



Rapport public annuel de contrôle

La rénovation énergétique
au sein du parc locatif social

2024



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études



Agence nationale de contrôle du logement social

En application de l'article L. 342-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH), l'Agence nationale de contrôle du logement social publie un rapport public annuel adressé au ministre chargé du logement, dans lequel sont exposées les principales conclusions de ses contrôles.

S'agissant d'un rapport public et en cohérence avec les dispositions de l'article précité, les observations que l'agence envisageait d'intégrer dans ledit rapport ont été préalablement transmises à l'Union sociale pour l'habitat, aux fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ainsi qu'aux organismes ayant fait l'objet d'un contrôle mentionnés dans le rapport pour l'exercice d'un droit de réponse.

Les réponses reçues sont jointes au présent rapport sans leurs annexes, en application d'une délibération du conseil d'administration de l'agence. Bien que ce rapport thématique ne soit pas un rapport formellement contradictoire, la présente publication a, consécutivement à l'exercice du droit de réponse, fait l'objet de correction d'erreurs matérielles mineures et d'ajustements rédactionnels pour en améliorer la lisibilité ou clarifier des formulations équivoques.

Sommaire

| | | | | | |
|--|------------|---|-------------|---|-------------|
| Synthèse | p.4 | 01 | p.10 | 02 | p.16 |
| Récapitulatif des recommandations | p.7 | Quelques rappels des principales notions relatives à la réglementation et au suivi de la rénovation énergétique du parc social | | Seulement 40 % des bailleurs contrôlés disposent d'une connaissance satisfaisante de leur parc et de sa cartographie énergétique | |
| Préambule | p.8 | | | | |
| | | Le critère de décence énergétique et l'interdiction de location en 2025, 2028 et 2034 | p.12 | Une connaissance du parc insuffisante qui doit s'appuyer davantage sur une démarche globale et un outil de gestion technique du patrimoine | p.18 |
| | | Le diagnostic de performance énergétique et le suivi du parc social | p.14 | Une cartographie énergétique incomplète en raison du changement de méthode du DPE mais qui aurait davantage dû faire l'objet d'une extrapolation | p.20 |



03

p.22

Seulement 30% des bailleurs sociaux contrôlés disposent d'une capacité opérationnelle satisfaisante pour mener les opérations de rénovation énergétique

Une capacité de programmation des travaux insuffisante, souvent corrélée à une mauvaise connaissance du parc p.24

Une performance et un dimensionnement insuffisants de la maîtrise d'ouvrage, principal frein à la rénovation énergétique du parc p.27

04

p.28

Une capacité des bailleurs sociaux à financer les opérations de rénovation globalement satisfaisante

Une capacité satisfaisante pour financer les opérations de rénovation énergétique relevée pour *a minima* 63% des bailleurs contrôlés p.30

Des dispositifs à envisager au niveau national pour améliorer la trajectoire financière des organismes en difficulté p.32

Annexe : Tableau récapitulatif des 30 organismes contrôlés p.34

Droits de réponse p.38

Rapport public annuel de contrôle

Synthèse

L'article 160 de la loi climat et résilience du 22 août 2021 introduit une interdiction de remise en location, en France métropolitaine, des logements disposant d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) classe G, F et E respectivement aux 1ers janvier 2025, 2028 et 2034. Par ailleurs, la méthode de calcul du DPE a évolué depuis le 1er juillet 2021 : la classe retenue est désormais la plus mauvaise étiquette entre celle relative à la consommation énergétique théorique et celle relative aux émissions de gaz à effet de serre (GES), si bien que le sujet de la décarbonation du parc devient central.

Si le parc social est globalement plus performant énergétiquement que le parc privé¹ et très majoritairement détenu en monopropriété, ce qui facilite les opérations de rénovation, ces changements importants de réglementation nécessitent une importante adaptation du secteur HLM dans des délais contraints.


Ce rapport thématique a pour objectif d'évaluer les freins à la rénovation énergétique des logements locatifs

sociaux dans les délais réglementaires posés par la loi climat et résilience².

Il s'appuie sur 30 contrôles de bailleurs sociaux détenant plus de 5 000 logements sociaux et représentant un total de 750 000 logements. Ces bailleurs, contrôlés entre le 1^{er} avril et le 30 septembre 2024, ont été sélectionnés en raison de leur détention d'un nombre important de logements énergivores, soit en valeur absolue, soit en proportion de leur parc, selon les données qu'ils ont déclarées dans le répertoire du parc locatif social (RPLS). Ce mode de sélection permet de considérer qu'il s'agit d'une approche prudentielle, qui ne sous-estime pas les difficultés du secteur vis-à-vis du volume d'opérations de rénovations à mener.

¹ <https://www.ancols.fr/publications/statistiques-etudes/la-renovation-des-passoires-thermiques-dans-le-logement-social>

² En conséquence, le présent rapport ne se prononce pas sur les objectifs de décarbonation fixés par la stratégie nationale bas carbone (SNBC) et par le paquet législatif Fitfor55 fixé par l'Union européenne



Les contrôles ont évalué pour chaque bailleur trois éléments, selon les trois délais réglementaires pour les logements E, F et G :

- ▶ la connaissance de leur parc et de sa cartographie énergétique,
- ▶ la capacité à mener les opérations de rénovation sur un plan opérationnel et technique,
- ▶ la capacité à les financer.

En synthèse, les conclusions de ces 30 contrôles révèlent un enjeu principalement technique :

- ▶ **Seulement 40 % des 30 bailleurs contrôlés disposent d'une connaissance satisfaisante de leur parc et de sa cartographie énergétique ;**
- ▶ **Seulement 30 % des 30 bailleurs contrôlés ont une capacité opérationnelle satisfaisante ;**
- ▶ **En revanche, 63 % à 80 % des 30 bailleurs contrôlés possèdent les ressources nécessaires pour financer la rénovation de l'ensemble de leur parc énergivore.**



La connaissance du parc par les bailleurs peut nettement progresser. Aujourd'hui, de nombreux organismes suivent de façon artisanale leur parc et ne sont pas en mesure d'optimiser leurs opérations de maintenance et d'investissement, en raison d'incertitudes sur les caractéristiques de leur parc et sur l'historique des interventions effectuées. Les organismes performants disposent d'un outil de type gestion technique de patrimoine (GTP) permettant de numériser l'ensemble du parc, dans le cadre d'une démarche globale destinée à disposer dans un outil unique d'une connaissance approfondie du parc, de ses composants et de leur durée de vie, permettant ainsi de faciliter le travail collaboratif entre les différentes équipes intervenant sur les opérations de maintenance, de réhabilitation ou de réalisation. Le bon fonctionnement d'un tel outil est conditionné à la mise en place d'une organisation spécifique avec des effectifs dédiés et

compétents. Si l'agence recommande la généralisation de ce type d'outil, elle pourra nécessiter que le bailleur fasse appel à l'appui de son groupe. En effet, un organisme de taille réduite ne dispose en général pas des moyens techniques, humains ou financiers adéquats pour s'engager seul dans cette démarche.

Sur le plan de la cartographie énergétique, le retard dans l'établissement des nouveaux DPE apparaît logique, compte-tenu des délais courts et des discussions voire évolutions sur la méthode de calcul. Néanmoins, peu d'organismes avaient réalisé des extrapolations permettant d'anticiper les volumes de logements à traiter avant la fin des campagnes de renouvellement de DPE, ces extrapolations nécessitant pour les bailleurs une connaissance fine des caractéristiques de leur parc. L'utilisation de l'outil PrioReno, développé par la Banque des territoires, en accès libre, peut constituer

un complément intéressant en fournissant notamment les données réelles de consommation énergétique.

La capacité opérationnelle à mener les rénovations dans les délais réglementaires dépend à la fois de la connaissance du parc, des compétences en matière de programmation patrimoniale et surtout de la maîtrise d'ouvrage, à savoir notamment le montage et le suivi des opérations. Cette dernière constitue actuellement le principal frein au rythme de rénovation attendu dans le secteur. L'agence recommande des mutualisations sur la fonction maîtrise d'ouvrage, au sein des groupes ou dans le cadre de groupements d'intérêt économique (GIE).

La capacité financière est globalement satisfaisante pour respecter les obligations de la loi climat et résilience. Elle a été évaluée de façon prudentielle sans prise en compte des décisions de gestion futures notamment concernant les cessions, les coûts de gestion,

un éventuel apport extérieur, une baisse du développement ou encore une diminution de la RLS.

Pour les organismes en difficulté, des décisions importantes de leur gouvernance sont nécessaires. Parmi les 30 organismes contrôlés, deux sont déjà en discussions avancées avec des groupes nationaux.

L'enveloppe initialement annoncée de 1,2 milliard d'euros sur trois ans d'aides d'État pour la rénovation des logements énergivores et le financement des changements de vecteur de chauffage dans le parc social n'était pas intégrée au moment du contrôle dans les plans de moyen-terme des organismes

contrôlés. Ces aides, qui visaient à aider les bailleurs à atteindre les objectifs de la loi climat et résilience, et même à les dépasser pour se rapprocher de la stratégie nationale bas carbone et du paquet législatif européen « Fit for 55 », peuvent bénéficier à tout bailleur, quelle que soit sa situation financière. Elles constituent probablement un effet d'aubaine pour de nombreux organismes disposant d'une capacité financière suffisante, qui auraient pu réaliser ces opérations, avec ou sans aide, et traiter l'intégralité des logements E, F et G pour résorber l'indécence énergétique de leur parc. Ainsi, dans le but de réduire le risque d'effet d'aubaine lié aux aides

à l'opération, dont l'impact est difficilement évaluable, et sur la base des 30 contrôles effectués, il serait préférable de privilégier les aides ciblées aux opérateurs dont le besoin de soutien financier est identifié afin de permettre l'atteinte des objectifs plus ambitieux en matière de décarbonation. En particulier, au-delà des conditions habituelles (participation collectivité de rattachement ou actionnaire ou bien encore mesures internes), une vérification de la correcte identification des besoins de travaux ainsi que d'une maîtrise d'ouvrage suffisante serait nécessaire pour s'assurer de la bonne utilisation des aides octroyées.

Récapitulatif des recommandations

Recommandation 1 : Améliorer le suivi de la rénovation énergétique du parc social en étudiant les possibilités de croisement des données entre l'enquête RPLS et l'observatoire des DPE de l'ADEME (*SDS/DHUP/ADEME*).

Recommandation 2 : Généraliser la mise en place d'outils de gestion technique du patrimoine dans le cadre d'une démarche globale BIM, avec l'appui de leur groupe le cas échéant (*OLS*).

Recommandation 3 : Optimiser les campagnes de DPE restants par la réalisation des diagnostics à l'immeuble (*OLS*).

Recommandation 4 : Généraliser l'utilisation de l'outil PrioRéno en complément de la cartographie énergétique théorique du parc (*OLS*).

Recommandation 5 : Mutualiser davantage l'activité de maîtrise d'ouvrage soit au sein des groupes d'organismes de logement social soit par le concours de groupements d'intérêt économique (*OLS, groupes verticaux, sociétés de coordination*).

Recommandation 6 : Afin d'atteindre la résorption de l'indécence énergétique du parc social et des objectifs plus ambitieux en matière de décarbonation, privilégier les aides ciblées vers les opérateurs dont le besoin de soutien financier est identifié, au lieu d'aides à l'opération, dans le but de réduire les risques d'effets d'aubaine (*DHUP, CGLLS*).



Préambule

Ce rapport thématique a été rédigé à partir de 30 contrôles de bailleurs sociaux réalisés entre le 1^{er} avril et le 30 septembre 2024.

Ces contrôles ont consisté à évaluer :

- ▶ la correcte connaissance par le bailleur de son parc et de sa cartographie énergétique ;
- ▶ sa capacité à mener les opérations de rénovation sur un plan opérationnel et technique ;
- ▶ sa capacité à les financer.

L'évaluation de ces items a été appréciée en examinant les trois échéances de la loi climat et résilience à savoir l'interdiction de mise en location des logements étiquette G au 1^{er} janvier 2025, F au 1^{er} janvier 2028 et E au 1^{er} janvier 2034.

L'évaluation n'est pas réalisée par rapport à une moyenne du secteur, mais uniquement en lien avec les volumes à réhabiliter. Ainsi, certains organismes qui disposent d'une performance supérieure à leurs pairs

peuvent être en difficulté en raison des spécificités de leur parc (attractivité, part de logements individuels ou en copropriété, ancienneté...).

La sélection des 30 bailleurs a été réalisée à partir des étiquettes énergétiques et émissions de gaz à effet de serre (GES) qu'ils ont déclarées dans l'enquête répertoire du parc locatif social (RPLS) en 2022 et 2023. Ont été choisis, parmi ceux qui possèdent plus de 5 000 logements, les bailleurs les plus susceptibles de rencontrer des difficultés, soit parce qu'ils disposaient théoriquement d'un grand nombre de logements énergivores en valeur absolue, soit parce qu'ils détenaient une part de parc énergivore nettement supérieure à la moyenne du secteur. En particulier, ont été choisis des organismes de logement social (OLS) qui étaient handicapés par un parc fortement carboné, c'est-à-dire dont la part de logement avec une étiquette GES E, F ou G était élevée et souvent bien supérieure à la proportion d'étiquettes énergétiques.

D'après les données RPLS 2023, ces 30 bailleurs détiennent environ 750 000 logements dont 40 % sont déclarés énergivores (étiquettes E à G) et 17 % sans étiquette pour un total de seulement 12 % de nouveaux DPE réalisés. Ainsi, 88 % des étiquettes déclarées dans RPLS sont antérieures à la réforme du DPE entrée en vigueur en juillet 2021. En appliquant les nouveaux seuils, plus souples, seuls 23 % des logements seraient énergivores et toujours 17 % sans étiquette³.

Ces 30 bailleurs sont composés de 14 OPH, 13 SA HLM, 2 SEM et 1 COOP HLM, dont 3 sont membres à la fois d'un groupe horizontal et d'un groupe vertical, 8 uniquement d'un groupe horizontal, 6 uniquement d'un groupe vertical et 13 sont isolés. Parmi ces 13 organismes non-membres d'un groupe, 3 bénéficient d'une exemption départementale et les 2 SEM disposent d'un chiffre d'affaires supérieur à 40 M€, les 8 autres gérant plus de 12 000 logements.

³ Dans le parc tout entier : <https://www.ancols.fr/publications/statistiques-etudes/les-performances-energetiques-du-parc-social-de-france-metropolitaine>

Les sièges sociaux des 30 bailleurs sont localisés sur 27 départements différents, de la zone A bis jusqu'à la zone C, avec des problématiques diverses comme une part de parc plus élevée que la moyenne en copropriété ou en individuel.

Ainsi, ces 30 contrôles concernent des bailleurs pour qui la rénovation énergétique est un enjeu encore plus prioritaire que pour les autres organismes du secteur du logement social. En conséquence, les évaluations du contrôle peuvent être extrapolées comme une borne basse du secteur HLM. La proportion de bailleurs en difficulté sur l'ensemble du secteur HLM devrait en théorie être moindre.

Une telle approche de contrôle ciblée sur un échantillon restreint était nécessaire car aucun travail, étude, enquête ou compilation de données ne peut renseigner de façon satisfaisante sur la capacité du secteur à rénover les logements sociaux dans les délais impartis. En effet, seul un contrôle ou un audit peut permettre de vérifier que :

- ▶ Le nombre de logements énergivores, sur le plan de la consommation ou des émissions de GES, est correctement évalué par le bailleur, ou à défaut établi à partir d'une estimation ;
- ▶ La programmation des opérations est complète, correctement cadencée et adaptée aux types de travaux à réaliser (isolation versus vecteurs énergétiques par exemple) ;
- ▶ La performance et l'organisation de la maîtrise d'ouvrage sont suffisantes pour tenir le rythme nécessaire de rénovation (en tenant compte de son développement projeté) ;
- ▶ L'organisme dispose d'une situation financière soutenable permettant le financement des travaux, ce qui nécessite d'apprécier la pertinence des plans de moyen terme (PMT) à 10 ans, en s'assurant de la cohérence entre les programmations patrimoniale et financière, des hypothèses macro-économiques,

des plans de financement et en complétant le cas échéant par des calculs, toutes choses égales par ailleurs sur la capacité de financement quand les PMT s'arrêtent entre 2031 et 2033 et/ou que toutes les opérations de rénovation n'ont pas été intégrées.

