



17 et 18 mars 2009 – Lille

La démarche HQE, une énergie positive pour le Grenelle !



COMPTE RENDU

Atelier 4 / La démarche HQE du logement social / Quels enseignements pour construire sa stratégie ?

Nota : ce document est une synthèse des interventions et des échanges. Les propos ne sont pas repris dans leur intégralité mais condensés.

Atelier 4 / La démarche HQE du logement social / Quels enseignements pour construire sa stratégie ?



YANN MIGINIAC

Animateur de l'atelier, Conseiller technique, Union sociale pour l'habitat

Dans la **démarche HQE appliquée au logement social**, les différents partenaires (bailleurs, collectivités territoriales, Caisse des dépôts et consignations) **privilégient les cibles de maîtrise des charges pour les habitants**. En outre, le **système de management** lié à cette démarche ne concerne plus seulement la maîtrise d'ouvrage, mais évolue **vers une stratégie globale d'entreprise**.

THOMAS PLANKEEL

Chargé de mission développement durable, groupe SIA

Le groupe SIA, filiale de la Caisse d'Epargne, (35 000 logements gérés en Nord – Pas de Calais et 750 logements neufs par an) a défini **trois axes d'interventions pour intégrer la démarche de développement durable à ses activités** :

- la performance énergétique
- la gestion des ressources (eau, déchets, matériaux)
- la responsabilité sociétale (sensibilisation des locataires et accédants sur la réduction des charges).

Aujourd'hui, toute opération de plus de dix logements est certifiée Habitat & Environnement (H&E) et Qualitel. La certification permet d'**homogénéiser les pratiques des trois sociétés du groupe¹, de ne pas se focaliser uniquement sur la cible énergétique et d'offrir une évaluation extérieure**.

Chaque chantier est l'occasion de **franchir de nouveaux paliers** :

- 1^{re} certification H&E en locatif à la Haute Borne (facteurs bioclimatiques, HPE 2000)
- 1^{er} chantier propre à Ostricourt avec 78 logements (THPE 2005 et test Monomur)
- 1^{re} certification THPE 2005 en accession sociale à Valenciennes et Trith-Saint-Léger, livrée en juin 2010 (utilisation des briques Monomur).

¹ Le groupe comprend deux sociétés de logement locatif social SIA Habitat et LTO Habitat, ainsi qu'une coopérative d'accession sociale ESCAUT Habitat

Une seule opération sera réalisée en THPE 2010 afin de **se préparer au changement radical que constituent le standard Bâtiment basse consommation (BBC) en 2012 et la maison passive à moyen terme**. La structure bois qui permettrait d'aligner les coûts d'un BBC sur ceux actuels² est en cours de test.

La **démarche HQE permet d'expérimenter de nouvelles manières de travailler** : adaptation d'un même procédé constructif à des standards différents (projet de huit maisons aux labels différents), travail avec une entreprise tous corps d'état via une convention PUCA, analyse de site prévue par le H&E, aménagement d'écoquartiers.

La stratégie de l'entreprise vise à :

- d'abord agir sur le bâti puis sur les modes de production
- expérimenter à court terme et généraliser à moyen terme
- anticiper si possible les lois du Grenelle : la construction de 800 logements par an représente un investissement financier et durable.

Cette démarche s'inscrit dans une **stratégie globale de développement durable**, s'appuyant sur une forte mobilisation des salariés.

Une question reste à travailler : celle de **l'attribution différenciée ou non de ces logements plus performants** en matière d'énergie.

Trois points sont à souligner en conclusion :

- **l'impact financier et environnemental le plus important concerne la réhabilitation du patrimoine existant** : un tiers des 35 000 logements du groupe sont énergétivores, au lieu des 20 % préconisés par le Grenelle
- il est primordial **d'agir sur tous les leviers du développement durable**
- la mobilisation des salariés passe par une **implication forte des dirigeants**.

JEAN-SEBASTIEN SAULNIER D'ANCHALD

Représentant de la Caisse des dépôts et consignations

Le logement et l'environnement font partie des quatre priorités de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) dans son plan stratégique à horizon 2020. En conséquence, **les critères de développement durable et de qualité environnementale sont les seuls retenus pour accorder aux bailleurs sociaux des prêts bonifiés**.

Ces prêts anticipent les réglementations thermiques (RT) :

- 2006-2009 : **incitation au niveau THPE, ancienne cible de la RT 2010** (surinvestissement estimé à 7 % du coût de revient total de l'opération)
- Second semestre 2009 : **nouveau prêt prenant en compte le niveau BBC** (avec une probable phase expérimentale à compter d'avril 2009 sur la base provisoire d'une assiette de financement de 12 % du coût total de l'opération).

Les critères d'obtention de ces prêts intègrent indirectement la question environnementale dans son ensemble, via l'obligation de certification ou, en alternative, de respect la démarche HQE.

La CDC souhaiterait proposer à **l'horizon 2013 des prêts bonifiés sur du multicritère environnemental**.

