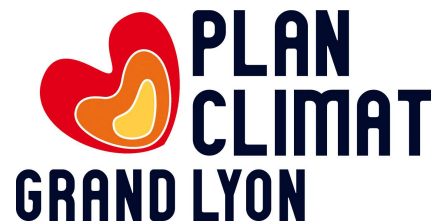




# Club développement durable

La démarche habitat durable pour la construction  
neuve et la réhabilitation

25 janvier 2010





# Programme habitat durable du Grand Lyon

## Genèse : la demande politique

- La montée en puissance de la demande des élus pour la réalisation de projets HQE :
  - le plan de mandat 2001/2008: 50 % des logements sociaux
  - les contrats de plan avec les 3 Offices HLM communautaires
  - les demandes spécifiques des maires (**Mions, La Tour de Salvagny, Villeurbanne**, etc.)
- La nécessité de clarifier le concept de HQE, de lui donner un contenu en terme de moyens à mettre en œuvre et de performances à atteindre
- L'appel à projet CONCERTO de la commission européenne



# programme habitat durable du Grand Lyon

## Genèse : la demande politique

- Après une phase d'expérimentation en 2003/2004, décision d'élaborer et mettre en application un référentiel pour la qualité environnementale dans les logements neufs



# Le référentiel habitat durable

## Objectifs:

- produire un habitat respectueux de l'environnement :
  - limiter les émissions de gaz à effet de serre
  - diminuer la consommation d'énergie et d'eau
  - utiliser les énergies renouvelables
  - diminuer les coûts d'utilisation des logements
- promouvoir une conception environnementale des bâtiments sur un plan architectural, fonctionnel, technique et économique :
  - générer une valeur d'usage accrue
  - limiter les impacts sur l'environnement
  - assurer une gestion économe dans la durée



# Le référentiel habitat durable

## Objectifs:

- donner un contenu à la HQE en terme de :
    - moyens à mettre en œuvre
    - performances à atteindre
    - garantie de résultats
  - mettre à disposition des maîtres d'ouvrage :
    - un référentiel de qualité environnementale
    - un dispositif de suivi technique (ALE)
- ↑ Le référentiel GL= label THPE ou BBC (future RT 2012)

# Champs d'applications



Lyon 7 / ZAC du Bon Lait – Ilot A2b  
Arch.: Philippe MADEC

- ZAC, via les aménageurs  
→ Dans les règlements de consultation
- Vente de fonciers communautaires  
→ Dans les règlements de consultation



Lyon 9 - Terrains SLI  
Arch.: Sud Architectes

## Logements sociaux

- Jusqu'à mai 2007 avec Grand Lyon Habitat, et ALLIADE essentiellement
- depuis mai 2007 généralisation avec l'application du référentiel Région Rhône Alpes (PLUS, PLAI)

**BILAN Référentiel QEB**

Dernière mise à jour 04/11/2009

NB DE LOGEMENTS	PROGRAMMATION	CONCEPTION	DCE - CHANTIER	LIVRES	SOUS-TOTAL
ZAC	208	1838	1159	204	3407
LOGEMENTS SOCIAUX Hors ZAC	44	485	524	19	1052
CESSIONS DE TERRAINS	134	438	109	0	679
SOUS-TOTAL	386	2737	1792	223	
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>		<b>5138</b>			

m² SHON LOGEMENTS	PROGRAMMATION	CONCEPTION	DCE - CHANTIER	LIVRES	SOUS-TOTAL
ZAC	60082	192084	118 789	17025	385940
LOGEMENTS SOCIAUX Hors Zac	0	25883	44308	19	69988
CESSIONS DE TERRAINS	5478	35752	7830	0	48860
SOUS-TOTAL	65540	253479	168725	17044	
<b>TOTAL m² SHON</b>		<b>504788</b>			

m² SHON TERTIAIRE	PROGRAMMATION	CONCEPTION	DCE - CHANTIER	LIVRES	SOUS-TOTAL
ZAC	84 000	20 881	47950	4731	157 562
CESSIONS DE TERRAINS	10550	35512	0	0	46062
SOUS-TOTAL	94550	58393	47950	4731	
<b>TOTAL m² SHON</b>		<b>203624</b>			

