

La qualité environnementale dans les constructions de logements neufs des bailleurs sociaux en Provence-Alpes-Côte d'Azur

68 %
des bailleurs
sociaux interrogés
ont répondu à
l'enquête, cela
représente 80
projets et 3 539
logements

> Le mot de l'AR Hlm PACA & Corse

L'AR Hlm PACA & Corse s'est fixé comme objectif de mesurer et suivre l'évolution de la qualité environnementale des constructions neuves des bailleurs sociaux régionaux à travers une enquête. Le sujet intéressant l'ensemble de la filière construction, la CERC PACA, observatoire régional du Bâtiment et des Travaux Publics qui regroupe l'ensemble des acteurs du secteur, a pris en charge cette étude.

> Ce qu'il faut retenir de l'enquête

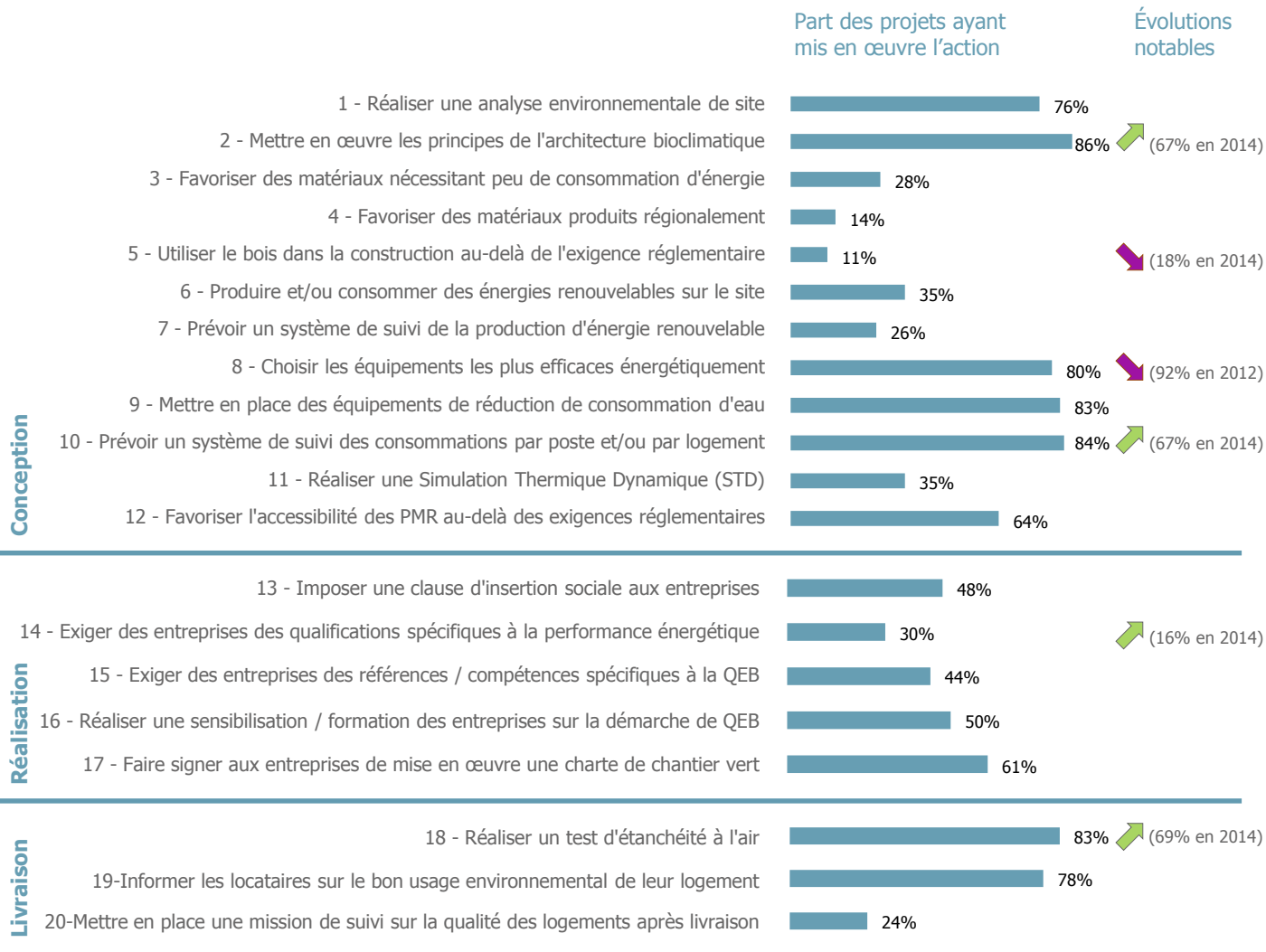
- ✓ **Les bailleurs sociaux s'engagent encore plus fortement en faveur de la qualité environnementale** dans leurs opérations neuves en maîtrise d'ouvrage directe. Après une phase de transition correspondant à l'adaptation à la RT 2012, les bailleurs rehaussent leurs objectifs, signe d'une forte volonté d'exemplarité.
- ✓ En effet, le niveau moyen de qualité environnementale progresse par rapport à l'enquête précédente, ce qui est en partie lié à un recours plus important aux certifications environnementales entre 2014 et 2016.
- ✓ **Les aspects énergétiques sont intégrés dans un très grand nombre de projets**, pas seulement en phase de conception mais également à la livraison, notamment en sensibilisant les futurs locataires afin de garantir les bonnes performances des logements.
- ✓ Les autres aspects de la qualité environnementale (énergie renouvelable, chantier vert, sensibilisation des entreprises...) sont également pris en compte par les bailleurs tout en veillant, toutefois, à respecter leur cadre budgétaire plutôt contraignant. Il semble ainsi que **les bailleurs s'engagent autant que possible dans une démarche de qualité environnementale compte tenu de leurs contraintes**.
- ✓ La certification Habitat & Environnement et, dans une moindre mesure, la démarche Bâtiments Durables Méditerranéens, permettent aux bailleurs de valoriser leur engagement environnemental. La certification permet également d'avoir accès à certains dispositifs financiers (exonération de taxe foncière, subventions locales...). Cependant, **la certification environnementale n'est pas systématique**. Certains projets sont engagés dans une démarche de qualité environnementale complète sans y recourir.
- ✓ Dans l'ensemble, on constate que **le mouvement Hlm, encouragé par des dispositifs financiers efficaces, est un acteur qui continue à s'engager encore davantage dans la qualité environnementale des bâtiments, et reste ainsi un précurseur dans ce domaine par rapport aux autres acteurs de la filière**.