² Le coût de construction en THPE est de 1 200 € avérés HT au m². Il est estimé à 1 350 € HT en THPE 2010 et à 1 500 € en BBC

AGNES DALLOZ

Chargée de mission éco-construction et urbanisme durable, LMCU

Le logement social est l'une des priorités du mandat de Martine Aubry, élue en 2008 à la présidence de Lille Métropole. Une nouvelle politique pour combler la pénurie constatée vise **l'objectif de construire 2 000 logements sociaux par an**.

Ces objectifs quantitatifs **ne doivent pas se faire au détriment de la qualité environnementale**. Tous les logements sociaux neufs aidés par la LMCU dès 2010 devront obtenir **le label BBC** (un dispositif d'aide précédent visait le niveau THPE).

En 2009 seront organisés des groupes de travail avec tous les partenaires (bailleurs, financeurs, collectivités territoriales) : **la capacité de construire du logement social BBC à grande échelle et à des coûts proches du marché** passe par une réflexion sur les procédés constructifs. En parallèle, la LMCU s'appuiera sur sa compétence économique pour **soutenir la filière éco-construction**.

Yann MIGINIAC

Les logements sociaux restent plus performants que la moyenne de l'habitat en matière d'énergie³, même si 800 000 d'entre eux doivent être réhabilités sur le parc national.

BERTRAND DUPRAT

Responsable montage et conduite de réhabilitations, groupe CMH

La rénovation du parc existant est une équation difficile à résoudre : contraintes techniques des bâtiments, plan stratégique du patrimoine, valeurs comptables des anciennes réhabilitations, prise en compte des locataires. Pour autant, le **potentiel d'action environnementale concerne ce parc là**.

La HQE ajoute quatorze inconnues de plus à cette équation, même si **l'environnement fait déjà partie des actions de rénovation** (normes de sécurité incendie par exemple).

En 2005, le groupe CMH (50 000 logements sociaux sur la métropole lilloise) a commencé à s'intéresser à la **gestion des flux de ses logements (eau, énergie, déchets)**. Malgré une réglementation inexistante, le groupe a choisi d'améliorer la consommation énergétique des logements rénovés en la baissant à 130 kWh par m² et par an. Ces opérations systématiques ont occasionné un **surcoût de 5 000 à 7 000 euros par logement** pour un budget global de 26 millions d'euros.

Depuis le 1^{er} janvier 2009, toutes les réhabilitations sont calibrées à 110 kWh au m², soit moins 20 % que la RT. Le surcoût conséquent, engendré par cette nouvelle réglementation, **nécessite de trouver d'autres sources de financement** : certificats d'économie d'énergie, bonification de taux, fonds FEDER de l'Europe, collectivités territoriales. Le **partage des économies de charge avec le locataire**, alors que deux tiers des réhabilitations n'engendrent qu'une augmentation très faible du loyer, reste une question cruciale à laquelle le projet de loi MOLLE⁴ pourrait apporter une réponse.

Le locataire d'un logement réhabilité bénéficie en effet d'une consommation estimée à 110 kWh au m² contre 210 kWh au m² en moyenne sur le parc HLM et 230 kWh sur le parc national. Pour faire baisser ces moyennes et

³ Le logement social représente 16% de l'habitat et seulement 11% des gaz à effets de serre

⁴ Projet de loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion

atteindre en 2050 le facteur 4⁵, il faudrait dès aujourd'hui construire des bâtiments à basse consommation.

Jean-Sébastien SAULNIER D'ANCHALD

Après l'expérimentation en 2008 d'un dispositif jugé trop complexe, la CDC va proposer en 2009 un **nouvel écoprêt pour la réhabilitation des logements les plus énergivores** (230 kWh par m² et par an). Ce prêt se fonde sur l'obligation d'atteindre a minima une économie de 80 kWh par m² et par an et peut aller jusqu'à 16 000 euros par logement en cas d'économie de 270 kWh par m² et par an.

Soucieuse d'une **stratégie globale de développement durable**, la CDC ajoute 2 000 € de droit à prêt, si l'opération obtient les futurs labels rénovations, BBC ou HPE.

Agnès DALLOZ

Lille Métropole vise l'objectif de **réhabiliter 9 000 logements sociaux d'ici la fin du mandat en cours**. Un premier dispositif d'aide à la rénovation des logements sociaux HQE hors périmètre urbain a financé 400 logements (soit 50 % des objectifs visés) en 2008.

Notre nouvelle politique du logement propose des **objectifs chiffrés : 135 à 150 kWh par m² et par an en 2012**. Il est prévu d'attribuer 5 000 euros par logement, soit une enveloppe globale de 30 millions d'euros sur toute la durée du mandat.

Par ailleurs, une **étude est pilotée par l'Agence régionale de l'habitat (ARH)** pour identifier les logements les moins performants, définir les coûts d'intervention et les partenariats financiers nécessaires.

Yann MIGINIAC

Une étude du CNRS montre que le bénéfice énergétique d'un BBC est perdu si l'occupant doit rouler 20 km de plus chaque jour, c'est dire tout l'intérêt des écoquartiers.

Agnès DALLOZ

La **prise en compte transversale des questions d'habitat, de déplacements et d'urbanisme** constitue une nouvelle approche de notre politique.