Un tableau récapitulatif des principaux résultats des 30 contrôles est annexé à ce rapport et les rapports individuels sont disponibles sur le site internet de l'agence.





01

**Quelques rappels des
principales notions relatives
à la réglementation et au
suivi de la rénovation
énergétique du parc social**



Le critère de décence énergétique et l'interdiction de location en 2025, 2028 et 2034

La loi climat et résilience

L'article 160 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite loi climat et résilience, modifiant l'article 6 de la loi n°1989-462 du 6 juillet 1989, précisé par décret n° 2023-796 du 18 août 2023, a fixé en France métropolitaine⁴ trois dates à partir desquelles il n'est plus autorisé de mettre en location à titre de résidence principale les logements dont la performance énergétique et environnementale correspond à la classe :

- ▶ G au 1^{er} janvier 2025 ;
- ▶ F au 1^{er} janvier 2028 ;
- ▶ E au 1^{er} janvier 2034.

En outre, l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 interdit depuis le 1^{er} janvier 2023 la remise en location des logements dits « G+ », c'est-à-dire ceux dont la consommation d'énergie finale est supérieure ou égale à 450 kWh/m²/an.


Durant les contrôles, l'Ancols a pu constater que quelques logements dits « G+ » avaient été remis en location en 2023 et 2024, ce qui constitue une irrégularité. Si pour certains bailleurs, il s'agit d'une erreur matérielle dans leur base de données, d'autres ont pu évoquer certains arguments juridiques, à l'appui d'une note circulant dans le secteur HLM, notamment l'absence d'interdiction stricto-sensu de remise en location. Cet argument a également été invoqué par deux bailleurs d'un même groupe dans le cadre de la procédure contradictoire, considérant qu'ils pourraient continuer à remettre en location des logements F après le 1^{er} janvier 2028.

S'il est exact que le terme d'« interdiction » n'est pas utilisé dans l'article 6 précité, en revanche il fixe une obligation positive posée sans ambiguïté : « Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement

décent [...] répondant à un critère de performance énergétique minimale ». Ainsi, en pratique, il s'agit bien d'une interdiction de remise en location en cas de non-respect du seuil minimal de performance énergétique.

Bien que l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit des possibilités de recours et de coercition pour les locataires vis-à-vis de leur bailleur, l'agence rappelle qu'elle vérifiera en détail l'application de ces dispositions pour les remises en location, dès le 1^{er} janvier 2025 pour les logements étiquette G, et qu'un non-respect pourrait entraîner une proposition de sanction, indépendamment du recours des locataires concernés.

⁴ Dans les DROM, l'échéance est décalée de 3 ans pour l'interdiction de mise en location des G et des F, soit respectivement aux 1^{er} janvier 2028 et 2031. Il n'existe pour l'heure aucune interdiction sur ces territoires pour les logements étiquette E.



Les objectifs de décarbonation

Outre la réglementation précédemment évoquée, des objectifs à 2030 et 2050 ont été fixés :

- Le paquet Fitfor55 prévoit l'atteinte des objectifs de réduction de 55 % des GES à 2030 et d'absence d'émission nette à 2050. Il contient notamment 12 propositions législatives dont la directive sur l'efficacité énergétique des bâtiments (EPBD) qui prévoit notamment que la performance énergétique moyenne nationale des logements doit être au minima de classe D en 2033 ;
- La stratégie nationale bas carbone (SNBC) fixe les grandes lignes de la trajectoire que doit prendre l'économie française afin d'atteindre la neutralité carbone en 2050 sans recours à la compensation par des crédits carbone.

Si l'interdiction de remise en location est un vecteur puissant appréhendé par l'intégralité des organismes de logement social (OLS), la décarbonation du parc est traitée de façon très hétérogène par le secteur HLM, focalisé sur les premières échéances réglementaires. À l'heure actuelle, il n'existe pas de feuille de route déclinée à l'organisme au niveau des pouvoirs publics, sachant que les situations sont très hétérogènes. Par exemple, les organismes engagés dans des programmes importants de rénovation urbaine sont davantage handicapés compte tenu de l'important bilan carbone des démolitions et reconstructions.

En conséquence, ce rapport ainsi que les 30 rapports individuels ne se prononcent pas sur ces objectifs.

Le diagnostic de performance énergétique et le suivi du parc social

Le diagnostic de performance énergétique

La loi dite climat et résilience, le décret n°2020-1609 du 17 décembre 2020, ainsi que différents arrêtés du 31 mars 2021 ont modifié en profondeur le DPE, dont la nouvelle méthode est applicable depuis le 1^{er} juillet 2021. Les principaux éléments à retenir sont les suivants :

► Une seule méthode de calcul perdure, dite méthode 3CL (Calcul de la Consommation Conventionnelle des Logements), qui consiste principalement à prendre en compte les caractéristiques et usages du bâti afin d'estimer une consommation

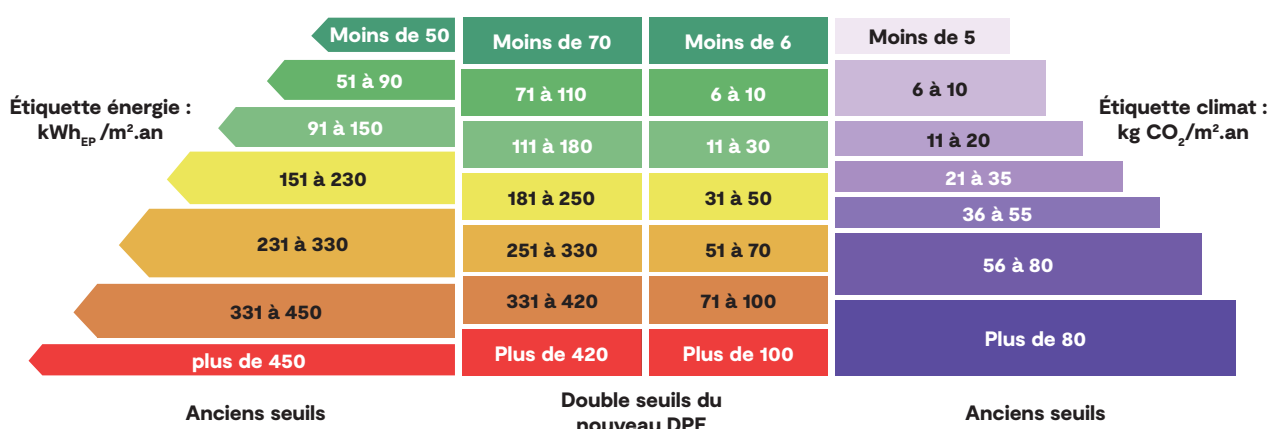
théorique, et non s'appuyer uniquement sur des factures d'énergie avec les limites que cela peut comporter (choix des ménages, niveau d'occupation...). Elle prend également en compte des éléments extérieurs tels que le climat et l'altitude⁵ ;

► La plus mauvaise performance entre étiquette énergie et étiquette GES est retenue pour établir la classe du logement. Ainsi, un logement étiquette D au niveau énergétique, mais E au niveau GES sera considéré comme un logement étiquette E ;

► Les seuils des étiquettes énergies et GES ont été revus conformément au schéma ci-dessous ;

► Les DPE vierges sont désormais interdits (même pour les logements construits avant 1948).

En outre, tous les DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021 sont obsolètes depuis le 1^{er} janvier 2025 tandis que les nouveaux seront valables 10 ans. Enfin, les maisons non mitoyennes dont la surface plancher est inférieure à 50 m² ne sont pas soumis à DPE, cas rares.



⁵Les seuils EFG sont plus élevés que sur le schéma ci-dessus pour les logements situés à plus de 800 mètres d'altitude et en zone climatique H1, H1c ou H2d, autrement dit en zone de montagne.

L'arrêté du 25 mars 2024, entré en vigueur au 1^{er} juillet 2024, a modifié les modalités de calcul du DPE pour les logements de moins de 40 m², qui sont désormais plus favorables et rétroactives. Ainsi, plusieurs de ces logements obtiennent une meilleure étiquette, une attestation de l'ADEME pouvant être automatiquement générée et remplaçant l'ancienne étiquette pour les DPE post juillet 2021 déjà réalisés.

Enfin, l'article L. 126-31 du CCH établit une obligation de DPE à l'immeuble pour tous les bâtiments d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 selon le calendrier suivant :

- ▶ Au 1^{er} janvier 2024 si immeuble en monopropriété ou copropriété de plus de 200 lots ;
- ▶ Au 1^{er} janvier 2025 si immeuble en copropriété entre 50 et 200 lots ;
- ▶ Au 1^{er} janvier 2026 si immeuble en copropriété de moins de 50 lots.

À noter que lors de la réalisation du DPE d'un immeuble d'habitation collectif, il est également possible, sous certaines conditions⁶, d'établir l'ensemble des DPE individuels à partir d'un échantillon (basé sur les différentes typologies, orientations et RDC/dernier étage), autrement dit sans diagnostiquer chaque logement.

À l'heure actuelle, de nombreux bailleurs n'ont pas réalisé les DPE à l'immeuble alors que les immeubles en copropriété constituent une part très limitée du parc.

Le suivi de la rénovation énergétique du parc social

Le suivi de la rénovation énergétique du parc social est réalisé principalement via l'enquête RPLS.

La donnée aujourd'hui déclarée n'est pas toujours fiable, avec des taux d'erreurs élevés pour certains bailleurs.

En effet, sur la base des 30 contrôles réalisés, plusieurs types d'anomalies ont pu être relevées :

- ▶ Absence de complétude des consommations énergétiques en kWh/m²/an ;
- ▶ Absence de déclaration des DPE dans RPLS ;
- ▶ Données incohérentes entre les étiquettes et consommations ou émissions déclarées ;
- ▶ Difficultés rencontrées dans le téléversement des DPE réalisés antérieurement à juillet 2021 dans RPLS ;
- ▶ Données renseignées dans RPLS concernant les anciens DPE en l'absence de déclaration des nouveaux DPE.

En parallèle, l'ADEME a mis en place un observatoire des DPE répertoriant l'ensemble des DPE réalisés depuis juillet 2021, à partir des données devant obligatoirement être déclarées par l'ensemble des diagnostiqueurs. En novembre 2024, il dispose de près de 9,9 M de DPE parc privé et social confondus.

Néanmoins, le renseignement du numéro siren du propriétaire par le diagnostiqueur n'est pas obligatoire et n'est pas bloquant pour la déclaration, puisque la majorité des propriétaires de logements sont des personnes physiques. Ainsi, l'observatoire de l'ADEME ne peut actuellement pas être utilisé pour suivre spécifiquement l'évolution de la rénovation du parc social. En effet, un test a été effectué avec le concours de l'ADEME sur l'OPH du département de l'Indre, qui avait pratiquement finalisé sa campagne de renouvellement au moment du contrôle, avec 8 604 nouveaux DPE : seuls 164 étaient rattachés au numéro siren de l'OPH.

Recommandation 1. Améliorer le suivi de la rénovation énergétique du parc social en étudiant les possibilités de croisement des données entre l'enquête RPLS et l'observatoire des DPE de l'ADEME (SDES/DHUP/ADEME).

Sur la base des constats précédents, il n'apparaît pas possible d'effectuer un croisement entre les données déclarées dans RPLS, qui manquent de fiabilité et celles déclarées dans l'observatoire DPE par les diagnostiqueurs.


Par ailleurs, ce croisement apparaît techniquement compliqué compte tenu de l'impossibilité de mettre en place un contrôle sur la donnée siren à l'heure actuelle.

Cependant, la Banque des territoires, via son outil PrioRéno, qui permet d'avoir une cartographie des consommations réelles des logements, a réussi à associer en grande partie les DPE aux OLS à partir d'un algorithme itératif basé sur les caractéristiques des logements (adresse, surface, étage), les fichiers fonciers et RPLS.

Enfin, le référentiel national des bâtiments (RNB) a été mis en ligne en mars 2024. Il comprend un numéro d'identification de chaque bâtiment, une donnée plus précise et plus fiable qu'une adresse. Son utilisation pourrait constituer une piste permettant de faciliter l'appariement entre le DPE, l'immatriculation du bâtiment et son propriétaire, en l'espèce un bailleur social.

⁶Les menuiseries, les systèmes de ventilation ainsi que les systèmes de chauffage doivent être similaires et les systèmes de production d'eau chaude sanitaire doivent utiliser une seule et même énergie.





02

**Seulement 40 % des bailleurs
contrôlés disposent d'une
connaissance satisfaisante
de leur parc et de sa
cartographie énergétique**

Une connaissance du parc insuffisante qui doit s'appuyer davantage sur une démarche globale et un outil de gestion technique du patrimoine

La connaissance du parc et de sa cartographie énergétique a été évaluée chez les 30 bailleurs sociaux contrôlés selon deux items :

- La connaissance générale du parc : est-ce que le bailleur maîtrise les caractéristiques de son parc par un suivi des composants et un historique suffisant des interventions réalisées, lui permettant de programmer ensuite correctement les opérations de maintenance et d'investissement ?
- La cartographie énergétique est-elle complète ? En particulier, l'avancement de renouvellement des DPE après juillet 2021 est-il satisfaisant, et les logements dont le diagnostic est obsolète font-ils l'objet d'une extrapolation, basée notamment sur des classes de bâtiments aux caractéristiques similaires (date de construction, matériaux, architecture...) ?

Contrairement à l'évaluation de la connaissance générale du parc, celle relative à la cartographie énergétique du parc n'est pas indépendante de la situation initiale de l'organisme :

- Un OLS dont la part du parc énergivore est restreinte – par exemple parce que son parc est plus récent que la moyenne et/ou mieux rénové – peut plus facilement réaliser ce travail d'identification ;

- Inversement, un OLS dont la part du parc datant d'avant 1948 est élevée et qui n'a pas été rénovée avant l'obligation d'établissement du DPE après travaux, peut disposer d'un angle mort important dans sa cartographie énergétique. Par ailleurs, une part élevée de logements individuels peut rendre l'extrapolation plus complexe. Par exemple, le bailleur Maisons et Cités cumule toutes ces difficultés structurelles avec un parc âgé en moyenne de 86 ans et composé à 95 % de logements individuels.

Les contrôles réalisés ont permis d'obtenir les résultats synthétisés dans le tableau ci-dessous.

Un OLS évalué par l'agence dans une situation insuffisante est en difficulté pour établir sa programmation (identification des logements, volume à traiter, types de travaux à réaliser). Par ailleurs, un OLS évalué dans une situation médiocre renvoie à deux types de cas : soit il doit simplement finaliser sa campagne de renouvellement de DPE (en l'absence d'extrapolation suffisante), ce qui, en général, peut être réalisé à court terme et au moins avant janvier 2026, soit il doit accroître la connaissance générale de son parc, ce qui passe par des évolutions structurelles détaillées en partie 4.

Évaluation de la connaissance du parc et de sa cartographie énergétique

| Évaluation de la capacité | E | | F | | G | |
|---------------------------|------|--------|------|--------|------|--------|
| | Nbre | % | Nbre | % | Nbre | % |
| Insuffisant | 8 | 26,7 % | 6 | 20,0 % | 5 | 16,7 % |
| Médiocre | 10 | 33,3 % | 12 | 40,0 % | 11 | 36,7 % |
| Satisfaisant | 12 | 40,0 % | 12 | 40,0 % | 14 | 46,7 % |

Données issues des 30 contrôles Ancols réalisés



Ainsi, seuls un peu plus de 40 % des OLS contrôlés disposent d'un niveau satisfaisant à la fois pour les logements E, F et G. Logiquement, les logements les plus énergivores (G) sont les mieux identifiés car il existe moins d'incertitude sur leur classement (et potentiel reclassement après nouveau DPE) au contraire des logements étiquette E. Cela s'explique par des bailleurs disposant avec suffisamment de certitude d'un nombre très réduit de logements particulièrement énergivores en étiquette G, compte tenu des audits et campagnes de rénovation réalisées précédemment. En revanche, la part de logements F et surtout E est moins bien identifiée.

