

Sobriété et transition énergétique

Quelles solutions pour l'habitat collectif ?

Dijon, le 13 mars 2023

La dernière COP 27 s'est achevée sur la réaffirmation de l'urgence à agir concrètement et rapidement pour réduire les émissions à effet de serre, source première du réchauffement climatique.

Au niveau national, l'ambition d'une neutralité carbone en 2050 se traduit par des orientations et décisions qui vont structurer les stratégies de plusieurs secteurs économiques.

Le débat fait rage sur les politiques à mener en matière de rénovation des logements pour préserver la planète et le pouvoir d'achat des locataires. Des chiffres, des solutions techniques, des expérimentations sont diffusés, commentés ici et là.

Mais qu'en est-il de la réalité sur le terrain en Côte-d'Or ?

Sur la base du retour d'expérience du bailleur Orvitis, nous partageons les actions concrètes permettant d'améliorer les performances énergétiques de l'habitat collectif et les pistes d'innovation pour accélérer cette dynamique.

Rénovation et transition énergétique, décarbonation, autant de programmes techniques, financiers et sociétaux que nous vous proposons d'illustrer au travers de réalisations sur les territoires de la Côte-d'Or.

Améliorer la performance énergétique de l'habitat collectif

Eco-rénovation du patrimoine existant

Comme beaucoup d'Offices Publics de l'Habitat, Orvitis a mis en place depuis plusieurs années une politique d'entretien et de rénovation de son patrimoine immobilier.

Photo du patrimoine d'Orvitis par période de mise en service

- Avant 1980 : 53 % (principalement années 60 et 70)
- Entre 1980 et 1990 : 10 %
- Entre 1990 et 2000 : 6 %
- Entre 2000 et 2010 : 9 %
- Entre 2010 et 2020 : 18 %
- Après 2020 : 2 %

Au niveau national, plus de 75 % des logements des bailleurs sociaux ont des étiquettes énergétiques entre A et D (moins énergivores) contre 60 % dans le parc privé.

Entre 2017 et 2022, Orvitis a investi en moyenne entre 9 et 10 M€ par an pour rénover 570 logements, soit une moyenne de 100 logements chaque année.

En décembre 2022, le Conseil d'Administration d'Orvitis a voté un budget de 100 M€ pour réaliser près de 40 opérations de rénovation d'ici 2030, soit plus de 150 logements par an.

Pour l'année 2023, Orvitis consacrera 17,3 M€ pour la rénovation de 167 logements sur l'ensemble du territoire de la Côte-d'Or.

Les opérations d'éco-rénovation consistent principalement en :

- **Enveloppe du bâtiment :**
 - Pose d'une nouvelle isolation par l'extérieur sur les façades
 - Renforcement de l'isolation des dalles, des planchers bas et du vide sanitaire
 - Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries PVC avec volets roulants
- **Dans les logements :**
 - Nouvelles portes palières
 - Installation des radiateurs équipés de robinets thermostatiques
 - Système de ventilation mécanique auto réglable remplacé par un système hygroréglable
 - Installations électriques revues et complétées par la pose de nouvelles prises

Les opérations d'éco-rénovation permettent d'améliorer les performances énergétiques des logements, ce qui se traduit par :

- Des étiquettes énergétiques entre A et C,
- Des économies d'énergie entre 30 et 60%
- Des baisses de charges de chauffage
- Un meilleur confort de vie dans les logements

Livraisons des opérations de rénovation en 2023

- Dijon, Fontaine d'Ouche en mars (219 logements – voir fiche ci-jointe)
- Dijon, boulevard Voltaire (siège d'Orvitis)
- Pontailler/Saône (12 logements)
- Beaune (20 logements)

Démarrage des opérations de rénovation en 2023

- Chenôve ILM (90 logements)
- Genlis (106 logements)
- Vitteaux (12 logements)
- Auxonne (58 logements)
- Dijon, rue Guillaume Tell (7 logements)
- Gevrey-Chambertin (40 logements)
- Is-sur-Tille (25 logements)

Installation d'équipements moins énergivores

Les bailleurs engagent également des travaux visant à remplacer des équipements anciens et énergivores par des installations plus performantes.

