

364 opérations représentant plus de 13 000 logements sociaux neufs

Un sujet qui mobilise les bailleurs sociaux

Depuis 2012 une **enquête en ligne a été mise en place** et reconduite tous les 2 ans pour interroger les bailleurs sociaux de la région sur leurs opérations neuves réalisées en maîtrise d'ouvrage directe (hors opérations achetées en VEFA auprès de la promotion privée). L'objectif est de **mesurer et de suivre le niveau de qualité environnementale de ces logements sociaux neufs**.

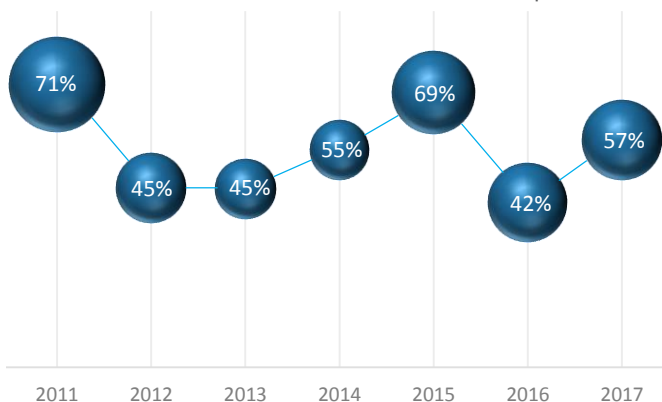
Dans ce cadre, 4 vagues d'enquête ont été réalisées auxquelles **les bailleurs sociaux ont largement répondu**. Ils ont renseigné les caractéristiques environnementales pour plus de 63% des opérations neuves pour lesquelles permis de construire a été délivré entre 2011 et 2017. Ce fort taux de réponse permet de garantir une **bonne représentativité** des résultats détaillés ci-dessous.

Une première approche : la certification environnementale

Plusieurs démarches de certification ou de reconnaissance de la qualité environnementale des logements existent et sont mobilisées par les bailleurs sociaux pour valoriser les efforts réalisés : Le **recours à ces certifications* évolue en fonction du contexte**.

A minima près de la moitié des projets sont engagés dans un certification QE chaque année.

Part des opérations engagées dans une démarche de certification environnementale selon l'année d'autorisation du permis



Les certifications* QE :

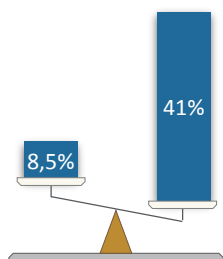
- H&E
Habitat & Environnement
- HQE
Haute Qualité Environnementale
- BDM
Bâtiment Durable Méditerranéen

* Certifications ou démarches de reconnaissance

2011 : En anticipation de la réglementation thermique RT 2012, les bailleurs valorisent leur avance en couplant labels énergétiques et certifications environnementales

2014 et 2015 – la RT 2012 est entrée dans les pratiques, les bailleurs font un effort pour aller plus loin sur les autres aspects environnementaux

2016 et 2017 : la production de logements neufs s'accélère dans la région et le contexte autour du logement social se tend. Les efforts en termes de certification QE se relâchent un peu.