La majorité des bailleurs contrôlés ne suivent pas de façon satisfaisante leurs composants, autrement dit l'ensemble des éléments formant un logement (structure, menuiseries, chauffage, étanchéité, électricité, plomberie, sanitaire, ascenseurs, VMC...). Certes, ils disposent en général d'un minimum d'information pour des raisons comptables, mais elles ne servent qu'à la direction financière en pratique et très peu aux services en charge du patrimoine.

Ces bailleurs peuvent être classés en deux catégories :

- Ceux dont la majorité de la connaissance repose sur quelques personnes clefs, avec plusieurs tableaux de suivi imparfaits et difficilement reliables entre eux. Si durant une époque cela a pu suffire, avec néanmoins des difficultés en cas de départ des personnes et de la perte de connaissance en résultant, ce n'est aujourd'hui plus envisageable compte tenu du besoin de réhabilitation du parc qui nécessite une optimisation des interventions mais également des montants investis. Concrètement, ces organismes ne disposent pas d'un historique précis des interventions et leurs différents services ne peuvent croiser les différents référentiels constitués, empêchant ainsi des interventions correctement calibrées et programmées ;
- Ceux qui disposent d'un outil de gestion technique du patrimoine (GTP) mais sans l'utiliser correctement, avec la mise en place de solutions de contournement (tableurs) utilisées par certains services, rendant obsolète la plupart des fonctionnalités permises par un tel outil. Par ailleurs, le travail de numérisation de l'ensemble des données n'a pas toujours été réalisé et leur mise à jour le cas échéant est effectuée en dehors de l'outil, qui ne peut alors permettre l'établissement de la stratégie patrimoniale et sa mise en œuvre.

Recommandation 2. Généraliser la mise en place d'outils de gestion technique du patrimoine dans le cadre d'une démarche globale BIM, avec l'appui de leur groupe le cas échéant (OLS).

Au-delà d'un outil GTP, il est nécessaire de mettre en place une démarche globale afin de s'assurer que l'ensemble des informations du parc sont réunies à un même endroit, mises à jour consécutivement aux interventions effectuées et que les durées de vie théorique des composants sont réajustées à partir des visites de terrain. L'outil devient alors l'unique source d'information des services et permet d'établir plus facilement une programmation efficiente de l'entretien et des travaux, avec le bon niveau d'intervention au bon moment.

À noter qu'une telle démarche peut être en partie financée par le fond de soutien à l'innovation (FSI) de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) au titre du volet modernisation.

Néanmoins, cette démarche est relativement complexe à mettre en place, d'autant plus pour un organisme de taille réduite qui ne dispose en général pas des compétences et des effectifs requis. Dans ce cas, une mutualisation au sein du groupe (vertical ou au sein de la société de coordination dans un groupe horizontal) pourrait se révéler nécessaire afin de disposer de personnes ressources d'un niveau de compétences suffisant. S'agissant des sociétés de coordination, cette mutualisation pourrait relever à la fois de la politique technique, compétence obligatoire prévue par l'article L. 423-1-2 du CCH, et de la mise en commun des moyens humains et matériels, compétence facultative.

Une cartographie énergétique incomplète en raison du changement de méthode du DPE mais qui aurait davantage dû faire l'objet d'une extrapolation

Entre mars et juillet 2024, moins de 48 % des nouveaux DPE avaient été réalisés par les 30 OLS contrôlés alors que tous les DPE antérieurs au 1^{er} juillet 2021 sont obsolètes depuis le 1^{er} janvier 2025.

Ce retard est en partie compréhensible car la méthode du nouveau DPE a fait l'objet de plusieurs ajustements ou interrogations quant à sa fiabilité. Dans ce contexte, certains bailleurs ont préféré attendre avant de réaliser de nouveaux diagnostics tandis que d'autres ont pu rencontrer des difficultés avec des diagnostiqueurs, notamment s'agissant de la fiabilité de certains DPE produits. Ce dernier point, souvent évoqué par les bailleurs lors du contrôle, n'a cependant pas été objectivé par l'Ancols notamment car il se situait en dehors de son périmètre de contrôle. Néanmoins, il a été constaté une démarche structurée chez plusieurs bailleurs, allant même jusqu'à l'embauche d'ingénieurs énergéticiens dont le travail consistait à fournir l'ensemble des données requises aux diagnostiqueurs mais surtout de contrôler le résultat rendu, qui a pu faire l'objet de contestation. Ainsi, certains bailleurs ont dû demander une nouvelle réalisation du DPE, notamment quand certains éléments n'avaient pas été pris en compte. Si ce constat a été réalisé

durant les contrôles, il n'a pas été possible d'objectiver si la faute reposait sur le diagnostiqueur ou bien le bailleur.

Cependant, un nombre encore trop important de bailleurs sont défaillants dans la connaissance de la cartographie énergétique de leur parc car ils traitent cette donnée uniquement comme un élément de gestion locative : ils se préoccupent du DPE uniquement au moment de la remise en location d'un logement, car obligatoire réglementairement. En effet, rien n'oblige un bailleur à réaliser une mise à jour des DPE, même obsolètes, en l'absence de remise en location ou de vente. En outre, le suivi des DPE est parfois imparfait, un certain nombre étant alors perdu ou refait alors que ce n'était pas utile. Aujourd'hui le DPE doit constituer l'une des données essentielles pour fonder la stratégie patrimoniale d'un bailleur, et doit en pratique être tout autant utilisé par les directions de la gestion locative (ou commerciale) que celle du patrimoine.

Recommandation 3.
Optimiser les campagnes de DPE restants par la réalisation des diagnostics à l'immeuble (OLS).

Comme évoqué en partie 2.1, un diagnostic à l'immeuble est désormais obligatoire sauf pour certains immeubles en copropriété.

Ce diagnostic à l'immeuble permet en général un établissement simultané des DPE individuels, ce qui permet de gagner en efficacité mais également de réaliser des économies. La Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) estime qu'un DPE individuel varie entre 150 et 300€ par logement, tandis que le coût au logement est situé entre 40 et 50€ pour un immeuble de 100 logements.

Les contrôles ont montré que peu de bailleurs remplissaient totalement leurs obligations réglementaires sur ce point encore récent car s'étalant entre le 1^{er} janvier 2024 et 2026. Ces DPE n'étaient également pas réalisables dès la mise en application du nouveau DPE, car ce sont en premier lieu les logiciels utilisés pour les DPE individuels qui ont été homologués (les collectifs en 2022), ce qui a pu amener certains bailleurs à privilégier des marchés de DPE individuels durant une courte période, ce qui correspondait en outre à l'ancienne pratique.

Pour les bailleurs particulièrement en retard, une méthode à l'immeuble doit être logiquement privilégiée autant que possible.



Le principal changement du nouveau DPE est celui de l'importance égale accordée à l'étiquette énergétique et climat, alors qu'auparavant seul le niveau de consommation d'énergie constituait une donnée stratégique pour les bailleurs. Les travaux de rénovation énergétique étaient en général programmés uniquement selon cet axe. Ce changement est particulièrement dommageable à certains bailleurs qui disposaient d'une connaissance insuffisante de leur parc et qui ont pris conscience tardivement (et parfois courant 2024) de la nécessaire décarbonation de leur parc s'ils souhaitent pouvoir continuer à louer certains logements après les échéances réglementaires. Ainsi, des travaux réalisés récemment ont pu être incomplets (absence de changement des vecteurs énergétiques et/ou non-programmation des campagnes de remplacement des composants nécessaires) voire inadaptés et devront être repris. Le retard dans la rénovation du parc peut alors être particulièrement important.

Afin de s'assurer d'une prise en compte du sujet décarbonation par les bailleurs contrôlés, ainsi que des changements de seuils induits par le nouveau DPE, l'Ancols a réalisé une extrapolation systématique de la cartographie énergétique à partir des

données réelles (et non RPLS) des bailleurs. Il s'agit d'une extrapolation basique établie en recalculant tous les anciens DPE, en général non calculés selon la méthode 3CL, en fonction des nouveaux seuils et en prenant la plus mauvaise étiquette entre énergie et climat. Ces extrapolations peuvent induire une hausse très importante du nombre de logements dit énergivores⁷. Néanmoins, ce travail nécessitera d'être poursuivi et affiné par les bailleurs concernés, à partir des caractéristiques connues de leur parc, notamment pour les immeubles similaires dont la performance énergétique est déjà établie selon la méthode 3CL. Une telle extrapolation est rare, et donc en cas de campagne de DPE peu avancée, elle constitue un angle mort important et pourrait induire un nombre d'opérations de rénovation énergétique plus important qu'anticipé. Un nombre significatif de programmations patrimoniales actuelles des bailleurs sont ainsi incomplètes voire erronées. À titre illustratif, d'après les données fournies au moment du contrôle, la SA HLM ICF La Sablière serait pénalisée avec un parc très carboné qui aboutirait à une part de logements énergivores à hauteur de 55 % contre 22 % selon la précédente méthode de calcul. La société pourrait avoir à procéder à des arbitrages difficiles.

Recommandation 4. **Généraliser l'utilisation de l'outil PrioReno en complément de la cartographie énergétique théorique du parc (OLS).**

L'outil PrioReno développé par la Banque des territoires est une solution gratuite permettant un accès simplifié à plusieurs données, en particulier les consommations réelles d'énergie par immeuble via Enedis et GRDF.

Il peut faciliter l'identification des patrimoines à rénover et l'évaluation de l'efficacité des travaux a posteriori, pour un coût d'entrée modique d'après les bailleurs utilisateurs interrogés. Il est particulièrement utile pour les bailleurs disposant d'une mauvaise connaissance de leur parc⁸, mais constitue également un complément intéressant pour les mieux organisés, y compris ceux disposant d'un outil GTP et l'utilisant de façon optimale.

Enfin, il permet de calculer un retour sur investissement en cas d'opération de rénovation, ce qui peut constituer un appui, en particulier pour les bailleurs les moins outillés. D'autres fonctionnalités sur l'adaptation au changement climatique et la décarbonation pourraient également se révéler utiles.

⁷Il s'agit d'un abus de langage utilisé dans la littérature et par les praticiens, assimilant à logement énergivore tout logement d'étiquette E, F ou G, que ce soit pour des raisons de consommation d'énergie ou d'émission de GES.

⁸Bien que la consommation d'énergie théorique du DPE ne puisse correspondre à la consommation réelle, compte tenu notamment du comportement changeant des ménages selon le niveau de performance du logement. Ainsi, un tel outil ne peut remplacer en soi une extrapolation des étiquettes projetées par le bailleur lui-même en l'absence de DPE réalisés.





03

Seulement 30 % des bailleurs sociaux contrôlés disposent d'une capacité opérationnelle satisfaisante pour mener les opérations de rénovation énergétique

Une programmation des travaux insuffisante, souvent corrélée à une mauvaise connaissance du parc

La capacité opérationnelle à mener les opérations de rénovation énergétique a été évaluée chez les 30 bailleurs contrôlés selon deux items :

- La qualité de la programmation des interventions sur le parc, en particulier si les travaux prévus sont adaptés aux caractéristiques du parc et aux volumes de logements énergivores à traiter. La programmation peut notamment prévoir les sorties de patrimoine, par démolition ou par vente. Dans ce second cas, le bailleur doit alors garder une marge de manœuvre en matière opérationnelle à partir d'un rythme de vente réaliste. Cet item est fortement impacté par la connaissance du parc dont dispose le bailleur, puisque sans identification de la majorité des logements énergivores, ses priorités d'intervention et donc plus largement sa programmation, pourraient être erronées ;
- La performance de son activité de maîtrise d'ouvrage, à savoir la capacité à lancer, suivre et livrer les opérations. Elle a été évaluée à partir des volumes traités ces dernières années, de l'ampleur

des interventions, de la maîtrise des délais et de l'organisation actuelle ou à court terme en cas d'évolution substantielle de cette dernière. Quand l'accélération du rythme requis des rénovations est élevée, couplée à une nouvelle organisation, est théoriquement suffisante mais trop récente pour avoir un recul sur sa performance, ou bien que l'actuelle qui était satisfaisante a été impactée fortement par des départs non compensés, l'organisme a été classé en médiocre afin de ne pas sous-estimer les difficultés techniques du secteur, une prévision de capacités opérationnelles à 10 ans étant par nature incertaine.

La performance de l'activité de maîtrise d'ouvrage n'a pas été évaluée de façon absolue ou en comparaison à une moyenne du secteur, mais uniquement en fonction du parc à traiter par chacun des organismes contrôlés pour respecter les délais réglementaires. Ainsi, certains OLS contrôlés disposent d'une maîtrise d'ouvrage en moyenne plus performante que leurs pairs, mais font face à des volumes de réhabilitation plus conséquents. C'est notamment le cas de Maisons et Cités, qui malgré des enjeux de rénovation

bien plus élevés que la moyenne, devrait pourtant être en mesure de rénover ses logements étiquette E d'ici 2034. C'est également le cas d'ICF La Sablière, qui dispose d'une maîtrise d'ouvrage globalement satisfaisante en comparaison du secteur, mais qui ferait en revanche face à des volumes trop importants pour qu'ils soient traités dans les temps.


Les contrôles réalisés ont permis d'obtenir les résultats récapitulés dans le tableau ci-dessous. Un OLS évalué dans une situation insuffisante doit progresser sur les 2 items. Un OLS dans une situation médiocre doit, soit revoir sa programmation, souvent en raison d'une part relativement importante du parc énergivore qui n'a pas été correctement identifiée, soit renforcer sa maîtrise d'ouvrage. Dans le premier cas, plusieurs OLS peuvent à court terme revoir leurs priorités une fois leur parc énergivore mieux identifié, d'autres étant davantage en difficulté car ne disposant pas d'une connaissance générale suffisante de leur parc. Dans le second cas, le renforcement de la maîtrise d'ouvrage pourrait s'avérer complexe, passant par des changements organisationnels exposés en partie 6.

Évaluation de la capacité opérationnelle à mener les opérations de rénovation énergétique



| | E | | F | | G | |
|--------------|------|--------|------|--------|------|--------|
| | Nbre | % | Nbre | % | Nbre | % |
| Insuffisant | 12 | 40,0 % | 9 | 30,0 % | 9 | 30,0 % |
| Médiocre | 7 | 23,3 % | 10 | 33,3 % | 12 | 40,0 % |
| Satisfaisant | 11 | 36,7 % | 11 | 36,7 % | 9 | 30,0 % |

Source : Données issues des 30 contrôles Ancols réalisés



Ainsi, seuls 30 % des organismes contrôlés disposent d'un niveau satisfaisant à la fois pour les logements E, F et G. Les logements G voire F peuvent parfois être ceux qui posent le plus de difficulté à certains bailleurs, en raison de la proximité des délais réglementaires et de leur identification ou programmation tardives. Néanmoins, ce sont bien les logements E, par leur volume, qui représentent sauf exception le principal enjeu.

40 % des bailleurs contrôlés disposent de la capacité à financer l'intégralité de leurs rénovations énergétiques dans les délais réglementaires mais sans disposer pour autant de la capacité opérationnelle de les mener. Le principal enjeu du secteur est donc d'abord technique.