# Points à retenir pour le respect des exigences techniques

- **Importance de la conception :**
  - Maîtrise du coefficient  $U_{bât}$  ( $< 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) (logements)
  - Impact des surfaces vitrées (importance et orientations)
- **Exemples de solutions techniques à adopter ensuite pour le respect des exigences techniques (logements) :**
  - Isolation :
    - murs 10 cm isolant performant et traitement des ponts thermiques
  - Chauffage :
    - Chaudière gaz condensation
  - Eau chaude sanitaire :
    - Capteurs solaires
  - Ventilation
    - Ventilation de type hygro B



Lyon 8 « Moulins à Vent » Arch.: L'atelier Architectes



# Quelques retours ...

## Données économiques

- Hypothèses initiales de sur-investissement :
  - Restart : 56 € HT / m2 shab
  - Grand Lyon Habitat: 80 € HT / m2 shab
- Retours réels sur quelques opérations :
  - Zac Norenchal, îlot 1 (OPAC69) : 52 € HT /m2 shab
  - Opération Décines (OPAC GL) : 107 € HT / m2 shab
- Moyenne des sur-investissements constatés sur l'agglomération en 2007 (opérations de logements sociaux):  
+ 6 à 8% pour respect du niveau performant du référentiel Habitat durable

(Source données: Etude Adret + Seconi pour la mission habitat du Grand Lyon)

# Bilan surcoûts d'investissement / maîtrise des charges

Témoïn : ZAC du Fort

	BASE	HPE	GRAND LYON PERFORMANT REGION TRES PERFORMANT THPE	GRAND LYON TRES PERFORMANT REGION BASSE CONSOMMATION EFFINERGIE
Coût travaux (€HT)	1 847 515	1 879 375	1 982 620	2062 960
Surcoût travaux (%)	-	1.7%	7.3%	11.7%
Surcoût honoraires (€HT)	-	-	13 000	13 000
Total charges (€TTC/an)	2 083	2 056	1 755	1 461
Total charges thermiques et eau, P1 + P2, coll + indiv	1437	1410	1109	770
Economie charges (% total des charges)	-	1,1 %	16,8 %	29,9 %
Economie charges sur poste thermique	-	1,9 %	22,8 %	46,4 %



# Aides et soutiens disponibles

⇒ Installations Energies renouvelables:

**Aides Région + Ademe** : variable suivant porteur de projet et performance énergétique

⇒ Financement mission AMO HQE:

**Aides Région + Ademe**: jusqu'à 50% du montant de la mission

⇒ Appui technique possible de l'ALE aux différentes phases du projet (Rôle d'observatoire)



## Comment passer du neuf à l'existant ?

- **Un constat:**

- la prise en compte de la problématique énergétique dans le neuf est en passe d'être résolue
- l'enjeu majeur porte actuellement sur la rénovation de l'habitat existant

- **Une initiative:**

- Début 2008, volonté de la SPLA Confluence de faire une expérimentation d'éco rénovation sur le quartier Sainte Blandine avec les partenaires Concerto
- Initiative rejoint les problématiques portées par le Grand Lyon à travers son A 21, son PLH et son plan climat en matière d'habitat durable



## Expérimentation Sainte Blandine: objectifs et contenu de mission

- **Objectifs:** conduire la réflexion à l'échelle du quartier logements, bureaux, équipements publics et non pas seulement du logement (dynamique d'aménagement):
  - Quel (s) **niveau (x) d'exigence** fixer sur les bâtiments existants?
  - Comment concilier **réhabilitation performante** et maintien de la **vocation sociale** du parc privé?
  - Quels **outils** et moyens d'intervention, quels **financements**?
  - Quelles propositions pour réduire les **émissions de gaz à effet de serre** à l'échelle d'un quartier?

- Merci de votre attention