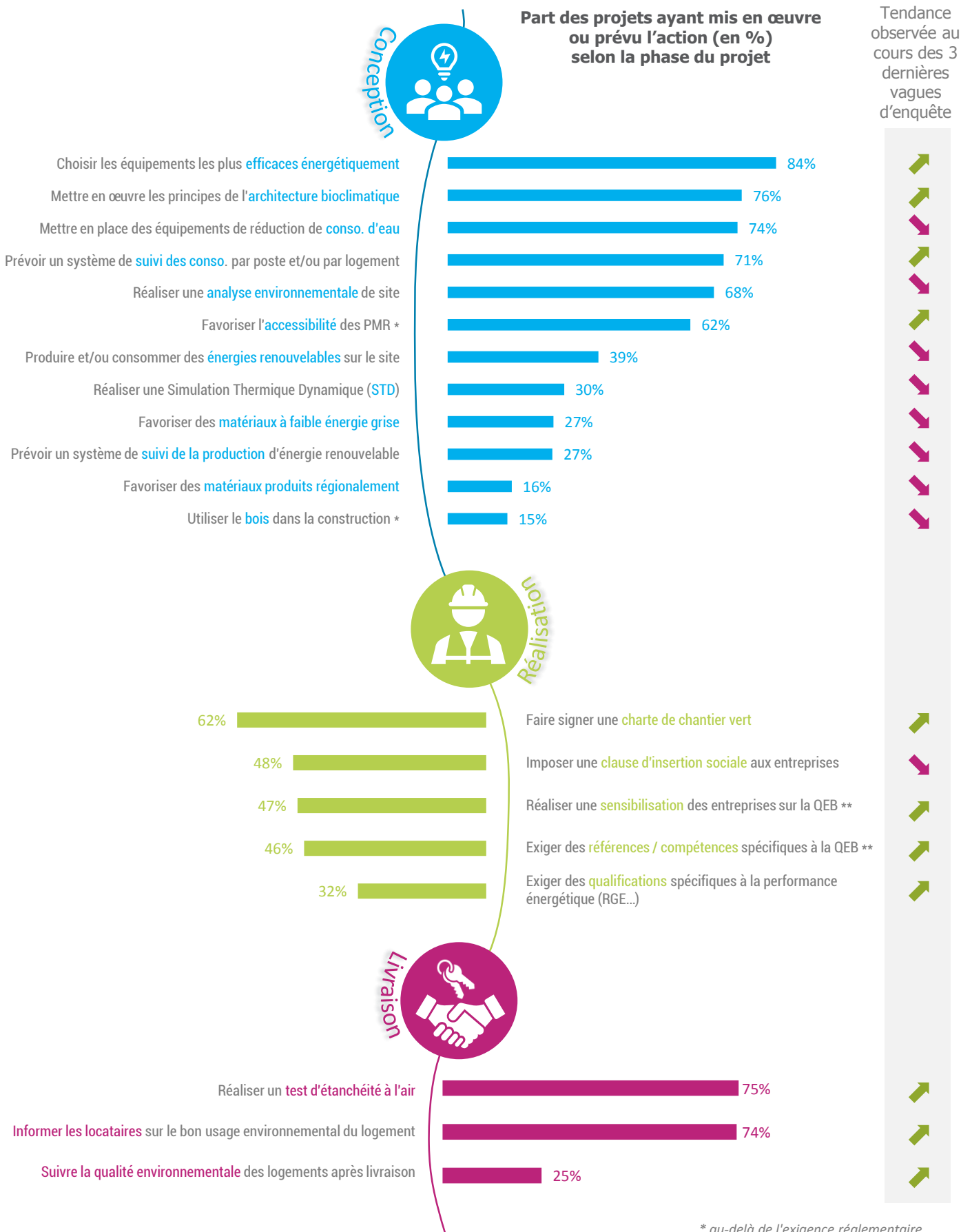
Les bailleurs sociaux pèsent sur le marché de la qualité environnementale

Les opérations neuves réalisées par les bailleurs sociaux représentent 8,5% des logements ayant obtenu un permis entre 2011 et 2017. Dans le même temps, elles pèsent 41% des opérations engagées dans une démarche QE auprès des certificateurs. Le logement social soutient donc fortement la certification environnementale de logements neufs, bien au-delà de son poids habituel.

En comptabilisant les démarches certifiantes, cette approche est surtout révélatrice de la volonté de valorisation de l'opération par le bailleur. Elle ne renseigne pas vraiment sur le niveau de qualité environnementale de l'opération. Une grille d'analyse spécifique, inspirée de la démarche BDM, a été développée pour mesurer simplement le niveau de qualité environnementale. Il s'agit de 20 actions que le bailleur doit cocher s'il les a mises en œuvre dans le projet.

20 actions pour mesurer le niveau de qualité environnementale

Pour chaque opération neuve interrogée, le bailleur doit renseigner cette grille en indiquant si chacune des 20 actions est mise en œuvre ou prévue.



* au-delà de l'exigence réglementaire
 ** Qualité Environnementale du Bâtiment

Des évolutions notables au fil des vagues d'enquête

Lors de la première vague d'enquête en 2012 (permis autorisés en 2011), les opérations étudiées étaient fortement engagées dans des labels énergétiques pour anticiper la RT 2012 et par la même occasion dans des certifications environnementales. Ces certifications ont incité les bailleurs à engager de nombreuses actions sur tous les aspects de la qualité environnementale (sensibilisation des entreprises sur le chantier, choix des matériaux...).

