



FRACTURE ENERGETIQUE: les réponses du logement social

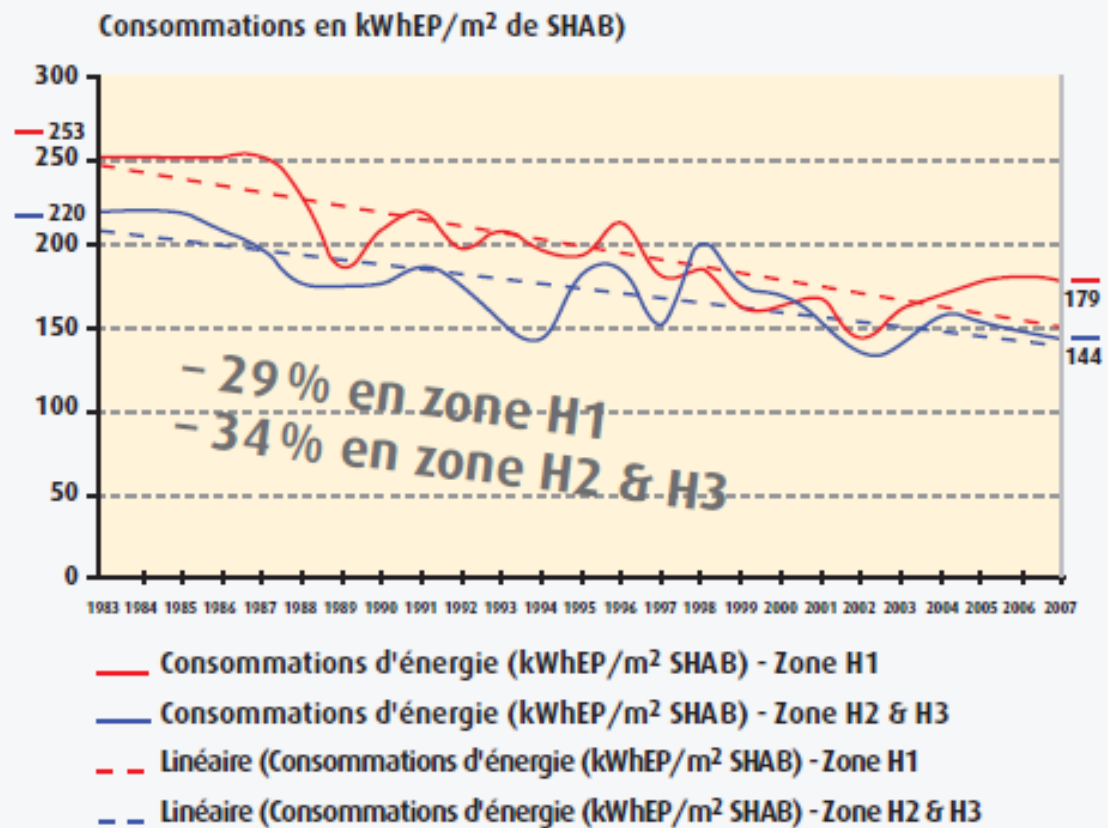
6 février 2012



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

LA REDUCTION DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES: UNE PRIORITE DEMONTREE

Evolution des consommations énergétiques du parc Hlm — Chauffage et ECS collectifs