La majorité des bailleurs contrôlés disposent au moment du contrôle d'une programmation en décalage avec les délais réglementaires, qui ne permet pas de traiter les logements dans les temps. Les situations rencontrées sont de deux types :

- Un OLS qui est en cours de mise à jour de sa programmation ou qui a prévu une mise à jour régulière au fur et à mesure qu'il progresse dans

la connaissance de sa cartographie énergétique. En majorité, le volume potentiel des logements G à traiter est raisonnable et ne devrait pas se traduire par une augmentation significative de la vacance technique dans son parc, d'autant plus qu'une majorité de ces logements ne fera pas l'objet d'une remise en location immédiate. Pour les F, sauf quelques cas, l'essentiel pourrait être traité dans les temps ou avec un retard d'un an, ce qui compte tenu des taux de rotation assez faibles, limiterait l'impact de la vacance subie. Les logements E soulèvent, eux en revanche, plus de difficulté compte tenu des volumes à traiter ;

- Un OLS qui au moment du contrôle n'a pas engagé de démarche d'évolution de sa programmation, et qui jusqu'à présent ne disposait pas d'une expérience suffisante dans la planification des interventions, avec des interventions majoritairement curatives et non-anticipées, ou des interventions insuffisamment ambitieuses sur les logements qui entraînent des inefficacités par leur multiplication, que ce soit en termes de délais ou de coûts. Certaines sont même

parfois inadaptées, privilégiant une approche d'isolation thermique extérieure (ITE) alors que la performance est déjà correcte contrairement à celle des vecteurs énergétiques, que ce soit sur le plan de la consommation ou de l'empreinte carbone. Lors du contrôle, cette situation s'est systématiquement cumulée avec un déficit de performance sur la connaissance du parc et/ou celle de la maîtrise d'ouvrage.





Une performance et un dimensionnement insuffisants de la maîtrise d'ouvrage, principal frein à la rénovation énergétique du parc

Comme évoqué en partie 4, la réforme récente du DPE et des objectifs réglementaires de rénovation énergétique entraînent un délai de mise à jour des programmations patrimoniales, qui sauf caractéristiques du parc particulièrement défavorables, peut être corrigé par un bailleur correctement outillé et organisé, qui dispose des moyens nécessaires pour s'adapter. Cela peut nécessiter, également, une adaptation minime de sa maîtrise d'ouvrage. Ces organismes classés en médiocre pourraient donc être dans une situation satisfaisante à court ou moyen terme, si les efforts requis sont réalisés.

En revanche, pour 40 % soit 12 OLS évalués comme disposant d'une compétence opérationnelle insuffisante à minima sur les logements E, des changements organisationnels ou des choix stratégiques importants seront nécessaires.

Recommandation 5.
Mutualiser davantage l'activité de maîtrise d'ouvrage soit au sein des groupes d'organismes de logement social soit par le concours de groupements d'intérêt économique (OLS, groupes verticaux, sociétés de coordination).

Construire et stabiliser une compétence de maîtrise d'ouvrage est difficile en l'absence d'une taille critique, en raison du turn-over sur ce type de poste et souvent d'un manque d'attractivité pour attirer les bons profils. C'était le sens des regroupements et fusions prévus par la loi Elan, de professionnaliser les OLS sur les fonctions stratégiques.

Parmi les 12 organismes disposant actuellement d'une maîtrise d'ouvrage à la performance insuffisante, deux OPH n'appartenant pas à un groupe ont mis ou s'approprient à mettre en place une mutualisation au travers d'un GIE avec des bailleurs implantés sur leurs territoires respectifs. Un organisme appartenant à un groupe national a revu son organisation, qui reste encore incertaine pour tenir les délais réglementaires compte tenu des volumes mais pourrait bénéficier de son concours. Un organisme est en discussion avancée avec un groupe national pour un apport technique et financier conséquent au travers d'une prise de contrôle conjoint.

Trois organismes membres d'une société de coordination n'ont encore engagé aucune démarche de mutualisation, tout comme deux bailleurs isolés. Enfin, deux filiales du même groupe sont confrontées à des volumes excessivement élevés de logements énergivores à traiter. Le groupe va devoir prendre des

décisions stratégiques importantes, d'autant plus qu'aux difficultés opérationnelles s'ajoutent des difficultés financières. Des ventes de patrimoine à des bailleurs mieux outillés sont probablement nécessaires, en particulier pour la principale filiale du groupe.

Les sociétés de coordination pourraient constituer le support d'une assistance à maîtrise d'ouvrage et d'une maîtrise d'ouvrage déléguée au travers de la politique technique (compétence obligatoire) et de la mutualisation des moyens (compétence facultative).





04

Une capacité des bailleurs sociaux à financer les opérations de rénovation globalement satisfaisante

Une capacité satisfaisante pour financer les opérations de rénovation énergétique relevée pour *a minima* 63 % des bailleurs contrôlés

La capacité à financer les opérations de rénovation énergétique a été évaluée chez les 30 bailleurs contrôlés après une analyse rétrospective de leurs comptes et des modalités de financement de leurs investissements. Les plans de moyen terme à 10 ans ont été évalués en s'assurant que :

- les données financières de départ de la projection soient correctes, en particulier le fonds de roulement net global à terminaison⁹ (FRNGT). En cas d'erreur, ce dernier a été corrigé et une nouvelle projection a été réalisée par l'organisme ;
- les hypothèses macroéconomiques soient conformes à celles prévues par la profession (inflation, taux du livret A...) ;
- les évolutions des principaux indicateurs soient réalistes (coûts de gestion, maintenance, volume des ventes...) ;
- l'ensemble des rénovations énergétiques requises pour traiter l'intégralité des logements E, F et G soient prises en compte.

En cas de programmation incomplète des E, F, G ou en cas de projection financière s'arrêtant avant le

31 décembre 2033, l'agence a procédé à un calcul toutes choses égales par ailleurs, à partir du coût moyen des dernières rénovations réalisées, indexé sur l'inflation et selon le plan de financement moyen (part entre fonds propres et dette). Ont alors été calculés le niveau du FRNGT en fin de projection ainsi que sa capacité de désendettement après réalisation de l'ensemble des opérations, afin d'estimer la soutenabilité du plan d'investissement.

En outre, aucune hypothèse de nature à accroître la soutenabilité financière de l'organisme n'a été réalisée, comme une potentielle baisse des coûts de gestion, une optimisation des modalités de financement entre fonds propres et dette, un accroissement des ventes, une baisse du développement, un apport extérieur (actionnaire, titres participatifs, subventions d'une collectivité). En particulier, compte tenu de la date d'établissement des PMT par les bailleurs, les aides à la rénovation inscrites en loi de finances initiale 2024, pour 400 M€, et dont la reconduction était initialement annoncée en 2025 et 2026 pour un total de 1,2 Md€, n'ont pas été prises en compte.

Ainsi, une approche prudentielle a été adoptée afin de ne pas sous-estimer les potentielles difficultés des organismes.

Enfin, il s'agit d'une situation financière future théorique. En effet, en l'état actuel, comme démontré dans les parties précédentes, certains bailleurs ne disposent pas des capacités techniques requises pour correctement identifier et traiter tous leurs logements énergivores dans les temps, si bien que le rythme des investissements pourrait être plus faible que celui établi par l'Ancols, et donc se traduirait par une meilleure situation financière que celle prévue.

Les contrôles réalisés ont permis d'obtenir les résultats synthétisés dans le tableau ci-dessous. Une capacité a été évaluée comme médiocre quand la projection nécessitait encore des précisions pour garantir la soutenabilité complète des investissements, mais qu'il était probable que sa situation soit favorable, ou quand la projection est théoriquement soutenable mais avec quasiment aucune marge de manœuvre, ce qui reste donc incertain sur une période de 10 ans où il y aura forcément des imprévus.

Évaluation de la capacité à financer les opérations

| | E | | F | | G | |
|--------------|------|--------|------|--------|------|--------|
| | Nbre | % | Nbre | % | Nbre | % |
| Insuffisant | 8 | 26,7 % | 5 | 16,7 % | 4 | 13,3 % |
| Médiocre | 3 | 10,0 % | 4 | 13,3 % | 4 | 13,3 % |
| Satisfaisant | 19 | 63,3 % | 21 | 70,0 % | 22 | 73,3 % |

Source : Données issues des 30 contrôles Ancols réalisés

⁹ Le FRNGT est l'excédent de ressources durables, qui est calculé à terminaison, c'est-à-dire la somme restante une fois que l'ensemble des opérations immobilières déjà lancées sont finalisées.

63 % des bailleurs contrôlés disposent d'une capacité financière satisfaisante pour rénover tous leurs logements E, F et G selon les délais réglementaires. Logiquement, les résultats confirment que ce sont les logements E qui posent le plus de difficulté. À chaque fois qu'un doute suffisant était constaté sur une situation, l'option prudentielle a toujours été privilégiée et donc les résultats sur les 30 bailleurs sont probablement légèrement meilleurs.

L'agence a choisi de classer en médiocre trois bailleurs sur leur capacité à financer la rénovation des logements E :

► L'OPAC de l'Oise, qui dispose d'un fonds de roulement très faible en fin de projection ce qui s'explique par le manque de réalisme du plan de financement prévisionnel qui prévoit une part de 45 % de fonds propres dans les opérations, très loin des standards de la profession. Ainsi, il pourrait aisément utiliser ses importantes marges d'endettement ;

► L'OPH de l'Indre, qui a besoin d'environ 6 M€ par an pour tenir le rythme des rénovations énergétiques, ce qui devrait être à sa portée en théorie compte tenu de sa situation

financière actuelle, de la marge dégagée et des investissements prévus. Néanmoins, son PMT manque de fiabilité pour l'assurer avec certitude, s'agissant de l'échéance de 2034 a fortiori trop lointaine, pour disposer des éléments d'assurance suffisants ;

► Pas de Calais Habitat, dont le PMT confirme théoriquement sa capacité à financer l'ensemble des rénovations. Néanmoins, son annuité pèserait 55 % de ses loyers en fin de projection, cette dernière ne fournissant pas d'élément sur le montant total d'endettement. Ainsi, il reste une incertitude à lever pour indiquer que sa situation est satisfaisante.


L'agence a également choisi de classer en insuffisant sur les E, trois bailleurs pour lesquels la capacité financière s'avère insuffisante sur l'ensemble de leur parc énergivore. Il s'agit de La Maison pour tous, la SEMIC et l'OPH de l'Orne (cf. infra partie 8).

En conclusion, en intégrant les organismes classés en médiocre pour des raisons prudentielles pour leur capacité à financer l'intégralité du traitement des logements E, la proportion des bailleurs contrôlés pourrait monter à plus de 73 %. Elle

monterait même potentiellement à 80 % en prenant en compte les discussions avancées de deux organismes avec deux grands groupes HLM nationaux.

En revanche, aucun organisme dont la trajectoire financière est insoutenable sur les logements E ne dispose des capacités techniques à mener les opérations nécessaires. Le sujet est donc plus global que la seule capacité financière.





Des dispositifs à envisager au niveau national pour améliorer la trajectoire financière des organismes en difficulté

Les huit organismes contrôlés disposant d'une capacité financière insuffisante pour le traitement de l'intégralité de leurs logements énergivores vont devoir réaliser rapidement des choix afin de sécuriser leurs investissements futurs :

- ▶ L'OPH de Seine-et-Marne et l'OPH de la communauté de L'Auxerrois sont en discussions avancées avec deux grands groupes nationaux HLM. De tels rapprochements apparaissent d'autant plus nécessaires qu'ils ne disposent pas en l'état de la capacité opérationnelle à monter toutes leurs opérations.
- ▶ Domany, membre de la société de coordination Ideliens, ne pourra financer l'ensemble des opérations malgré les cessions prévues et les aides du Conseil départemental de l'Yonne. Un dispositif optionnel de soutien financier au sein de la société de coordination, non obligatoire d'après la loi, est incertain.
- ▶ L'OPH des Hautes-Alpes ne sera également pas en mesure de financer ses opérations compte tenu des importants volumes à traiter. Malgré un parc social de moins de 6 000 logements gérés, ce dernier bénéficie de l'exemption départementale lui permettant de ne pas avoir d'obligation de regroupement. Si des démarches ont été engagées afin de monter un groupement en matière de maîtrise d'ouvrage avec d'autres bailleurs, des apports financiers extérieurs seront également indispensables.
- ▶ L'OPH de l'Orne, qui a les moyens de rénover ses F et ses G, doit en revanche trouver des solutions sur les E dont l'intégralité ne pourrait être traitée que fin 2036 compte tenu de ses moyens financiers actuels. Potentiellement, un endettement accru pourrait être envisagé et il faudrait probablement repousser le remboursement des titres participatifs.
- ▶ La Maison pour Tous, qui est dans une situation déjà incertaine pour les F, disposerait d'ici 2034 d'une dette élevée, en particulier en zone détendue, qui nécessite de trouver des solutions. Des titres participatifs à hauteur de 4,2 M€ ont déjà été obtenus ainsi qu'un apport de 1 M€ lors de l'entrée au capital en 2021 d'ArcanSud, filiale du groupe Arcade-Vyv. Ainsi, la société est invitée à suivre précisément son endettement les prochaines années au travers d'une mise à jour régulière de sa trajectoire, qui reste théoriquement soutenable, mais avec une forte incertitude.
- ▶ La SEMIC doit d'abord améliorer ses prévisions financières, en modifiant ses hypothèses et en adoptant une projection financière à 10 ans, l'actuelle se terminant en 2027. La SEMIC dispose d'un chiffre d'affaires supérieur à 40 M€ ce qui l'exonère d'un regroupement.
- ▶ ICF La Sablière, principale filiale du groupe Société Immobilière des Chemins de Fer (SICF), serait dans une situation financière difficile sans un changement de stratégie patrimoniale. En effet, son PMT au moment du contrôle montrait déjà une incapacité à financer les investissements projetés, sachant que potentiellement des milliers de logements F et E, principalement en raison de l'étiquette GES, n'auraient pas été pris en compte. Elle ne disposerait alors en outre pas de la capacité technique à mener l'ensemble des opérations, car en trop grand nombre.

Recommandation 6.

Afin d'atteindre la résorption de l'indécence énergétique du parc social et des objectifs plus ambitieux en matière de décarbonation, privilégier les aides ciblées vers les opérateurs dont le besoin de soutien financier est identifié, au lieu d'aides à l'opération, dans le but de réduire les risques d'effets d'aubaine (DHUP, CGLLS).

Comme indiqué en partie 7, le 1,2 Md€ initialement annoncé comme aide à la rénovation énergétique des logements n'a pas été pris en compte dans les PMT analysés. Ce soutien public important visait à aider les bailleurs à atteindre les objectifs de la loi climat et résilience, et même à les dépasser pour se rapprocher de la stratégie nationale bas carbone et du paquet législatif européen « Fit for 55 ». Le présent contrôle thématique ne porte que sur le respect de la loi climat et résilience, c'est-à-dire sur la résorption, dans les délais prescrits, de l'indécence

énergétique du parc social. Dans ce cadre, alors qu'une part importante des organismes a déjà projeté ses investissements, le mécanisme d'attribution d'une telle aide, dont l'instruction est centrée sur l'opération de rénovation et non sur les moyens financiers de l'organisme, pourrait provoquer des effets d'aubaine.

Ainsi, il est préconisé que la priorité soit d'abord le traitement des logements énergivores par les organismes ne disposant pas des moyens nécessaires, plutôt qu'un traitement à l'opération. De surcroît, de telles aides ne peuvent pas être accordées sans contrepartie. C'est déjà le cas des protocoles de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), qui nécessitent une aide de la collectivité de rattachement ou de l'actionnaire principal à hauteur de celle de la CGLLS, ainsi que des mesures de redressement. La question de protocoles renforcés dédiés à la rénovation énergétique du parc pourrait être étudiée, sous réserve de conditions plus strictes.

En effet, comme l'ont démontré les contrôles réalisés, ces bailleurs en difficulté pour financer les opérations de rénovation disposent souvent d'une mauvaise connaissance de leur parc, et donc des logements à rénover et des travaux exacts à réaliser, ce qui aboutit

à une programmation incomplète. En outre, ils ne disposent également pas de la capacité technique à mener les opérations. Ainsi, la conclusion de tels contrats devrait s'appuyer sur une étude des besoins du parc, de la capacité technique du bailleur et de son renforcement, afin de s'assurer que l'organisme puisse être le vecteur efficace des fonds versés. Cela peut passer notamment par une mutualisation de la maîtrise d'ouvrage au sein d'un groupe, qui doit être effective avant signature du contrat.