> Méthodologie


Après une première enquête en 2012, puis une seconde réalisée en 2014, cette troisième vague d'enquête menée en 2016 s'appuie sur la base des permis de construire obtenus en 2014 et 2015. Les bailleurs sociaux ont été invités à répondre à l'enquête en ligne pour chacun de leurs projets de construction de logements neufs.


Une grille de 20 actions, inspirée de la démarche BDM et élaborée avec l'association Envirobat BDM, permet de mesurer la qualité environnementale de chaque projet.

> Les actions de qualité environnementale mises en œuvre



Parmi ces actions, celle qui a été le plus privilégiée par les bailleurs concerne la mise en œuvre des principes de l'architecture bioclimatique (action 2). Les actions de qualité environnementale qui concernent les équipements individuels (actions 8, 9 et 10) sont également mises en œuvre dans plus de 80% des projets.

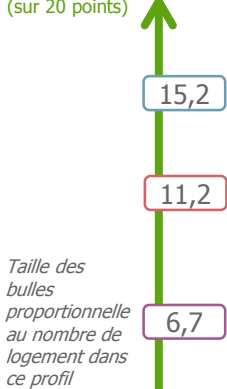
 Les actions permettant de garantir une bonne performance énergétique des logements (équipements de suivi des consommations : action 10, test d'étanchéité à l'air : action 18, sensibilisation des locataires : action 19...) sont fréquemment entreprises par les bailleurs. On note, par ailleurs, que toutes ces actions connaissent une augmentation notable par rapport à l'enquête précédente.