Dans les parties communes

- Mise en place d'éclairage avec des ampoules à LED permettant de diviser les consommations électriques par 4 (65 bâtiments équipés)
- Installation de détecteurs de présence pour limiter la durée d'éclairage

Pour le chauffage

- Installation de chaudières à condensation pour le chauffage individuel (80 logements par an)
- Remplacement des anciens convecteurs électriques («grille-pain») par des radiateurs de nouvelle génération (80 logements par an)
- Mise en place de réduits de nuit permettant de baisser automatiquement la température de chauffe entre 23h et 4 heures du matin, afin de réaliser des économies de consommation durant la période de sommeil.

Engager la transition vers des sources d'énergie bas-carbone

Sur près de 400 bâtiments, propriétés d'Orvitis, 72% utilisent le gaz comme source d'énergie pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire et 3 % le fioul. Depuis plusieurs années, le bailleur mène une politique pour éviter le recours aux énergies fossiles.

Suppression des chaudières au fioul d'ici 2026

- Remplacement par des pompes à chaleur air/eau (40 logements individuels en 2023)
- Raccordement aux réseaux de chaleurs existants (61 logements collectifs en 2023)

Raccordement à des réseaux de chaleur

- Energie renouvelable, locale et abordable
- Développement des raccordements aux chaufferies bois
 - 2020 : 289 logements raccordés à Arnay-le-Duc, Bligny-sur-Ouche et Saulieu
 - 2026 : 750 logements raccordés avec prochainement, 61 logements à Fontaine-Française et 16 à Toutry ; des études sur les communes de Saulieu, Darcey, Rouvray, Vitteaux, Venaray-les-Laumes et Semur-en-Auxois

Expérimentation sur la production d'électricité et l'autoconsommation

Dans le cadre du projet d'éco-quartier de la Fontaine d'Ouche à Dijon, Orvitis va installer des panneaux photovoltaïques sur la toiture de son bâtiment situé au 8 -14 allée de Beauce :

- Balustrades : 67 panneaux pour une production de 12 MWh/an
- Pergola : 564 panneaux pour une production de 150 MWh/an

Cette innovation à l'échelle d'un grand ensemble immobilier en collectif a pour objectif de produire une électricité renouvelable pour alimenter les besoins en électricité des parties communes.

Mieux connaître et piloter sa consommation d'énergie

Le gouvernement appelle les citoyens à s'engager dans la sobriété énergétique et donc de moins et mieux consommer l'énergie.

Orvitis a engagé des actions visant à permettre aux locataires d'être plus responsables concernant leur consommation d'énergie :

- Pour le chauffage collectif, les logements sont équipés de **systèmes de comptage individuel** qui permettent aux locataires d'avoir un suivi de leur consommation d'une année sur l'autre.
- Orvitis expérimente l'installation de **thermostats prédictifs** dans 30 logements dans le quartier de la Fontaine d'Ouche à Dijon. Avec cet équipement connecté, le locataire a la possibilité de suivre en temps réel sa facture énergétique en fonction du réglage de la consigne de température. Les locataires pourront ainsi ajuster le réglage de leur chauffage avec une meilleure visibilité sur les économies potentielles.
- Des **campagnes d'information et de sensibilisation aux éco-gestes** sont régulièrement réalisées auprès des locataires : réglage des thermostats sur les radiateurs notamment durant les périodes d'absence, aération des logements, fermeture des volets durant la nuit...



Sur le quartier de la Fontaine d'Ouche, Orvitis met à disposition un **appartement pédagogique** dans lequel les associations Habitat & humanisme, Acodège et Adefo informent et accompagnent les locataires sur les gestes et les équipements qui contribuent à la baisse des consommations d'énergie.

Préserver le pouvoir d'achat des locataires

Les actions engagées par les bailleurs dans le cadre de la rénovation, de la transition ou de la sobriété énergétique ont bien sûr une visée environnementale, mais également une ambition sociale : limiter l'impact de la hausse des coûts de l'énergie sur le pouvoir d'achat des locataires.