Lors des 3 vagues d'enquête suivantes (2014, 2016 et 2018) de nombreuses actions ont été moins sollicitées. Il est toutefois intéressant de suivre les évolutions sur ces trois dernières vagues pour comprendre les choix de thématiques privilégiées par les bailleurs.



Une tendance plutôt orientée à la baisse est enregistrée pour les actions qui relèvent de la conception des opérations au fil des trois dernières vagues d'enquête.

- En particulier sur les 3 actions qui concernent le choix des matériaux de construction : elles sont parmi les moins sollicitées et en baisse constante. Ce n'est pas à l'heure actuelle une priorité des bailleurs sociaux.
- Les autres actions qui concernent notamment les consommations des futurs logements sont également en repli. C'est le cas notamment de la production d'énergie renouvelable sur les opérations.

Certaines actions progressent à la hausse, dont :

- La « mise en œuvre des principes de l'architecture bioclimatique », clé de la conception durable en climat méditerranéen, devient l'une des actions privilégiées par les bailleurs.
- Et « prévoir un système de suivi des consommations par poste et/ou par logement » avec l'objectif d'anticiper dès la conception le suivi de la performance à l'usage. Une obligation réglementaire depuis 2017 participe évidemment à cette hausse.



La dynamique est différente sur les actions en phase chantier.

- Toutes les opérations repartent à la hausse au fil des vagues d'enquête sans toutefois atteindre le niveau de mise en œuvre observé en 2012.
- Seule l'action « imposer une clause d'insertion sociale » qui relève de la gestion du projet est de moins en moins sollicitée.



Les actions relatives à la livraison de l'opération étaient relativement peu sollicitées lors de la 1^{ère} vague d'enquête car peu prises en compte dans la RT 2012.

- Elles enregistrent une progression à la hausse constante au fil du temps, jusqu'à faire partie des actions les plus fréquemment mises en œuvre.
- Ces actions garantissant la performance à l'usage des logements, permettent aux bailleurs de s'assurer que les efforts de conception se concrétisent et se mesurent au cours de la vie des logements.

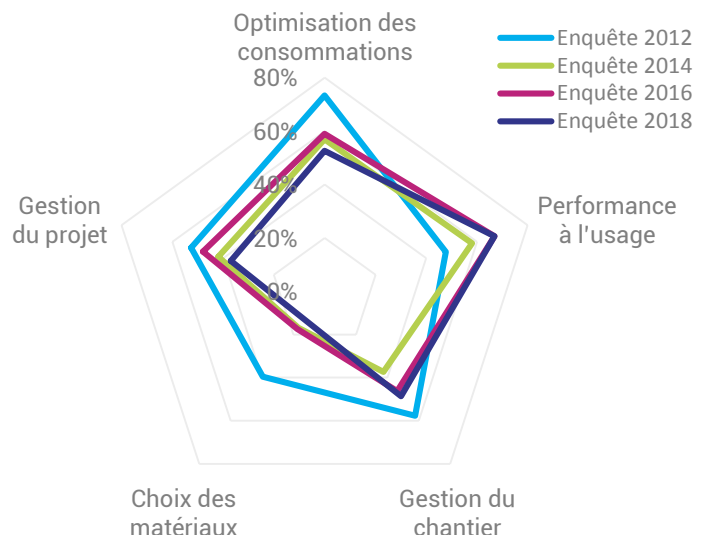
Ces évolutions sont particulièrement visibles sur le traitement en radar ci-contre qui regroupe en 5 thématiques les 20 actions de la grille.

Un repli a été marqué après la première vague d'enquête sur 4 des thématiques et se poursuit sur 3 d'entre elles (« Optimisation des consommations », « Gestion du projet » et particulièrement marquée pour le « choix des matériaux »).

La thématique de la « gestion du chantier » repart à la hausse au fil des 3 dernières vagues d'enquêtes.

Enfin, la « performance à l'usage » est en progression constante et devient une thématique privilégiée par les bailleurs sociaux.