 Parmi les actions qui enregistrent une baisse significative, on peut citer l'usage du bois (action 5) qui est, par ailleurs, rarement mis en œuvre. Ainsi, on observe, en général, que le choix des matériaux (à faible énergie grise : action 3 ou produits régionalement : action 4) n'apparaît pas comme étant privilégié par les bailleurs sociaux.

> Trois profils se différenciant par leur engagement environnemental

L'analyse croisée des actions prévues dans chaque projet a permis de regrouper les projets présentant un profil environnemental semblable.

Niveau de qualité Environnementale
(sur 20 points)



Profil 3
785 logements



Profil 2
1 745 logements



Profil 1
1 009 logements



31 opérations
« engagement minimum »

Les aspects énergétiques peuvent parfois être intégrés mais ne sont pas systématiques, tandis que les autres aspects environnementaux (matériaux, énergie renouvelable...) sont faiblement mis en œuvre voire quasiment inexistantes.

29 % des opérations en certification environnementale

30 opérations
« démarche partielle »

Ces projets intègrent systématiquement les aspects énergétiques et privilégient les actions permettant de garantir la performance énergétique à l'usage (dispositif de suivi des consommations, étanchéité à l'air, sensibilisation des utilisateurs). D'autres aspects de la qualité environnementale sont souvent intégrés (chantier vert, clause d'insertion sociale).

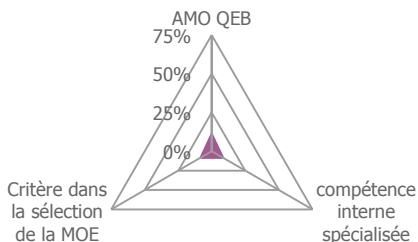
63 % des opérations en certification environnementale

19 opérations
« démarche complète »

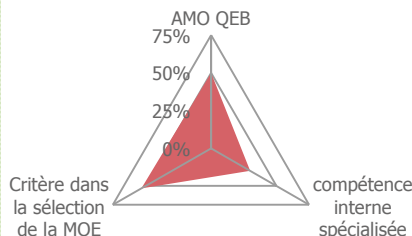
Ces projets mettent en œuvre une très grande partie des actions. Ils sont ainsi dans une démarche complète de qualité environnementale et ils intègrent tous les aspects (bioclimatisme, énergétique, matériaux, énergie renouvelable, sélection et sensibilisation des entreprises, suivi des performances, sensibilisation des usagers...).

89 % des opérations en certification environnementale

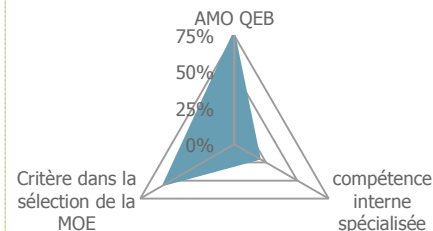
Part des projets ayant mobilisé chaque forme d'accompagnement spécialisé en qualité environnementale du bâti



Les projets de ce profil se font rarement accompagner par une compétence spécialisée en qualité environnementale.



Ces projets en démarche partielle se font fortement accompagnés, Ainsi, la moitié d'entre eux intègrent un critère dans la sélection de la MOE et missionnent un AMO spécialisé en QEB.



Tous les projets de ce profil mobilisent au moins l'un des trois accompagnements spécialisés. Notamment, près de 80% des projets ont missionné un AMO spécialisé en QEB.

Téléchargez le rapport complet de cette étude
et découvrez les autres études de la CERC PACA et de ses partenaires sur :
www.cerc-paca.fr



Cellule Économique Régionale de la Construction PACA

36 boulevard des Dames
13002 Marseille

Téléphone : 04 88 22 66 50
Email : cerc.paca@i-carre.net
Web : www.cerc-paca.fr