Annexe

Tableau récapitulatif des 30 organismes contrôlés

| SIREN | Raison sociale | Forme | Nbre logements | Connaissance du parc et cartographie énergétique | | | Mener les opérations de rénovation | | | Financer les opérations de rénovation | | | % de réalisation des nouveaux DPE | Principaux points |
|-----------|---|--------|----------------|--|---|---|------------------------------------|---|---|---------------------------------------|---|---|-----------------------------------|---|
| | | | | E | F | G | E | F | G | E | F | G | | |
| 057506206 | Société d'habitations des Alpes SA HLM | SA HLM | 12 722 | | | | | | | | | | 17,0 % | Globalement satisfaisant, doit finaliser sa cartographie énergétique et programmer un nombre limité restant de logements énergivores. |
| 277700019 | Habitat 77 Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne | OPH | 19 327 | | | | | | | | | | 5,0 % | Cartographie énergétique et programmation très incomplètes, rythme de réhabilitation très insuffisant pour tenir les délais, situation financière insoutenable sans partenaire. Discussions avancées avec le groupe CDC Habitat. |
| 278900014 | Office Auxerrois de l'Habitat-OPH de la communauté de l'Auxerrois | OPH | 6 106 | | | | | | | | | | 29,0 % | Connaissance du parc correcte, programmation incomplète, maîtrise d'ouvrage théoriquement suffisante sur les E mais le rythme passé des réhabilitations était faible donc incertitude. Discussions en cours avec le groupe Polylogis. |
| 304747835 | ICF Nord-Est SA d'HLM | SA HLM | 17 222 | | | | | | | | | | 40,0 % | Connaissance du parc et programmation correctes, mais rythme nécessaire de réhabilitation pour tenir les délais irréalistes. Un nombre conséquent de F et E ne seraient pas traités à temps. |
| 334654035 | Maisons & Cités société anonyme d'HLM | SA HLM | 63 745 | | | | | | | | | | 66,0 % | Parc atypique (95 % de logements individuels, âge moyen du parc 84 ans, 1/4 du parc a plus de 100 ans) qui induit une connaissance insuffisante sans lien avec les compétences de l'organisme. Performant financièrement et également en maîtrise d'ouvrage désormais, devrait réussir à traiter les E dans les temps malgré des volumes très élevés. Sera en retard sur une partie des F et G compte-tenu du délai de mise en place de l'organisation. |
| 335480679 | Plurial Novilia | SA HLM | 35 016 | | | | | | | | | | 96,5 % | Performant. |
| 344077672 | Pas-de-Calais Habitat | OPH | 39 569 | | | | | | | | | | 25,0 % | Parc atypique (37 % des logements énergivores sont individuels), connaissance à parfaire, programmation incomplète mais en cours de mise à jour, traitement des logements individuels au travers des ventes, GIE avec Maisons et Cités non opérationnel à la date du contrôle ne permettant pas de tenir les délais avec le rythme actuel. Situation financière correcte grâce notamment aux importantes aides du conseil départemental, doute sur l'endettement en raison d'une projection financière pas assez détaillée. |
| 344397070 | Office Public de l'Habitat de l'Indre | OPH | 9 153 | | | | | | | | | | 94,0 % | Globalement satisfaisant. Réaliser une projection financière de plus grande qualité pour certifier la capacité à traiter les E. |
| 382820033 | Domanys | OPH | 8 635 | | | | | | | | | | 24,0 % | Parc atypique (27 % d'individuels), connaissance du parc et programmation à améliorer, maîtrise d'ouvrage théoriquement suffisante sur les logements collectifs même si nécessite une hausse importante du rythme, en revanche serait en difficulté sur le traitement des logements individuels. Incapacité à financer les rénovations des logements E. |
| 390289940 | OPH de la Haute-Loire | OPH | 5 457 | | | | | | | | | | 97,5 % | Globalement performant. Mise à jour prévue fin 2024 de sa programmation qui était incomplète mais dispose des compétences requises. |
| 393542428 | Logirep | SA HLM | 38 821 | | | | | | | | | | 45,0 % | Performant. |
| 405420159 | Interrégionale Polygone Société anonyme d'HLM | SA HLM | 5 312 | | | | | | | | | | 19,0 % | Parc atypique (39 % d'individuels, parc jeune), connaissance du parc à parfaire mais démarche BIM en cours, retard sur les G mais pourrait être en mesure de traiter les F et E, financièrement performant. |
| 434059192 | Office Public de l'Habitat d'Eure et Loire | OPH | 9 708 | | | | | | | | | | 95,0 % | Performant. |
| 445046899 | Office Public de l'Habitat des Hautes-Alpes | OPH | 5 993 | | | | | | | | | | 8,5 % | Bonne connaissance du parc, doit simplement finaliser les campagnes de DPE, 2/3 du parc énergivore, devrait multiplier par 5 le rythme de réhabilitation donc irréaliste mais cherche des solutions en mutualisant au travers d'un groupement, financièrement probablement insoutenable même si le PMT n'est pas fiable. |
| 458204963 | Domofrance | SA HLM | 39 032 | | | | | | | | | | 44,0 % | Globalement performant, outil GTP à déployer. |
| 495176158 | Office Public de l'Habitat de l'Orne | OPH | 11 372 | | | | | | | | | | 22,0 % | Connaissance du parc correcte même si une partie des F et E non identifiés, programmation incomplète sur les E, L'HABITAT DE L'ORNE maîtrise d'ouvrage suffisante avec une incertitude sur les E, en revanche pas les moyens de financer les E. |
| 552022105 | ICF La Sablière SA d'HLM | SA HLM | 41 476 | | | | | | | | | | 29,0 % | Mise en place des outils de connaissance du parc et maîtrise d'ouvrage de qualité, mais nombre de logements carbonés sous-estimé, qui entraîne la non-anticipation de la rénovation de milliers de logements, sachant que la société ne dispose ni des capacités techniques ni financières à la date du contrôle. |
| 552141533 | Immobilière 3F | SA HLM | 136 459 | | | | | | | | | | 62,0 % | Performant même si quelques retards à la marge en raison d'un parc détenu à 25 % en copropriété, en étant majoritaire pour un tiers et en tout à 50 % majoritaire ou plus pour un tiers des voix. |

| SIREN | Raison sociale | Forme | Nbre logements | Connaissance du parc et cartographie énergétique | | | Mener les opérations de rénovation | | | Financer les opérations de rénovation | | | % de réalisation des nouveaux DPE | Principaux points |
|-----------|---|--------|----------------|--|---|---|------------------------------------|---|---|---------------------------------------|---|---|-----------------------------------|---|
| | | | | E | F | G | E | F | G | E | F | G | | |
| 585980022 | Clésence | SA HLM | 45 394 | | | | | | | | | | 35,0 % | Connaissance du parc à parfaire, capacité à tenir le rythme nécessaire à démontrer (environ 600 logements par an et estime pouvoir passer entre 2200 et 2500 logements prochainement avec dispositif AMO Renov'Maker). |
| 625480199 | La Maison Pour Tous, société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'HLM à capital variable | COOP | 10 746 | | | | | | | | | | 35,0 % | Bonne connaissance du parc, programmation incomplète et incapacité à tenir le rythme. Serait soutenable financièrement en matière de fonds propres mais l'endettement dépasserait 31 années de CAF en zone C, donc très incertain. |
| 661750067 | Habitat Hauts-de-France ESH | SA HLM | 20 038 | | | | | | | | | | 15,0 % | Connaissance du parc insuffisante, rattrapage en cours en termes de réhabilitations mais doit encore augmenter le rythme sans compter le traitement des logements individuels donc trop d'incertitudes. Financièrement performant même après prise en compte des logements non programmés. |
| 672003118 | Créteil Habitat SEMIC | SEM | 8 768 | | | | | | | | | | 5,0 % | Mauvaise connaissance du parc (absence de PSP et presque aucun nouveau DPE), avantage d'avoir déjà 86 % du parc raccordé au réseau de chauffage urbain. A réhabiliter en moyenne 62 logements par an en 5 ans, devrait en faire 3 200 en 10 ans, PMT manquant de fiabilité et s'arrêtant en 2027, endettement difficilement soutenable malgré faible investissement. |
| 776459547 | OPAC Savoie - Office Public de l'Habitat (OPH) | OPH | 17 643 | | | | | | | | | | 49,4 % | Connaissance du parc correcte sauf volet énergétique, de nombreux logements énergivores non détectés, programmation incomplète par conséquent, aurait la capacité à mener les opérations sur les G et F mais pas sur les E, financièrement satisfaisant même après prise en compte de 831 logements énergivores supplémentaires. |
| 779306471 | Dynacité Office Public de l'Habitat de l'Ain | OPH | 26 572 | | | | | | | | | | 6,1 % | Bonne connaissance de son parc mais faible nombre de DPE nouveaux et absence d'extrapolation, programmation complète des E mais manque des F et G, rythme de réhabilitation nécessaire similaire au passé alors que renforcement des capacités donc satisfaisant, situation financière satisfaisante. |
| 780503918 | Office Public de l'Habitat - OPAC de l'Oise | OPH | 29 279 | | | | | | | | | | 19,0 % | Bonne connaissance et programmation du parc, très léger retard potentiel sur les F, tiendrait le rythme sur les E mais doutes en raison de plusieurs départs et d'évolutions récentes. Financièrement normalement solide, PMT à revoir car part de fonds propres trop importante en prévision (45 %) ce qui dégrade de façon trop importante le fonds de roulement alors qu'il dispose de marges d'endettement. |
| 780705703 | Inolya | OPH | 26 430 | | | | | | | | | | 91,0 % | Parc atypique (40 % de logements individuels), connaissance du parc et situation financière satisfaisantes, léger retard sur les G, n'a pas encore programmé tous les E mais devrait avoir la maîtrise d'ouvrage nécessaire pour le faire. |
| 781107446 | Office Public de l'Habitat du département de Seine Maritime | OPH | 29 833 | | | | | | | | | | 64,0 % | Performant. |
| 886980440 | Logis Métropole | SA HLM | 7 452 | | | | | | | | | | 41,0 % | Performant, léger retard sur les G. |
| 945753531 | Société Mulhousienne des cités ouvrières | SA HLM | 5 714 | | | | | | | | | | 44,0 % | Connaissance du parc à parfaire et nécessité d'intégrer la dimension GES dans la programmation, qui est incomplète. La maîtrise d'ouvrage pourra traiter les G avec un léger retard mais incapacité sur les F et G, malgré une situation financière très confortable. |
| 954502142 | SA de construction de la ville de Lyon | SEM | 8 448 | | | | | | | | | | 98,0 % | Parc atypique (44 % de patrimoine conventionné), performant sur l'intégralité des logements y compris libres. |

Source : Données issues des 30 contrôles Ancols réalisés

■ Insuffisant
 ■ Médiocre
 ■ Satisfaisant





Droits de réponse

En vertu de l'article L. 342-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH), l'insertion thématique du rapport public annuel 2024 relative à la rénovation énergétique au sein du parc locatif social a fait l'objet d'une sollicitation de droits de réponse comme suit :

| | Organismes sollicités pour droit de réponse (siren) | N° |
|---------------------|---|-----------|
| Ensemble du rapport | Fédération des Entreprises Publiques Locales | 01 |
| | Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat | 02 |
| | Fédération des Offices Publics de l'Habitat | 03 |
| | Fédération des Sociétés Coopératives d'HLM | - |
| | Union Sociale pour l'Habitat | 04 |
| | Société d'Habitations des Alpes | 057506206 |
| | Habitat 77 | 277700019 |
| | Office Auxerrois de l'Habitat | 278900014 |
| | ICF Nord-Est | 304747835 |
| | Maisons & Cités | 334654035 |
| | Plurial Novilia | 335480679 |
| | Pas de Calais Habitat | 344077672 |
| | OPH de l'Indre | 344397070 |
| | Domanys | 382820033 |
| | OPH de la Haute-Loire | 390289940 |
| | Logirep | 393542428 |
| | Interrégionale Polygone | 405420159 |
| | OPH d'Eure et Loir | 434059192 |
| | OPH des Hautes-Alpes | 445046899 |
| | DomoFrance | 458204963 |
| | OPH de l'Orne | 495176158 |
| | ICF La Sablière | 552022105 |
| | Immobilière 3F | 552141533 |
| | Clésence | 585980022 |
| | La Maison Pour Tous | 625480199 |
| | Habitat Hauts-de-France | 661750067 |
| | Créteil Habitat (SEMIC) | 672003118 |
| | Opac de Savoie | 776459547 |
| | Dynacité | 779306471 |
| | Opac de l'Oise | 780503918 |
| | Inolya | 780705703 |
| | OPH du département de Seine Maritime | 781107446 |
| | Logis Métropole | 886980440 |
| | Société Mulhousienne des Cités Ouvrières | 945753531 |
| | SA de Construction de la Ville de Lyon | 954502142 |
| | | 15 |

Bien que le rapport public annuel de contrôle ne soit pas un rapport formellement contradictoire, la présente publication a, consécutivement à l'exercice du droit de réponse, fait l'objet de corrections d'erreurs matérielles mineures et d'ajustements rédactionnels pour en améliorer la lisibilité ou clarifier des formulations équivoques.

Les droits de réponse, sans leurs annexes, en application d'une délibération du conseil d'administration de l'agence, sont reproduits ci-après.



Monsieur Serge BOSSINI
Directeur Général
ANCOLS
La Grande Arche - Paroi Sud
92055 PARIS LA DÉFENSE Cedex

PC/CD/2025-02-004

Paris, le 19 février 2025

Monsieur le Directeur Général,

Par courrier du 30 janvier dernier, vous avez bien voulu solliciter l'avis de la Fédération des Elus des Entreprises publiques locales à propos du rapport public annuel du contrôle de l'Agence nationale de contrôle du logement social sur la thématique de la rénovation énergétique du parc locatif social.

Si les observations effectuées par vos soins pour le Sem SA de Construction de la Ville de Lyon (SACVL) n'appellent aucun élément de réponse de la part de la FedEpl, il apparaît souhaitable de revenir sur celles concernant la SEMIC de Créteil.

En ce qui concerne la SEMIC, vous indiquez dans votre rapport :

- Une mauvaise connaissance du parc (absence de Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) et presque aucun nouveau DPE), malgré l'avantage d'avoir déjà 86 % du parc raccordé au réseau de chauffage urbain ;
- Qu'elle a réhabilité en moyenne 62 logements par an en 5 ans, ce qui devrait en faire 3 200 en 10 ans, le plan d'investissement à moyen terme manquant de fiabilité et s'arrêtant en 2027, le tout avec un endettement difficilement soutenable malgré un faible investissement.

Concernant ces deux points, un échange récent avec la SEMIC a permis de confirmer que :

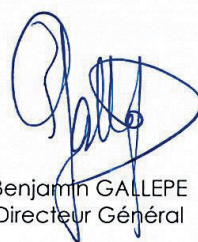
- Le PSP est en cours d'élaboration depuis fin 2024 avec une finalisation prévue en mars 2025 ;
- Le projet de PSP décarbonation simplifié a été examiné par le Conseil d'administration de la SEMIC le 13 décembre 2024 ;
- La simulation financière prévisionnelle à 10 ans est en cours de réalisation avec l'accompagnement de la FedEpl ;
- La campagne de réalisation des nouveaux diagnostics de performance énergétique par logement est en cours dans le cadre de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 relative au dérèglement climatique et au renforcement de la résilience face à ses effets ;
- La décarbonation du parc est rendue possible par un taux de raccordement au réseau de chauffage urbain pour 86% du patrimoine qu'il conviendrait de combiner avec le diagnostic de performance énergétique (DPE) à l'immeuble.