Avec le retour d'expérience d'Orvitis, voici quelques données chiffrées concernant l'impact de certaines actions sur les charges :

Baisse des charges de chauffage

- Eco-rénovation des logements : entre 30 et 60% de baisse de consommation
- Mise en place de réduits de nuits entre 23h et 4h du matin pour baisser la consommation durant la période de sommeil : entre 10 et 15% de baisse de consommation entre 23h et 4h
- Installation de thermostats prédictifs : entre 5 et 10% de baisse de consommation

Baisse des charges locatives

- Eclairage LED dans les parties communes avec des consommations d'électricité divisées par 4
- Production d'électricité par des panneaux photovoltaïque pour les besoins des parties communes

Exemple d'économie de charges suite à une éco-rénovation

A Dijon Fontaine d'Ouche, 16 Allée de la Beauce, un logement T3 passera d'une étiquette énergétique C, à B ou A. Permettant d'économiser en moyenne 15€ / mois de charges de chauffage, soit 180€ à l'année.

S'engager dans une trajectoire bas-carbone

Face aux enjeux du réchauffement climatique et conscient de sa responsabilité sociétale, Orvitis a décidé de s'engager dans une trajectoire bas carbone afin d'atteindre l'ambition de neutralité d'ici 2050.

En France, le secteur du bâtiment (matériaux de construction, surface de logements et de bureaux, chauffage) représente :

- 44 % de la consommation d'énergie,
- près de 25 % des émissions de CO2.

Orvitis participe à la première promotion climat inter bailleurs lancée en 2022 aux côtés de 10 autres bailleurs sociaux avec comme objectifs :

- d'établir le bilan carbone des activités de chaque bailleur
- définir la trajectoire de réduction de l'empreinte à l'horizon 2030
- décider des actions à mettre en oeuvre pour parvenir aux objectifs de réduction

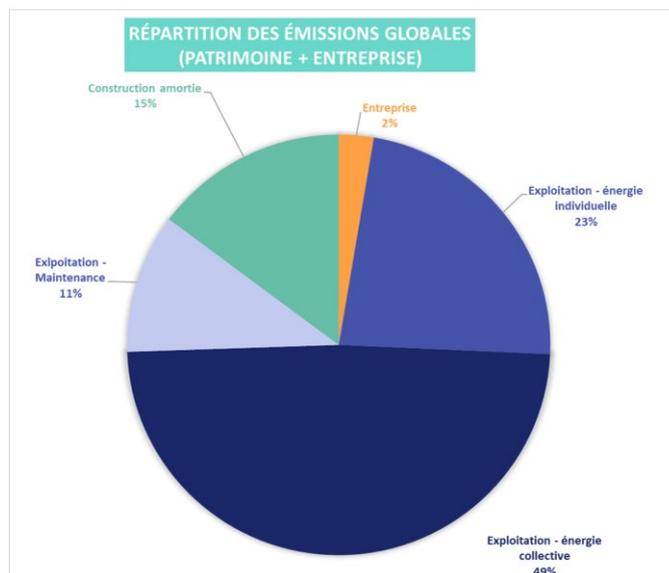
Le bilan carbone d'Orvitis

Après un travail de récolte et de traitements des informations liées aux activités d'Orvitis, il s'avère que :

Plus de 70 % des émissions de Co2 proviennent des énergies utilisées pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

Cette proportion s'explique par l'utilisation du gaz comme principale source d'énergie pour le chauffage :

- 69 % pour les logements collectifs
- 59% pour les habitations individuelles



L'amortissement du bâti (construction et réhabilitation) compte pour 15% des émissions, la maintenance des bâtiments et des équipements pour 11% et les activités de gestion et de services de l'entreprise (déplacements domicile/travail et professionnels, alimentation et pratiques numériques) pour 2%.

Quelques enseignements à retenir

- L'empreinte carbone d'un logement oscille entre 31 et 56 kg CO2/m2 par an
- Les logements construits après 2010 ont une consommation énergétique deux fois plus sobre que ceux construits en 1990 et 2010. Cela s'explique par l'évolution des réglementations de construction qui améliorent les performances énergétiques de constructions récentes (bâtiment basse consommation).
- Le chauffage au fioul a une empreinte carbone qui représente près de 6% des émissions d'Orvitis alors qu'il ne concerne que 3% du patrimoine.

Les perspectives de réduction à l'horizon 2032

Dans le cadre du lancement de sa trajectoire bas carbone, Orvitis a engagé plusieurs initiatives visant à obtenir une baisse de ses émissions des CO2 avec un premier jalon à l'horizon 2032.