Source: Observatoire des charges locatives - USH



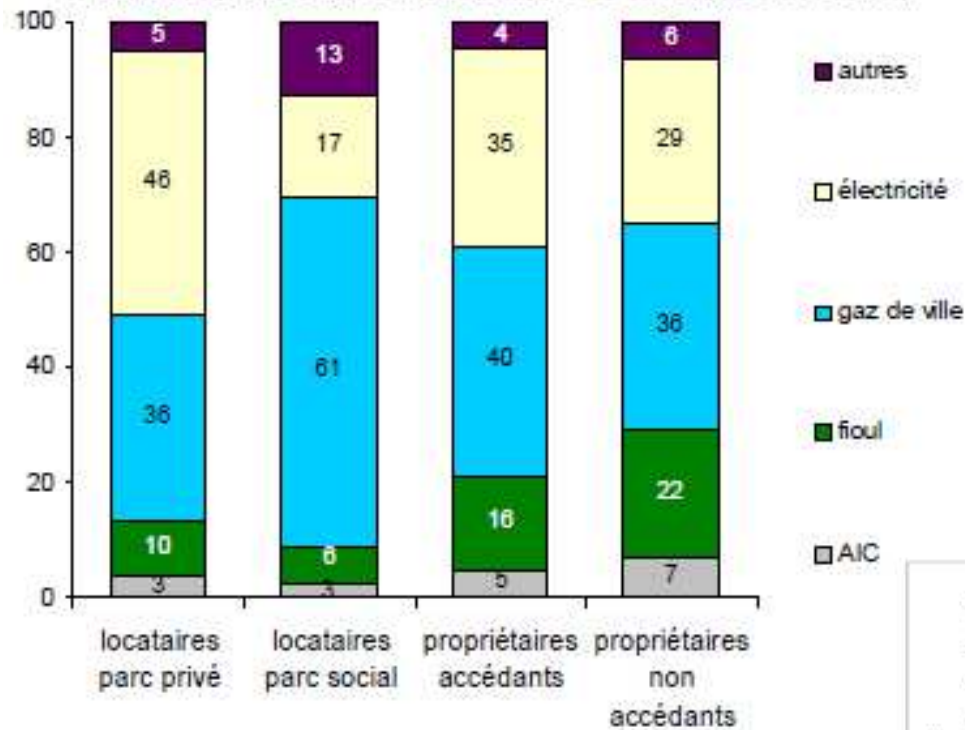
LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DU LOGEMENT SOCIAL

- 16% de la population logée
- 11% aux émissions de CO₂ produites par le secteur résidentiel
- Consommation énergétique de 170 kWh/m².an pour 240 kWh/m².an dans l'ensemble du parc résidentiel en France
- Consommation d'eau moyenne de 100 l/jour/habitant pour 150 litres au niveau national,
- Collecte sélective mise en place dans 65% du patrimoine Hlm pour moins de 50% pour l'ensemble du parc résidentiel,
- 97% de la production réalisée en groupé dans des conditions d'optimisation de la constructibilité.



LE BOUQUET ENERGETIQUE

Répartition du parc selon le mode principal de chauffage en 2009 (%)



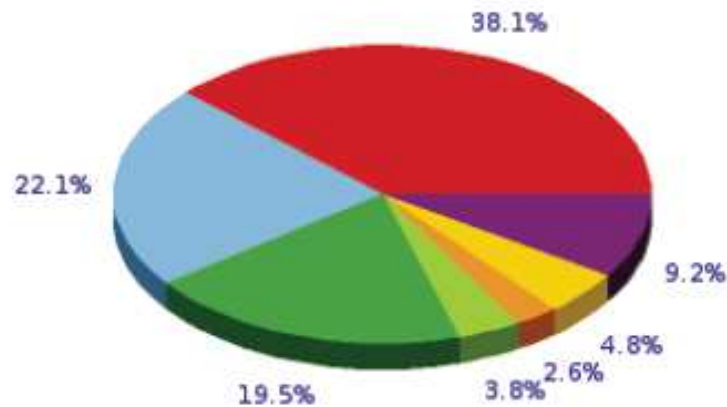
Sources : Ceren et Compte du logement 2009
AIC : Appareil indépendant de chauffage

Evolution des tarifs réglementés HT de Gaz Naturel
(Niveau de prix 2 : Tarifs B2S et B1 HT hors incidence abonnement)



LES CHARGES LOCATIVES

Poids des 7 postes de charges récupérables, résidences collectives à facturation collective (1 720€/lgt ; 26,5€/m²)