Fédération des élus des Entreprises publiques locales : Sem, Spl et SemOp
14, rue de la Tombe Issoire 75014 Paris • Tél. : 01 53 32 22 00 • contact@lesepl.fr • lesepl.fr
Association loi 1901 • Siret 784 351 702 00062 • APE 9412Z • TVA FR 18 784 351 702

Nous vous assurons du soutien de la FedEpl aux côtés de la SEMIC afin de l'accompagner dans la mise en place de ces différentes dispositions.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B. GALLEPE', with a stylized flourish at the end.

Benjamin GALLEPE
Directeur Général



A l'attention de :
Mme Martine LATARE, Présidente,
Mr Serge BOSSINI, Directeur Général.
ANCOLS

Paris, le 27 février 2025

Objet : Rapport public annuel de contrôle de l'Agence nationale de contrôle du logement social : la rénovation énergétique au sein du parc locatif social - droit de réponse de la fédération des esh.
Réf. : dp

Madame la Présidente,
Monsieur le Directeur Général,

Vous nous avez écrit concernant l'insertion thématique de notre droit de réponse au sein du rapport public annuel de contrôle 2024 de l'Ancols prévu à l'article L. 342-10 du code de la construction et de l'habitation, relatif à la rénovation énergétique au sein du parc locatif social. Ce rapport sera adressé au ministre chargé du logement et publié sur le site Internet de l'Ancols. Conformément aux dispositions de l'article précité, les observations que l'agence envisage d'intégrer dans ledit rapport sont préalablement transmises aux fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et aux organismes ayant fait l'objet des contrôles dont les principales conclusions sont présentées dans le rapport, pour l'exercice d'un droit de réponse. À ce titre, vous nous invitez à vous communiquer pour le 3 mars 2025 au plus tard nos éventuels commentaires sur ce rapport thématique, exclusivement par moyen électronique permettant de s'assurer de la date de réception, à l'adresse suivante : controle@ancols.fr. Toute réponse par un autre mode de transmission ne sera pas prise en compte. Vous nous avez précisé que notre réponse sera jointe au rapport publié. Conformément à la délibération du conseil d'administration de l'agence du 29 janvier 2025, les annexes que nous jugerions utiles de joindre à notre réponse ne seront en revanche pas publiées. Il nous appartient par ailleurs de vous assurer de la conformité du contenu de votre réponse avec les dispositions des articles L. 312-1 et L. 312-2 du code des relations entre le public et l'administration. Le cas échéant, les éléments que nous souhaiterions communiquer à l'agence dont la publication ne serait pas conforme aux dispositions de ces articles doivent figurer en annexe de notre réponse.

Ces éléments préalablement rappelés, **en synthèse, il nous apparaît que la méthodologie sous-jacente de votre rapport interpelle s'agissant notamment d'une démarche d'audit de politique publique dont les éléments utilisés ne figurent pas dans le rapport, ou de ses annexes, et dont les outils de suivi surtout restent insuffisamment fiables.** Il n'est pas fait état au demeurant, non plus, sur un plan technique, dans ce dernier, des experts en rénovation énergétique que vous avez pu mobiliser en appui de vos travaux.

Le rapport passe à notre sens trop vite (sans le documenter) sur la question de la capacité des bailleurs à financer la rénovation énergétique et la décarbonation du parc, dans les délais fixés par la loi climat résilience du 22 août 2021, en indiquant que la majorité des bailleurs a les moyens, et si nécessaire en ciblant les aides sur les plus nécessiteux et/ou en mutualisant.

Fédération nationale des sociétés anonymes et fondations d'Hlm | 14, rue Lord Byron - 75008 Paris
Tél. : 01 40 75 68 40 | esh@esh.fr | www.esh.fr | Twitter : @FederationESH
Association membre de l'Union sociale pour l'habitat

C'est faire l'impasse sur le vrai problème de la rénovation, celui du modèle économique. Une opération de rénovation est par nature déséquilibrée et « non rentable », dans la mesure où on ne peut augmenter les loyers des locataires à hauteur de l'investissement effectué, la « troisième ligne de quittance » étant largement insuffisante pour le faire et les loyers étant plafonnés selon son financement initial.

Aussi les organismes sont amenés, dans les projections financières élaborées pour les Plans Stratégiques de Patrimoine, à financer les rénovations essentiellement par l'endettement, mais en ajoutant une part très importante de fonds propres pour équilibrer les opérations, alors que les esh rencontrent de plus en plus de difficulté par ailleurs à générer des fonds propres par l'exploitation désormais déficitaire - **résultat d'exploitation de -529 M pour l'ensemble des esh au titre de l'exercice 2023 du fait de la hausse trop élevée du livret A (3%) dont le taux variable appliqué à la dette HLM reste supérieur au taux long terme LOLA (2%)**, ou par la vente hlm qui diminue.

Cette allocation accrue de ressources propres a évidemment pour conséquences de limiter en conséquence les capacités à financer l'offre neuve également, et l'investissement plus globalement.

La conséquence en est une véritable « déformation » du modèle économique de l'investissement, qui conduit à fragiliser les structures financières, à allonger les délais de rénovation/construction ainsi qu'à diminuer les objectifs de développement.

Par ailleurs **en termes d'outil de suivi de la politique publique, dès la page 5 du rapport, partie synthèse, tout tourne autour des trajectoires liées au DPE** en application de la loi Climat Résilience du 22 août 2021. Or vous rappelez à juste titre que : « la méthode de calcul du DPE a évolué depuis le 1^{er} juillet 2021 : la classe retenue est désormais la plus mauvaise étiquette entre celle relative à la consommation énergétique théorique et celle relative aux émissions de gaz à effet de serre (GES), si bien que le sujet de la décarbonation du parc devient central. » Et vous faites le constat que **« Si le parc social est globalement plus performant énergétiquement que le parc privé et très majoritairement détenu en monopropriété, ce qui facilite les opérations de rénovation, ces changements importants de réglementation nécessitent une importante adaptation du secteur HLM dans des délais contraints. »**

S'agissant du DPE vous rappelez, en outre, que « tous les DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021 sont obsolètes depuis le 1^{er} janvier 2025 (...) ». Et vous faites état de « l'arrêté du 25 mars 2024, entré en vigueur au 1^{er} juillet 2024, qui a modifié les modalités de calcul du DPE pour les logements de moins de 40 m², qui sont désormais plus favorables et rétroactives. Ainsi, plusieurs de ces logements obtiennent une meilleure étiquette, une attestation de l'ADEME pouvant être automatiquement générée et remplaçant l'ancienne étiquette pour les DPE post juillet 2021 déjà réalisés. »

On peut dire ainsi objectivement que les organismes, mais également l'ensemble des acteurs immobiliers ont été confrontés à **une instabilité et une complexité normative sans précédent et qui n'est pas encore stabilisée du DPE** (ce qui accroît d'autant le mérite de ceux parmi eux qui ont mené à bien tous les engagements de calendriers).

Il existe encore des points clés à traiter pour les petites unités de logements de 50 m² tel que les béguinages qui n'ont pas encore été pris en compte dans la réforme de 2024 et qu'il faudrait poursuivre en remontant ce seuil des 40 m². Autre point essentiel : le coefficient de pénalisation applicable aux logements électriques peu émissifs en carbone fabriqué artificiellement des

étiquettes E alors même que l'Etat appelle de ses vœux des changements de vecteurs rapides pour ne plus recourir au GAZ (comme il le préconisait dans un passé encore récent, avant la guerre en Ukraine).

Dans ces conditions **les esh ont demandé (sans réponse positive apportée à ce jour) à pouvoir habilitier eux-mêmes des équipes pour réaliser après certifications des DPE** et pour en réduire le coût également alors que le résultat actuel peut être amené à varier d'un diagnostiqueur à l'autre (cf. nombreux articles de presse). Ces points devraient faire l'objet d'un traitement en urgence, l'arrêté pris en 2024 ayant démontré qu'il était encore possible de revoir les choses au fil de l'eau. Ils constituent des points nodaux essentiels et on voit mal comment les 5 recommandations de l'ANCOLS pourraient être suivies d'effet sans ces préalables de meilleure qualification des DPE tout en restant calé sur la question des trajectoires des étiquettes de DPE actuelles.

Enfin **il ne nous paraît pas opportun (recommandation n°5) de cibler les aides sur ceux qui ne font pas**, car ils ne feront pas plus comme l'expérience l'a démontré encore récemment, mais plutôt de voir comment ils peuvent être accompagnés par ceux qui font dans une logique de partenariat stratégique.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, Monsieur le Directeur général, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Didier POUSSOU
DG esh

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'D' and 'P' followed by a long horizontal stroke.



Le Président

Ref : MR.LG 29-2025

ANCOLS

Paris, le 28 février 2025

Objet :

Courrier ANCOLS rénovation du parc social

Monsieur le Président,

Nous avons pris connaissance avec beaucoup d'intérêt du rapport de l'ANCOLS sur « la rénovation énergétique au sein du parc locatif social » et vous trouverez ici nos remarques.

L'intitulé de ce rapport est trompeur. Il ne présente des conclusions que pour un échantillon réduit d'Organismes de Logement Social (30 sur plus de 500), en concluant, notamment, que la bonne connaissance du parc et la garantie d'une maîtrise d'ouvrage efficace seraient liées à la taille de l'organisme ou/et à l'appartenance à un groupe. **A la lecture du tableau récapitulatif, page 52, je constate que de nombreux exemples viennent contredire cette affirmation que le rapport mentionne pourtant à plusieurs reprises et qui fait l'objet d'une recommandation.**

Je relève également une présomption d'incapacité à agir de ce groupe d'OLS qu'est la société de coordination. A ce titre, nous ne partageons pas du tout le commentaire portant sur l'une d'entre elle, lequel ne repose sur aucune analyse documentée.

Sur les moyens financiers

Les simulations financières effectuées par l'agence le sont pour une période de 10 ans. Or, les bailleurs ont aussi en perspective le respect de la SNBC, à l'horizon 2050 et cette dimension a son importance dans les plans de financement des réhabilitations à réaliser. Outre les arbitrages entre rénovation et construction, votre étude ne précise pas les conditions de sorties des étiquettes E, F, G. Les coûts pour atteindre une étiquette A et B voire C sont nettement supérieurs à ceux permettant de sortir de l'indépendance au sens de la loi. A contrario, dans certaines opérations, un changement de vecteur énergétique permet le passage à une étiquette autorisée après 2034. Les conclusions financières que vous émettez sont donc sujettes à caution. Vous ne mentionnez pas, et c'est pourtant souvent le cas, que l'ambition des réhabilitations font l'objet d'arbitrages financiers, rendus nécessaires tant la RLS, la taxe sur les recettes des bailleurs, a

FÉDÉRATION NATIONALE DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

14, rue Lord Byron • 75384 Paris Cedex 08 • Téléphone : 01 40 75 78 00 • Télécopie : 01 40 75 68 17 • www.foph.fr
Association Loi 1901 • Siret 428 437 529 00012 • APE 9411Z • Membre de l'Union sociale pour l'habitat

amputé depuis 2018 les fonds propres des bailleurs. Financer les bailleurs ou moins les taxer c'est contribuer à accélérer l'alignement à la SNBC tout en développant l'offre nouvelle.

Dans une étude publiée en septembre 2024 par notre Fédération et disponible sur notre site internet -*Loi Climat et Résilience, scénarisation des investissements des adhérents de la FOPH pour répondre aux enjeux*- nous avons simulé les besoins financiers à mobiliser pour respecter la loi ET la SNBC. Ce sont entre 27 et 37 milliards qu'il leur faut investir d'ici 2034 et environ 82 milliards au total d'ici 2050. Notre modélisation repose sur une correction des anciens DPE pour s'approcher le plus possible de la méthode de calcul des nouveaux DPE. Elle a été établie globalement et organisme par organisme. Pour réaliser ces investissements, nous avons chiffré les besoins en subventions à 400/500 millions par an pour l'ensemble de nos adhérents.

D'ailleurs les Pouvoirs publics et le Gouvernement de Mme Borne représenté par son ministre du logement, Patrick Vergriete, ont pris acte des besoins financiers du secteur HLM : il a signé un pacte avec le Mouvement HLM en septembre 2023, concrétisé dans la loi de finances 2024, incluant des subventions de 1,2 milliard d'euros sur 3 ans réservées à l'éradication des passoires thermiques, aides concrétisées dans la loi de Finances 2024, et depuis amputées de 800 millions d'euros.

Vous le savez, les OLS doivent également, dans un contexte de crise de l'offre de logements, construire.

En effet, **si tous les Organismes** de Logement Social doivent éradiquer les logements en étiquette E, F et G, tous les organismes doivent aussi pouvoir répondre à la demande croissante de logements. C'est d'ailleurs le sens de la feuille de route signée avec le Gouvernement qui revoit à la hausse la production neuve. **Ce que vous nommez « effet d'aubaine », au sujet des 1,2 milliard d'euros, permettrait en fait un soutien à l'investissement dans sa globalité,** un moyen pour les organismes d'HLM en bonne santé financière de maintenir un effort de construction et aux autres de pouvoir effectivement être au rendez-vous de la loi Climat et Résilience. **Il faut donc que les aides publiques financent les opérations, pas les opérateurs.**

Par ailleurs, Il ne semble pas, puisque nous méconnaissions les méthodes utilisées -sauf à dire que les échanges ont eu lieu uniquement en visioconférence - que ces contrôles puissent refléter avec suffisamment de précision la réalité de chacun des bailleurs. C'est d'autant plus probable que le rapport indique que la majorité des OLS contrôlés n'ont une connaissance précise ni de l'état technique de leur patrimoine ni de l'état énergétique de leurs logements.

Nous ne comprenons pas à quoi fait référence « % de réalisation » dans le dernier tableau.

Sur la connaissance du parc et de sa cartographie énergétique

Vous évoquez les péripéties de la création, du développement et de la mise en œuvre concrète des nouveaux DPE. Nous partageons ce point que vous sous estimez néanmoins.

Il est vrai que la base de données RPLS doit être fiabilisée. Elle mêle anciens DPE et nouveaux. Ne faudrait-il pas automatiser les transferts des données entre la base DPE de l'ADEME et RPLS ? Il y aurait finalement un gain temps pour les OLS et une fiabilisation des données.

Mais l'essentiel des difficultés rencontrées par les OLS vient de la mise en œuvre chaotique de la réforme des DPE. Le Mouvement HLM n'a eu de cesse d'alerter les Pouvoirs publics.

La réponse de l'USH présente précisément les difficultés qui ont conduit aux retards que vous signalez. Elle rappelle que le dispositif n'a été stabilisé qu'en 2024 ! Il est difficilement concevable de fournir à des locataires un DPE, devenu opposable, qui serait erroné. A ce sujet, vous auriez pu proposer que le DPE à l'immeuble se substitue à celui au logement, aidant ainsi les OLS à maîtriser leurs dépenses de fonctionnement et à fiabiliser les DPE. Ce serait d'autant plus judicieux que les immeubles HLM font l'objet de travaux qui concernent l'ensemble des logements.

Nos adhérents connaissent bien l'état de leur patrimoine et les travaux à y effectuer. Ils réalisent des rénovations d'ampleur depuis des décennies, sont engagés dans des programmes de renouvellement urbain particulièrement complexes à mettre en œuvre, et bon an mal an construisent en MOD près de 60% de leurs nouveaux logements. **Si la qualité thermique de nos immeubles est bien supérieure à celle du parc privé, ce n'est pas le fruit du hasard !** Mais ils n'utilisent pas nécessairement les outils que vous évoquez, il y en a d'autres.

Ils ont dû dans la précipitation, avec des conditions d'insécurité juridique, tenter d'effectuer la cartographie énergétique de leur patrimoine et modifier dans ces circonstances floues des programmes de réhabilitation pour intégrer les contraintes nouvelles de la loi tout en tenant compte -ce que vous n'évoquez pas- de la quittance des locataires, qui est aussi un outil de pilotage de nombreux organismes lorsqu'ils lancent des opérations de réhabilitation.

