le profil. Les bailleurs sont satisfaits du niveau atteint.

82% des projets du profil 3 et 77% du profil 2 considèrent que l'atteinte des objectifs est la **principale raison** pour ne pas avoir engagé plus d'actions environnementales.

Profil 1

« Engagement minimum »

- Pour 73% des projets, un **budget trop serré** est l'un des principaux freins
- Enfin, 32% des projets sont considérés comme peu impactant par le bailleur (*opération de petite taille ou à enjeu environnemental minime*), et c'est l'une des principales raisons pour ne pas avoir engagé plus d'actions environnementales.

Profil 2

« Démarche partielle »

- 61% des projets citent un budget trop serré comme étant l'un des principaux freins

Profil 3

« Démarche complète »

- 47% des projets citent un manque d'expérience comme frein secondaire

Conclusions

- L'entrée en vigueur de la RT 2012 a entraîné un recours moins systématique aux labels et par la même occasion un recul des certifications environnementales des opérations de logements neufs.
- Ce recul se ressent également sur le nombre d'actions environnementales mises en œuvre au cours des projets.
- Mais le logement social reste un acteur important des certifications environnementale et de la qualité environnementale du bâti.



Merci de votre attention ...

Le rapport complet sera mis en ligne prochainement sur notre
site www.cerc-paca.fr