- Chauffage et ECS (9,79€/m² de SHAB)
- Eau (5,67€/m² de SHAB)
- Entretien de propreté (5,00€/m² de SHAB)
- Autres entretiens immobiliers (0,97€/m² de SHAB)
- Entretien des ascenseurs (0,67€/m² de SHAB)
- Electricité parties communes (1,24€/m² de SHAB)
- Taxes récupérables (2,36€/m² de SHAB)

Les évolutions entre 1982 et 2009

- Dépenses énergétiques: - 48%
- Eau:+ 140%
- Taxes récupérables: +115%
- Propreté et gestion de la pré-collecte: +81%

Évolution du forfait charges depuis 2002

Date	07/2002	07/2003	07/2004	07/2005	01/2007	01/2008
% augmentation du forfait	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,8%	2,8%

Source : Direction des études économiques et financières de l'Union sociale pour l'habitat.

LA TRADUCTION DES OBJECTIFS DU GRENELLE DANS LE LOGEMENT

D'ici 2020:

- ↘ 20 % des émissions de gaz à effet de serre
- ↗ 20 % de l'efficacité énergétique
- ↗ 23 % d'EnR
- ↘ 38% la consommation d'énergie du parc existant

Cadres de référence qui évoluent

- urbanisme
- 201 décrets attendus (Grenelle II)
 - futurs labels
 - Nouvelles obligations de moyens



Concilier les autres interpellations dans un contexte économique, financier et social très contraint

L'ETAT D'AVANCEMENT

Rénovation énergétique – éco-prêt logement social

- 102 000 logements en deux ans
- Montant moyen des travaux~ 28 k€TTC/logt
 - 68% de prêts, répartis
 - 44% d'éco-prêt de la CDC
 - 24% d'autres prêts,
 - 18 % de subvention (avec 9% de la part des collectivités),
 - 14% de fonds propres
- Division / 2 des consommations énergétiques conventionnelles
- Compensation des émissions annuelles de GES de 34000 habitants

D'ici 2020: 170 kWhep/m²/an ⇒ 134 kWhep/m²/an

Evaluation en cours des premières opérations réceptionnées

Production nouvelle BBC

- $\frac{3}{4}$ de la production nouvelle mobilise dorénavant un label énergétique.
- Fin 2011, près de 137 650 logements ont fait l'objet d'une demande de label BBC Effinergie.
- Près de 13 650 logements l'ont d'ores et déjà obtenu.



OBSERVATOIRE DE LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE DU LOGEMENT SOCIAL

- En partenariat avec le programme RAGE 2012, Promotelec, GrdF
- Evaluation des performances économiques, énergétiques, en termes de confort et d'usages
- Opérations réceptionnées
 - Neuves – BBC
 - Réhabilitées dans l'esprit du Grenelle
- 3 niveaux d'observation
 - Solutions techniques et énergétiques (Cerqual & promotelec)
 - Évaluations qualitatives d'opérations
 - Instrumentation
- Moyens
 - Enquêtes statistiques
 - Enquêtes qualitatives bailleurs & habitants
 - Instrumentation, CETE Ouest, AMO