Nous remarquons que les observations sur la maîtrise d'ouvrage, tant dans le rapport global que dans les rapports individuels, dont nous avons eu connaissance, sont succinctes et ne sont pas étayées.

Pour avoir travaillé avec tous ses adhérents depuis plusieurs années sur le sujet de la rénovation thermique et énergétique, notre Fédération a contribué à mobiliser toutes les parties prenantes concernées, des bailleurs jusqu'au gouvernement. C'est un enjeu essentiel pour nos locataires et pour la société. Le rapport qui nous est présenté aujourd'hui ne nous semble pas à la hauteur des enjeux. L'ANCOLS aurait pu auditionner les autres parties prenantes, dont nous faisons partie pour établir un rapport qui au-delà des inévitables différences d'appréciation, soit plus utile en termes de recommandations que celles qui nous sont proposées.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a series of loops and a horizontal line at the end.

Marcel Rogemont

R04. Union Sociale pour l'Habitat



La Présidente

ANCOLS

Monsieur Serge BOSSINI
Directeur général
La Grande Arche Paroi Sud
92055 Paris-La Défense Cedex

N/Réf. : ML/NP/CB/BP

Paris, le 3 mars 2025

Objet : Droit de réponse

Rapport public annuel de contrôle de l'Agence nationale de contrôle du logement social : « la rénovation énergétique au sein du parc locatif social »

Monsieur le Directeur général,

La lecture de ce projet de rapport thématique venant compléter le rapport public annuel de contrôle 2024 de votre agence nous amène à formuler plusieurs remarques.

Si nous identifions un certain nombre de constats que le Mouvement Hlm partage sur les outils de connaissance du parc et de planification de la rénovation énergétique, nous ne partageons pas plusieurs de vos conclusions.

Sur les outils de connaissance du parc et de planification de la rénovation énergétique

Comme vous l'avez remarqué :

- **La base de données RPLS doit être fiabilisée, consolidée et doit évoluer pour être compatible avec une gestion au bâtiment et non plus seulement au logement.**

En effet, au regard de l'utilisation de la donnée RPLS dans le suivi par l'État de la rénovation énergétique du parc social, l'Union sociale pour l'habitat (USH) accorde une importance toute particulière à la fiabilisation de cette donnée. La performance énergétique d'un logement étant évaluée actuellement par le DPE, l'USH milite également pour une mise en lien de la base RPLS avec l'observatoire DPE de l'ADEME qui regroupe l'ensemble des DPE réalisés par les diagnostiqueurs. Les outils modernes de géolocalisation ou de référencement unique (RNB), tout comme une application satisfaisante par les diagnostiqueurs de leurs obligations de bonne identification des logements lors de la réalisation des DPE, doivent permettre le remplissage automatique de RPLS et sa fiabilisation. L'USH accompagnera toute démarche permettant cette automatisation.

- **L'outil PRIORENO est un outil potentiellement efficace pour diagnostiquer et accompagner la rénovation des logements.**

UNION NATIONALE DES FEDERATIONS D'ORGANISMES HLM
14, rue Lord Byron • 75384 Paris Cedex 08 • Tél. : 01 40 75 78 00 • www.union-habitat.org
Association Loi 1901 • Siret 775 697 907 00068 • NAF 9499 Z

L'USH se félicite de l'identification par l'ANCOLS de l'intérêt que représente l'outil PRIORENO-LS développé par la Caisse des Dépôts et Consignation en partenariat avec l'État, l'USH et les gestionnaires de réseaux de distribution. Cet outil peut permettre à terme un meilleur référencement des informations et accompagner les démarches de priorisation des rénovations.

- **L'amélioration de l'observatoire DPE de l'ADEME faciliterait le suivi et l'identification des DPE réalisés par un organisme.**

Certains Organismes de Logement Social (OLS) et notamment ceux gérant un patrimoine important réparti sur un large territoire rencontrent des difficultés à identifier et à retrouver leurs DPE sur l'observatoire DPE de l'ADEME. Une réflexion pour le développement d'identification et d'extraction en masse de DPE d'un même propriétaire serait utile, comme a pu être développée la capacité d'édition en masse des attestations pour les logements de faible surface à la suite de la demande de l'USH.

- **Les OLS continuent de rencontrer des difficultés dans la mise en œuvre du DPE, au déploiement tardif et chaotique.**

Nous partageons le constat relatif aux difficultés de mise en œuvre de la réforme du DPE depuis juillet 2021 et le besoin de fiabilisation. L'USH a, à de nombreuses reprises, alerté sur les fragilités de la réforme du DPE et sur la désorganisation qu'elle risquait d'entraîner.

Ces fragilités ont placé les organismes devant des difficultés qui ne sont pas de leur fait et qui expliquent en très grande partie l'état des lieux critique fait dans le cadre de votre rapport thématique.

Tout au long de la concertation relative au DPE puis de la période de mise en œuvre, l'USH n'a cessé d'explicitier les besoins du secteur, à savoir :

- Besoin de stabilité des outils réglementaires afin de permettre le lancement des campagnes de renouvellement des DPE mais aussi de définir des stratégies d'intervention sur un temps long. Tout changement de l'outil de mesure est de nature à remettre en cause les priorisations et donc la mise en œuvre de la politique de rénovation.
- Besoin de fiabilité et de crédibilité. En effet, au regard des investissements nécessaires pour réhabiliter un logement et de la nécessaire priorisation du fait de la pénurie de ressource, toute programmation d'une rénovation d'un logement erronée du fait de la mauvaise fiabilité d'un DPE remet en cause la capacité des organismes à tenir les objectifs de la loi « Climat et Résilience » et entame la confiance des acteurs nécessaire à l'engagement de stratégie ambitieuse de rénovation de leur patrimoine.
- Besoin d'expérimentation des méthodes sur des échantillons réels de logements. L'USH avait sollicité la Ministre du Logement afin que la méthode réformée soit testée sur un échantillon de logements mis à disposition par les organismes de logement social. Cette démarche aurait évité la nécessité d'une évolution de la méthode trois mois après son entrée en vigueur et aurait sans doute facilité la validation des logiciels.
- Besoin d'études d'impact de l'entrée en vigueur de la réforme. Cela aurait permis de mettre en évidence les coûts induits par la réalisation d'une cartographie complète du

parc social mais aussi les temps nécessaires du fait de l'obligation d'accès aux logements afin de réaliser les DPE.

Pour préciser les raisons qui peuvent expliquer que de nombreux OLS sont encore en cours de réalisation de la cartographie DPE de leur patrimoine, nous souhaitons rappeler quelques points qui auraient mérité de figurer dans votre rapport :

Au regard de l'ampleur de la tâche et de son coût, tant externe (marché de réalisation des DPE à conclure auprès de diagnostiqueurs qualifiés après plusieurs périodes de consultations afin de faire face dans certains territoires à l'absence de réponse du fait d'un nombre de diagnostiqueurs insuffisant) qu'interne (mobilisation des équipes internes afin d'informer les locataires et gérer les accès aux logements et équipements techniques de l'ensemble des immeubles), les organismes ont souhaité lancer les campagnes de réalisation des DPE après **avoir acquis la certitude de la fiabilisation complète de l'ensemble du processus**, à savoir :

- Finalisation de la méthode réglementaire
- Qualification des logiciels de réalisation des DPE
- Montée en compétences des diagnostiqueurs

Ces trois conditions n'ont pas été remplies avant 2024 comme le montrent les différentes évolutions portées par l'administration tout au long de la période et notamment :

- Modification de l'arrêté méthode à l'automne 2021 après seulement trois mois d'entrée en vigueur.
- Validation très tardive des logiciels par l'administration (courant 2022) de nature à faire courir un risque fort aux OLS qui auraient anticipé le lancement des cartographies de parc avec un diagnostiqueur utilisant un logiciel non certifié. Ce retard a pu pousser les OLS à privilégier la méthode individuelle plus couteuse et plus longue à mettre en œuvre.
- Renforcement de la qualité de réalisation des DPE afin d'améliorer la fiabilité de ces derniers. Nécessité partagée par l'administration puisque traduite dans une évolution réglementaire (arrêté du 20 juillet 23) créant un dispositif de certification spécifique, plus exigeant pour les diagnostiqueurs immobiliers réalisant des DPE. Cette disposition est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2024.
- Modification des classes DPE pour les logements de faible surface entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2024 afin de corriger un biais de la méthode DPE 3CL 2021.

Il nous paraît, et il devrait vous paraître, de bonne gestion pour un organisme Hlm de s'assurer de l'atteinte de ces conditions de réussite avant de lancer la massification de la réalisation des DPE sur l'ensemble d'un patrimoine et ce, au vu de l'incidence qu'un DPE peut engendrer pour un logement (indécence, nécessité de rénovations). Pour rappel, la seule modification de la méthode réalisée en octobre 2021 a nécessité de refaire plusieurs centaines de milliers de DPE pour un surcoût estimé de l'ordre de 10 millions d'euros.

De plus, la massification du renouvellement de l'ensemble des DPE d'un patrimoine a conduit à mobiliser des budgets d'exploitation très significatifs. Sur la base des coûts unitaires détaillés dans le rapport (page 31), l'impact financier sur le secteur (qu'il aurait été utile d'estimer dans le cadre d'une étude d'impact) est de l'ordre de 600 à 700 millions (hypothèses d'une réalisation équilibrée entre DPE immeuble et DPE logement).

Il est par ailleurs important de préciser que ce coût n'intègre pas les coûts indirects du traitement de la non-qualité des diagnostics (ressources internes mobilisées pour le contrôle des DPE, reprogrammation et suivi des visites complémentaires, ...).

Enfin, la réalisation des DPE sur l'ensemble du secteur Hlm engendre la réalisation de plusieurs millions de visites de logements quelle que soit la méthode retenue pour leur réalisation. Cette action bien que répartie sur l'ensemble des organismes nécessite une longue période.

Sur le périmètre du rapport

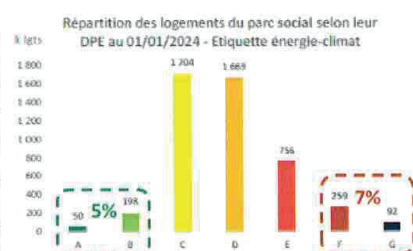
Il nous paraît dommageable, voire trompeur, que ce rapport s'intitule « *La rénovation énergétique au sein du parc locatif social* », titre faussement généraliste, alors qu'il se focalise sur trente organismes sélectionnés selon vos propres affirmations « *en raison de leur détention d'un nombre important de logements énérgivores* ».

Il est indispensable de rappeler la très bonne performance énergétique et environnementale globale du parc social, décrite chaque année par l'administration dans le cadre de la publication annuelle par le SDES de la performance énergétique et environnementale du parc résidentiel.

La part de passoires énergétiques (F & G) est deux fois moins importante dans le parc social que dans le parc privé :

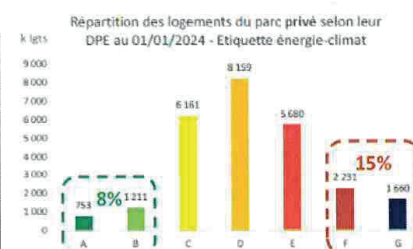
a) SDES 2024 – Parc Social

| Parc Social | Ensemble | Part | Répartition |
|--------------|--------------|------|-------------|
| A | 50 | 1% | 5% |
| B | 198 | 4% | |
| C | 1 704 | 36% | 87% |
| D | 1 663 | 35% | |
| E | 756 | 16% | |
| F | 259 | 5% | 7% |
| G | 92 | 2% | |
| Total | 4 721 | | |



b) SDES 2024 – Parc Privé

| Parc Privé | Ensemble | Part | Répartition |
|--------------|---------------|------|-------------|
| A | 753 | 3% | 8% |
| B | 1 211 | 5% | |
| C | 6 161 | 24% | 77% |
| D | 8 159 | 32% | |
| E | 5 680 | 22% | |
| F | 2 231 | 9% | 15% |
| G | 1 660 | 6% | |
| Total | 25 855 | | |



Qui plus est les bailleurs sont dans une démarche d'amélioration continue et rapide du stock de logements E/F/G avec une baisse de l'ordre de 25% en 3 ans versus une baisse de 7% pour le parc privé.

Il est donc particulièrement regrettable que votre rapport ne fasse pas état de ce rythme de rénovation globale du parc social très supérieur à celui du parc privé dans un rapport de 1 à 7 avec en moyenne de l'ordre de 90 000 logements rénovés avec changement d'étiquette DPE contre un rythme de rénovation globale estimé à 71 613 logements dans le parc privé (Source : ANAH, *Rapport d'activité 2023*) alors même que le parc social représente environ 15% du parc résidentiel français.

Certaines affirmations et ou conclusions du rapport nécessitent une révision

Nous sommes particulièrement étonnés, voire opposés, à certaines affirmations contenues dans le rapport.

- **Sur l'interprétation que vous proposez de la note mise en ligne en mars 2024 par la Direction juridique et fiscale de l'USH sur les rapports locatifs vis-à-vis de la performance énergétique des logements.**

Celle-ci a vocation d'informer les organismes d'Hlm sur les conséquences juridiques d'une remise en location d'un logement considéré comme non décent au sens de la loi du 6 juillet 1989 régissant les rapports locatifs, sans aucune incitation à repousser les rénovations énergétiques ou à ne pas se conformer aux échéances de performance énergétique.

En effet, après un rappel de la loi et de l'absence formelle d'interdiction de (re)louer un logement non décent, y compris énergétiquement, cette note affirme clairement les risques auxquels s'exposent les bailleurs qui donneraient en location un logement non décent.

Pour autant, le rapport objet du présent droit de réponse, qui souligne à juste titre que le législateur n'a pas posé d'interdiction formelle de remise en location d'un logement non décent dans la loi, affirme dans le même temps que des propositions de sanction pourraient être prononcées à l'encontre des organismes d'Hlm, pour donner suite à des remises en locations des logements étiquette G dès le 1^{er} janvier 2025.

Nous nous étonnons du sens d'une telle assertion de l'ANCOLS, dont la compétence pour formuler des doctrines concernant sa propre activité de contrôle n'est pas établie, pouvant conduire à une sortie massive de logements du parc locatif social, dans un contexte de pénurie de logements où 2,7 millions de ménages demeurent en attente d'un logement social (fin juin 2024).

On notera par ailleurs que si elle était confirmée, cette doctrine irait à l'encontre de la volonté du législateur qui s'est exprimé par la loi « Climat et Résilience » et de celle des rapporteurs de la récente proposition de loi « Prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et sécuriser leur application en copropriété »¹.

¹ « Il importe de préciser une chose : on entend souvent que nos décisions de législateurs feraient sortir des logements du parc locatif ; cela est faux, éviter de telles sorties constitue même l'une des raisons ayant conduit au dépôt de cette proposition de loi et à son présent examen. Aucune disposition de la loi actuelle, ni à plus forte raison du texte que nous vous proposons, n'interdit de louer les logements dont le classement indique qu'ils ne sont pas conformes à ce qui est prévu. Rien ne dit cela ! J'invite ceux qui le pensent à relire le texte. Celui-ci prévoit que si un locataire occupe un bien dont le classement indique qu'il ne respecte pas l'obligation de décence énergétique, il peut solliciter de son propriétaire qu'il réalise des travaux de mise en conformité et qu'il lui accorde une réduction de son loyer à due concurrence du préjudice énergétique qu'il subit. Si le propriétaire n'en est pas d'accord, le locataire peut adresser sa demande au juge, qui fera injonction au propriétaire de réaliser les travaux et de diminuer le loyer du montant dudit préjudice. Telle est la réalité du droit. J'entends ceux qui craignent une sortie massive du parc. » Extrait du compte rendu de la séance publique devant l'Assemblée nationale, en date du 29/01/2025, Bastien Marchive, député et rapporteur de la PPL Prévenir les litiges

Nous constatons que le rapport annonce des vérifications en détail de l'application des dispositions de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, sans aucune nuance vis-à-vis des rénovations déjà planifiées, diligences du propriétaire en cas de copropriété, éventuelle réticence du locataire ou encore des éventuelles spécificités du bâti. Or, l'obligation de décence posée à l'article 6 précité ne se justifie que dans les limites posées dans la même loi, dont un souci de recherche d'un équilibre des rapports locatifs, dans une logique bien différente que celle d'une sanction administrative automatique. Ainsi, avant toute sanction, le juge judiciaire tient compte de ces éléments au terme d'une procédure contradictoire, lorsqu'il est saisi par un locataire d'un logement d'un niveau de performance énergétique non conforme (article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989).