Part moyenne des actions de chaque thématique mises en œuvre par vague d'enquête (en %)



4 profils se différenciant par leur engagement environnemental

Une analyse statistique a permis de regrouper en 4 profils l'ensemble des opérations étudiées en fonction des réponses à la grille de 20 actions de qualité environnementale. L'analyse des caractéristiques des projets constituant ces 4 profils est riche d'enseignements :

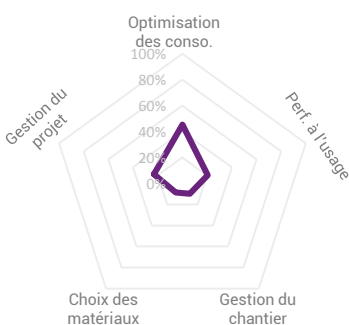
Profil
1

« Engagement minimum »

86 opé. - 3000 logts

Plus de logements individuels que dans les autres profils

4,8 actions / 20



Seules quelques actions permettant d'optimiser les consommations sont parfois prévues dans ces projets très **classiques**. Les autres thématiques ne sont quasiment jamais prises en compte.

30 % des opérations en certification* QE

Très peu d'accompagnement spécialisé en qualité environnementale autour de ces opérations.

Ces projets sont considérés comme peu impactant par le bailleur (de petite taille ou à enjeu minime). De plus, ils rencontrent des difficultés multiples (budget, délais...).

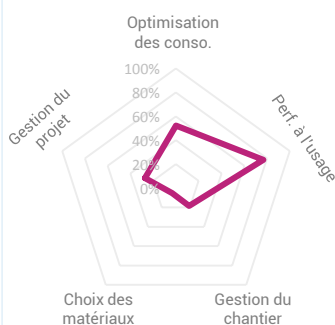
Profil
2

« Optimisation des consommations »

81 opé. - 2 725 logts

Des opérations plus petites en nombre de logements

8,5 actions / 20



Ces projets visent **l'efficacité** et se caractérisent par une volonté marquée d'économie d'énergie. Ils agissent principalement sur les actions permettant d'optimiser la consommation et de garantir la performance à l'usage.

32 % des opérations en certification* QE

L'accompagnement se fait parfois en mobilisant une compétence spécialisée en interne.

Ces profils intermédiaires regroupent des projets soumis à de fortes contraintes. Ils cherchent à intégrer la qualité environnementale au mieux en n'agissant que sur certaines thématiques et en veillant à ne pas dépasser le cadre budgétaire contraignant. Le manque d'expérience en interne est également cité comme un frein pour les projets du profil 3.

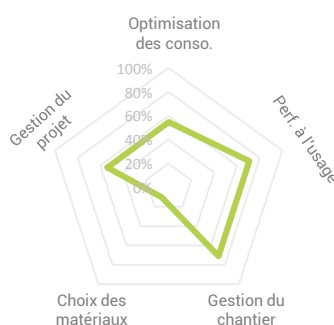
Profil
3

« Démarche partielle »

111 opé. - 4 370 logts

des logements un peu plus petits que la moyenne

11,0 actions / 20



Ce profil, le plus répandu, ne se limite pas à l'aspect énergétique. Plus **volontaires**, ces projets intègrent assez souvent des actions relatives à la gestion du chantier (*charte chantier vert*) ou à la gestion du projet (*analyse environnementale du site*).

67 % des opérations en certification* QE

L'une des formes d'accompagnement est mobilisée suivant le projet (*compétence interne, AMO spécialisé en QEB ou maîtrise d'œuvre spécialisée*).

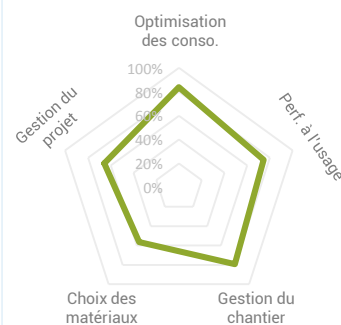
Profil
4

« Démarche globale »

86 opé. - 3 200 logts

des logements un peu plus grands que la moyenne

15,3 actions / 20



Ces projets ont vocation à être **exemplaires**, avec un engagement quasiment systématique sur l'ensemble des thématiques. Il s'agit du seul profil donnant de l'importance au choix des matériaux.

86 % des opérations en certification* QE

L'accompagnement est systématique et parfois multiple. Toutes les formes d'accompagnement sont mobilisées en particulier la maîtrise d'œuvre spécialisée.

Ces projets sont soumis à moins de contraintes et peuvent aller au bout de leur engagement environnemental.

* Certifications ou démarches de reconnaissance