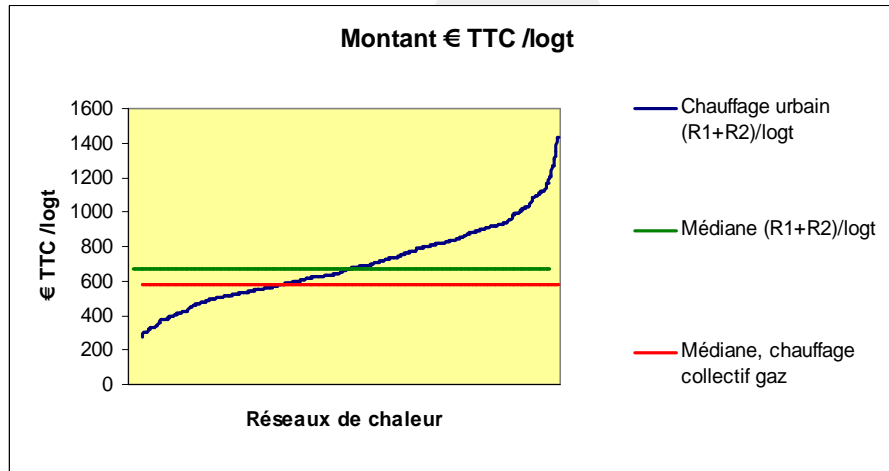


PREMIERS RETOURS

- L'approche globale des réhabilitations
- Des points de vigilance
 - le non-choix énergétique pour les opérations neuves,
 - des solutions énergétiques peu adaptées aux nouveaux besoins énergétiques désormais faibles et intermittents dans le neuf,
 - le risque d'une forfaitisation des dépenses énergétiques,
 - un recours important au solaire thermique avec des résultats très mitigés.
- Des marges de progrès sur la « chaîne de la production des économies d'énergie »: de la conception à l'exploitation
- L'impact des travaux sur la quittance à suivre dans la durée



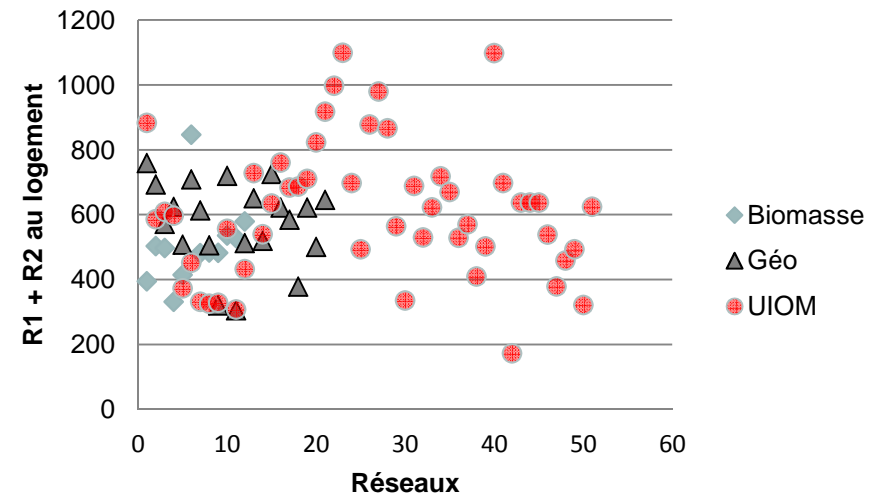
LES RESEAUX DE CHALEUR



- Inadaptation de la tarification à l'évolution des performances énergétiques
- Contrats de longue durée, complexes sur le plan juridique, technique et économique.
- Besoin d'amélioration de la performance des réseaux

- Secteur Hlm: 1er client des réseaux de chauffage urbain avec environ 800 000 logements sociaux raccordés
- Manque de compétitivité de certains réseaux

Réseaux de chaleur 50% EnR



LES REPONSES COMPLEMENTAIRES

- **Améliorer en continu les performances environnementales**
 - Revisiter la politique d'entretien et de maintenance
 - Infléchir les référentiels utilisés
 - Adapter les contrats d'entretien aux nouveaux enjeux
 - Mettre en place des outils de suivi et de pilotage
- **Développer de nouvelles manières de travailler**
 - Maîtres d'œuvre, industriels, entreprises
 - Habitants
 - De l'information à la concertation / « coproduction »
 - Du livret aux appartements témoins, ateliers de la maîtrise d'usage, partenariats avec des acteurs locaux,...



LES ENJEUX DES ORGANISMES D'HABITAT SOCIAL

- **S'approprier les changements de repère**
- **Redevenir acteur des choix structurants définissant la ville durable**
- **Repenser les stratégies patrimoniales et de gestion** dans un contexte en constante évolution, **développer de nouveaux moyens, adapter ses pratiques**
- **Mettre en œuvre des solutions conciliant** coût d'investissement / coût d'exploitation / simplicité et fiabilité d'usage / performances / pérennité
- **Infléchir les relations avec les habitants**
- **Renforcer l'évaluation, la capitalisation et le partage avec les parties prenantes**