Réduire l'utilisation des énergies fossiles

- Suppression des chaudières au fioul sur l'ensemble du patrimoine d'Orvitis d'ici 2026
- 2350 logements raccordés à des réseaux de chaleurs d'ici 2026 (soit 18% du patrimoine Orvitis), dont 750 à des chaufferies bois.

Réduire les consommations d'énergie

- 2030.
- 150 logements par an sur une période de 10 ans.

En prenant en compte les actions évoquées ci-dessus, les simulations de la trajectoire des émissions de CO2 d'Orvitis à l'horizon 2032 montrent une évolution à la baisse de 7 %.

Les expérimentations pour accélérer la réduction de l’empreinte carbone

Pour atteindre l’objectif de neutralité carbone en 2050, la trajectoire de baisse à l’horizon 2032 n’est pas assez rapide. Il convient pour Orvitis d’accélérer la diminution de ses émissions en explorant de nouveaux modes de production d’énergie décarbonée et de construction.

Transition énergétique

- **Production d’électricité renouvelable**

A l’instar de l’expérience à venir sur le quartier de la Fontaine d’Ouche, Orvitis envisage de développer l’installation de panneaux photovoltaïques sur les toits terrasse de ses bâtiments. Dans le cadre de partenariats avec des professionnels du secteur, l’objectif est de produire de l’électricité renouvelable qui servirait à alimenter les parties communes. La production non consommée pourrait alors être revendue par les partenaires ayant installé les panneaux.

- **Production de chaleur via la géothermie**

Orvitis s’intéresse de près au potentiel de la géothermie liée à l’installation de pompes à chaleur air-eau. La pompe à chaleur géothermique utilise un fluide frigorigène pour transmettre les calories récupérées dans le sol à l’eau du système de chauffage (plusieurs chaufferies à ce jour : Seurre, Fleurey-sur-Ouche, Marsannay-la-Côte).

Construction durable

Parmi les modes de construction plus durable, Orvitis expérimente l’utilisation de matériaux bio-sourcés comme le bois avec la proximité des massifs du Morvan et du Jura.

Orvitis travaille sur la construction de 5 pavillons sur les communes d’Auxone et de Saint-Jean-de-Losne :

- Pavillon T4 de 77 m²
- Modules bois préfabriqués sur un site dans le Jura avec 90% des finitions déjà réalisées (électricité, plomberie...)
- Livraison et assemblage des modules sur le lieu de construction
- Conformité à la réglementation environnementale RE 2020



Déplacements durables

Dans le cadre de sa stratégie bas-carbone, Orvitis engage ses collaborateurs en travaillant à la mise en place d’un plan de mobilité d’entreprise qui vise à réduire l’émission de gaz à effet de serre liés aux déplacements. Ce plan de mobilité porterait notamment sur :

- La réservation de places de parking pour les salariés qui co-voiturent pour venir au travail.
- L’installation de bornes de rechargement pour les salariés qui se déplacent en voiture électrique.
- L’augmentation du nombre de véhicules électriques dans le parc de voitures de société (6 véhicules à ce jour) pour les déplacements professionnels.
- La mise à disposition de vélos électriques pour les déplacements courts.
- La formation à l’éco-conduite.



Les conditions de réussite d'une trajectoire bas-carbone

Orvitis est donc résolument engagé dans une trajectoire de baisse de son empreinte carbone. Cette ambition passe par la réalisation du programme d'éco-rénovation sur les 10 prochaines années, par l'innovation dans de nouveaux modes de construction et de chauffage et par l'engagement des collaborateurs.

Par ailleurs, Orvitis ne peut prétendre réaliser seul cette ambition. Il doit pouvoir s'appuyer sur :

- des politiques publiques qui donnent accès à des énergies décarbonées et abordables,
- des collectivités qui soutiennent les programmes de réhabilitation ou de construction plus vertueux,
- des filières d'approvisionnement bio-sourcées et locales,
- un réseau de partenaires et prestataires également engagés dans une réduction de baisse de leurs émissions de CO2.

Contact

Fabien LAMY : Directeur Communication

Tél. : 03 80 69 41 30 – 06 83 54 36 08

Fabien.lamy@orvitis.fr

Office Public de l'habitat de la Côte-d'Or