Une délibération de la LMCU stipule que les logements sociaux doivent être **bien desservis par les transports en commun** (dans les disques de valorisation des axes de transport en commun ou DIVA, cercles tracés dans un rayon de 500 mètres autour des axes lourds), si possible **au cœur de quartiers denses, mixtes et multifonctionnels**. Il est prévu d'en construire deux tiers dans le tissu urbain et un tiers en extension dans les DIVA. La délibération pointe la nécessité d'établir une **stratégie foncière** adaptée à ces objectifs. La communauté urbaine a également voulu créer un **pôle de compétence sur l'urbanisme et l'habitat durable**.

La réflexion menée par la LMCU depuis deux ans s'est traduite par une charte des écoquartiers de Lille Métropole, issue de l'Agenda 21 et des travaux de coopération transfrontalière, comme la Coopération métropolitaine (CoMet).

L'objectif de la charte est de définir une vision commune pour les écoquartiers et de fournir des **niveaux d'excellence** pour chaque thème de l'urbanisme durable (seuils quantitatifs et qualitatifs aussi précis que possible). Nous y associons un **cahier méthodologique** qui présente les outils administratifs et juridiques, dont les acteurs peuvent se servir pour réaffirmer à chaque étape du projet les objectifs de développement durable.

La nouvelle version de la charte qui sortira à la mi-avril 2009 prévoit **d'intégrer un nouveau chapitre sur l'accompagnement des habitants du quartier**, afin de pérenniser les démarches collectives d'écocitoyenneté.

⁵ Le facteur 4 désigne l'objectif fixé par le président de la République de division par quatre des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2050

La charte sera également le socle d'un dispositif d'accompagnement des projets d'écoquartiers, formalisé lui aussi courant 2009.

La question de l'évolution des performances dans la durée reste à travailler.

La charte sert déjà de **référence aux bureaux d'étude et de base de négociation pour la LMCU**. Les niveaux d'excellence qu'elle propose permettront de formaliser la **contractualisation d'objectifs** avec les communes.

Jean-Sébastien SAULNIER D'ANCHALP

La CDC n'a pas souhaité ajouter un 17^e référentiel aux 200 projets d'écoquartiers en cours. Elle s'intéresse plus aux **critères de réussite ou d'échec de ces projets**. Il est important de voir qu'en **Europe du Nord**, les projets ont été **portés par les habitants** sur des terrains en déshérence, alors qu'en **France** il s'agit de projets de développement durable **portés par les pouvoirs publics**.

Les aspects écologiques d'un projet d'écoquartier sont bien cadrés par les **démarches HQE et de développement durable**. En revanche, l'**objectif d'intégration dans un tissu urbain** est plus délicat à définir.

Pour soutenir certains projets d'écoquartier, la CDC a organisé un **appel à projets via ses directions régionales**, afin de repérer les projets arrivés à un degré de maturité suffisant et correspondant aux projets des pouvoirs publics.

L'accompagnement de ces projets comprend trois mesures :

- crédits d'ingénierie
- prêts bonifiés pour l'acquisition et le portage du foncier, ainsi que la dépollution et l'aménagement léger
- prêt pour les infrastructures durables (transports et récupération des eaux).

Echanges avec la salle

De la salle

Comment gérez-vous l'équité sur le couple loyer et charges, dans votre projet de construction de maisons aux standards de consommation différents ?

Thomas PLANKEEL

Un groupe de travail spécifique est en cours de constitution pour suivre les consommations. C'est une des inconnues de nos équations.

De la salle

N'est-il pas contre-productif de fixer aujourd'hui un seuil à 150 kWh pour l'écoprêt lié à la réhabilitation ?

Par ailleurs, il faudra, pour garder la capacité d'investissement, étudier les questions de partage des économies et de tiers investisseurs.

Jean-Sébastien SAULNIER D'ANCHALD

Le taux de 150 kWh, qui est le minimum exigé, a permis de cibler les logements les plus énergivores. Ce dispositif sera pérennisé avec le bonus lié au niveau d'exigence BBC rénovation en juillet 2009.

En matière de financement, nous observons également la solution que pourraient apporter des tiers investisseurs.

De la salle

Le plus grand effort énergétique n'est-il pas à fournir sur l'enveloppe et sur le système production, plus que sur l'isolation ? Les maîtres d'ouvrage respectent les seuils *a minima*. Par ailleurs, existe-t-il un retour sur les économies d'énergies constatées dans les bâtiments THPE ?

Thomas PLANKEEL

Nous en sommes à notre première année d'exploitation et nos données sont peu significatives. Les données sur les consommations réelles sont fluctuantes d'une famille à l'autre. Nous travaillons aujourd'hui à l'aveugle et en théorie.

Bertrand DUPRAT

Les niveaux de consommation d'énergie de nos utilisateurs peuvent varier de un à quatre. Le consommateur est le plus important facteur d'économie d'énergie, puis vient l'enveloppe. Le recours aux nouvelles techniques et énergies renouvelables n'intervient qu'après ces deux points.