Enfin, il serait regrettable de voir des rénovations énergétiques d'ampleur, réellement efficaces mais longues à mettre en œuvre, freinées voire abandonnées par les propriétaires au profit de petits travaux d'ajustements, plus rapides mais engendrant de faibles gains énergétiques, destinés uniquement à satisfaire aux vérifications mentionnées par le rapport.

- **Sur l'insuffisance des compétences des organismes Hlm en matière de maîtrise d'ouvrage directe dans les opérations de rénovation énergétique du parc et la préconisation de mise en place des partenariats institutionnels**

Cette affirmation nous paraît fortement discutable au regard du panel réduit des organismes Hlm contrôlés pour les besoins de cette étude, à savoir 30 organismes sur 559 (environ 5%) et des modalités même des « enquêtes » telles qu'elles nous ont été décrites par des organismes de ce panel (entretiens en « visio », aucun déplacement sur site...).

Il convient de rappeler par ailleurs qu'environ 50% de la production globale des organismes Hlm relève encore de la maîtrise d'ouvrage directe de sorte qu'on ne peut pas affirmer aussi simplement que les organismes ne disposent pas de compétences réelles en la matière, que cela concerne la rénovation du parc ou la production neuve.

Nous nous interrogeons donc sur la position de l'ANCOLS en matière de développement de la maîtrise d'ouvrage directe des organismes Hlm, en particulier lorsque vos études récentes² tendent à inciter les organismes Hlm à recourir massivement à la VEFA pour leur production neuve, alors que ce mode de production devrait rester accessoire et complémentaire à la maîtrise d'ouvrage directe et certainement pas s'y substituer. La perte des compétences en matière de maîtrise d'ouvrage, que vous semblez regretter, est étroitement liée aux choix généraux des modes de production des organismes Hlm que vous semblez encourager.

Les pistes d'amélioration collectives proposées invitent à davantage de regroupement des organismes Hlm au sein des véhicules institutionnels, mais n'envisagent pas les partenariats contractuels qui paraissent plus simples et certainement plus efficaces à mettre en œuvre d'un point de vue opérationnel.

relatifs aux obligations de décence énergétique et sécuriser leur application en copropriété ([Compte rendu de la première séance du mercredi 29 janvier 2025 - Assemblée nationale](#))

² « VEFA vs MOD : peu de différences dans la satisfaction des locataires du parc social ». Etude publiée le 30.01.2025 – « Les coûts de production des logements sociaux ». Etude publiée le 11.07.2023

- **Sur l'affirmation d'une capacité financière suffisante des organismes pour mettre en œuvre la rénovation énergétique et leurs obligations réglementaires d'éradication des passoires énergétiques**

Tout d'abord, le rapport affirme que 63% des bailleurs ont les capacités pour financer les opérations de rénovation énergétique sans soutien public renforcé et semble considérer ce taux d'atteinte comme satisfaisant. Nous nous étonnons de voir une agence sous double tutelle de deux ministères majeurs se satisfaire d'un taux de capacité d'exécution d'une politique publique aussi faible.

De plus, les simulations financières ne sont réalisées qu'à un horizon 2033 et ne concernent que la loi « Climat & Résilience », ce qui sous-estime l'impact financier réel des investissements à plus long terme.

La Banque des Territoires réalise des simulations sur un horizon plus long (40 ans) et, dans son étude Perspective, elle adopte une position plus mitigée quant à la capacité des organismes à réaliser toutes les rénovations nécessaires sans que cela ne se fasse au détriment de la production neuve. Dans sa projection, le potentiel financier du secteur est proche de zéro en 2050, avec une diminution de la production neuve et sans pour autant atteindre le niveau de rénovations permettant d'atteindre la trajectoire SNBC. La moitié des organismes pourrait ainsi avoir un potentiel financier négatif.

Nous ne pouvons nous satisfaire de la légèreté avec laquelle l'ANCOLS, qui est censée avoir une bonne connaissance du modèle de financement de long terme spécifique au secteur, se place dans une perspective à moins de 10 ans, alors même que les investissements dont il est question se financent à plus de 30 ans.

Par ailleurs, en 5 ans, le coût des rénovations a bondi de près de 50% (de 40k€ à 57 k€, selon l'étude Perspective de la Banque des Territoires). De ce fait, le besoin de fond propre par opération a fortement augmenté. Les aides à la rénovation comme celles mises en place pour le plan de relance 2021 ou en 2024 (400 M€ promis par le Ministre du Logement en octobre 2023) ont alors logiquement montré leur efficacité et leur effet incitatif.

Enfin, les simulations de l'ANCOLS sont réalisées « toutes choses égales par ailleurs », notamment un développement de l'offre nouvelle constant. Or, depuis 2018, l'investissement des bailleurs dans l'offre nouvelle est en-deçà des objectifs quantitatifs, notamment du fait de la mise en place de la RLS et de la forte augmentation des coûts de construction. Face à un nombre de demandeurs qui ne cesse de croître, les besoins en production dans le futur seront très élevés, en tout état de cause plus élevés que le simple prolongement des tendances constatées post 2018.

- **L'intégration dans les obligations des organismes des engagements non réglementaires pris par l'État et en particulier l'exigence de réduction des émissions de GES à horizon 2030 ne semble pas pertinent**

Même si les bailleurs et l'USH adhèrent à la nécessité de décarboner le secteur social, il ne peut être, à date, pris comme une obligation réglementaire. L'atteinte de cet objectif, comme a pu le montrer l'USH au travers de la publication d'une trajectoire possible de décarbonation du secteur Hlm, nécessite -outre l'action des organismes- des conditions de réussites indépendantes des seuls organismes et notamment le besoin considérable de financement nécessaire à la massification du rythme de rénovation, le respect par l'ensemble des filières de l'énergie et de la construction de leurs objectifs de décarbonation (particulièrement le contenu carbone des RCU, de l'électricité et du biogaz).

Le mélange de ces objectifs qui portent de manière différenciée sur la performance énergétique du logement ou sur ses émissions de carbone peut amener à des stratégies moins efficaces et peu pertinentes.

Par exemple, les logements classés DPE E aujourd'hui du fait de leur émission GES pourront être reclassés D du fait du verdissement des vecteurs à horizon 2034. Pour mémoire, le contenu CO2 des RCU a baissé de 42% la dernière décennie ce qui, de fait, aura un impact fort sur le classement DPE des logements raccordés. Cet exemple est vrai pour l'ensemble des vecteurs énergétiques. De même, les actions de sobriété mises en œuvre par les organismes et reconnues par l'administration dans le cadre des hypothèses retenues pour la SNBC 3 ne sont pas, à date, prises en compte dans le classement DPE des logements. Il paraît donc important de garder une certaine prudence sur la programmation de la rénovation des logements classés E aujourd'hui, particulièrement ceux pour lesquels ce classement est lié à l'étiquette carbone.

Enfin, le rapport porte des affirmations sur la situation des OLS et des perspectives organisationnelles sans aucune argumentation solide ou étude d'impact.

A ce titre nous retenons particulièrement deux points :

- Une proposition de mutualisation des activités de maîtrise d'ouvrage entre organismes qui ne peut être la solution unique et encore moins une solution justifiant d'éluder le financement de la rénovation du parc social. Il semble nécessaire de lancer des travaux afin d'objectiver l'ensemble des conditions de réussite mais aussi les limites de cette proposition.
- De même, la mise en œuvre d'outil de Gestion Technique de Patrimoine est une solution qui mérite d'être expertisée en s'appuyant sur le retour d'expérience d'organismes ayant développé ces solutions. Mais avant de prôner un déploiement généralisé, il serait bon d'évaluer le coût, le temps et l'impact de ces solutions. En effet, si elles sont utiles dans certaines situations, elles engendrent des investissements tant humains, financiers qu'organisationnels qui représentent des investissements lourds, ainsi que des délais incompressibles.

En conclusion, nous considérons que ce projet de rapport est largement inabouti et mal argumenté. Un travail de fond étayé par des auditions et des échanges plus poussés avec le secteur aurait sans doute permis un pré-rapport de meilleure qualité. Nous nous devons donc de déplorer à nouveau la confusion permanente entretenue par l'ANCOLS entre son activité de contrôle, légitimement totalement indépendante, et d'évaluation des politiques publiques.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur général, l'expression de ma considération distinguée.



Emmanuelle COSSE

R05. Maisons et Cités



Maisons & Cités
maisonsetcites.fr

Centre de relation client :
03 21 08 08 56

Pour toute correspondance :
MAISONS ET CITES
TSA 94321
59359 DOUAI CEDEX

ANCOLS

La Grande Arche – Paroi Sud
92 055 PARIS – La Défense DEDEX

Douai, le 28 février 2025

OBJET : Eléments de réponse à votre rapport n° DPMT/CTRE/DDR
Réf : JFC/20250228

Monsieur le Directeur Général,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous les éléments de réponse à votre rapport sur le contrôle n° DPMT/CTRE/DDR.

En préalable, nous tenons à vous remercier pour la qualité de l'ensemble des travaux et échanges menés par l'équipe de contrôle sous la Direction de Mme Molina avec nos équipes et collaborateurs.

Comme le souligne votre rapport, le parc détenu par Maisons & Cités est atypique par rapport au parc social français. Celui-ci est constitué très majoritairement de maisons individuelles datant d'avant 1948.

La réforme des DPE de juillet 2021 nous a conduit à mener une campagne de diagnostics en masse sur l'ensemble de notre parc.

A ce jour, nous disposons de diagnostics après réforme sur près de **73% de notre parc**. Le parc non diagnostiqué résulte majoritairement de refus d'accès au logement par nos locataires malgré plusieurs passages des diagnostiqueurs et relances.

A ces refus s'ajoute la difficulté d'extrapolation liée au caractère individuel de nos logements et surtout à des stratégies d'investissement passées privilégiant des interventions ponctuelles au logement. L'absence de capitalisation passée des travaux réalisés sur notre parc conduit à des résultats de DPE qui peuvent ne pas refléter pas la réalité des performances énergétiques de notre parc.

C'est pourquoi, sur près de 900 logements étiquetés G (1,4% du parc), nous avons décidé de commander de nouveau des diagnostics sur 213 d'entre eux sur lesquels nous avons des doutes quant à l'étiquette. Parmi les 177 DPE nouvellement reçus, aucun ne ressort en G. 70 sont dans des étiquettes C et D, 59 en étiquette E et 48 en étiquette F.

Les logements aujourd'hui étiquetés en étiquette G résultent principalement de refus de travaux dans le passé. La sortie de ces logements des étiquettes énergivores nécessite un

cr.

Maisons & Cités
SA d'ILM au capital de 679
668 661 €
RCS DOUAI 334 654 035
SIRET 334 654 035 00107
APE 6820A
TVA FR 89 334 654 035
Siège social : 167 rue des Foulmies
59501 DOUAI

Maisons & Cités, responsable du traitement, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel ayant pour finalités d'assurer la gestion de son activité au quotidien, gérer les relations avec ses fournisseurs, ses prestataires, ses partenaires et autres contacts. Les données collectées sont indispensables à ces traitements et sont destinées aux services concernés de Maisons & Cités, ainsi que, le cas échéant, à ses sous-traitants ou prestataires et seront conservées pendant une durée n'excédant la durée légale nécessaire aux traitements. Vous pouvez également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de ses données à caractère personnel après votre décès. Conformément à la loi « informatique et libertés » modifiée et au règlement européen sur la protection des données (RGPD), vous pouvez exercer vos droits d'accès, droit de rectification, droit à l'effacement (droit à l'oubli), droit d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité, pour motif légitime auprès du DPO à l'adresse suivante : dpo@maisonsetcites.fr ou par courrier à l'adresse suivante : MAISONS ET CITES - TSA 94321 - 59359 DOUAI CEDEX. Joignez la photocopie d'une pièce d'identité. Sous réserve d'un manquement à aux dispositions ci-dessous, vous avez le droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL, <https://www.cnil.fr/>.



Maisons & Cités
maisonsetcites.fr

Centre de relation client :
03 21 08 08 56

Pour toute correspondance :
MAISONS ET CITES
TSA 94321
59359 DOUAI CEDEX

traitement en milieu vide (isolation des murs et des sols par l'intérieur du fait du refus quasi-systématique par les Plan Locaux d'urbanisme ou par les Architectes des Bâtiments de France de travaux d'isolation par l'extérieur en raison du classement UNESCO de notre parc). Dans ce contexte, nous avons engagé il y a plus d'un an des visites à domicile afin de proposer des solutions de relogement temporaire (opération tiroir) ou définitive afin de libérer ces logements et de les réhabiliter. Beaucoup de nos locataires s'opposent comme ils l'avaient fait par le passé à la réalisation de travaux du fait en particulier de leur âge avancé.

Concernant les logements E et F qui représentent la plus grande part des logements énergivores à traiter en complément des opérations lancées dans le cadre de l'ERBM depuis 2018, nous avons défini un programme de travaux pouvant être réalisés en milieu occupé prévoyant selon les besoins la pose ou le renforcement de l'isolation en comble, l'installation ou le changement de la VMC, le changement des menuiseries extérieures, le changement des portes d'entrées. Un accord cadre spécifique est en cours de rédaction pour attribution du marché au second semestre 2024 permettant de continuer à massifier nos interventions par cités sur les logements E et F comme nous l'avons fait sur nos opérations de réhabilitations groupées depuis 2018.

La stratégie mise en place prévoit l'intervention massive sur près de 12 800 logements occupés en sus des logements qui sont et seront traités à travers les opérations de réhabilitation groupées ERBM. Les cités avec le plus de logements F seront prioritaires. Sauf refus de la part des locataires, tout logement E et F au sein de la cité sera traité à cette occasion et les logements sur lesquels il manque un DPE seront diagnostiqués en amont pour intégration éventuelle au périmètre des logements traités. Parallèlement, chaque logement énergivore libéré sera également traité en thermique avec pour objectif une remise en location à minima en étiquette D.

Au refus de travaux près, nous devrions comme l'indique votre rapport être au rendez-vous du traitement thermique des logements E, qu'ils soient occupés ou non. De plus, tout logement remis en location à compter du 1^{er} janvier 2025 respectera les obligations énergétiques imposées par la loi Climat et Résilience.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.


Jean-François CAMPION
Directeur Général

Maisons & Cités
SA d'ILM au capital de 679
668 661 €
RCS DOUAI 334 654 035
SIRET 334 654 035 00107
APE 6820A
TVA FR 69 334 654 035
Siège social : 187, rue des Toulous
59501 DOUAI

Maisons & Cités, responsable du traitement, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel ayant pour finalités d'assurer la gestion de son activité au quotidien, gérer les relations avec ses fournisseurs, ses prestataires, ses partenaires et autres contacts. Les données collectées sont indispensables à ces traitements et sont destinées aux services concernés de Maisons & Cités, ainsi que, le cas échéant, à ses sous-traitants ou prestataires et seront conservées pendant une durée n'excédant la durée légale nécessaire aux traitements. Vous pouvez également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de ses données à caractère personnel après votre décès. Conformément à la loi « Informatique et libertés » modifiée et au règlement européen sur la protection des données (RGPD), vous pouvez exercer vos droits d'accès, droit de rectification, droit à l'effacement (droit à l'oubli), droit d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité, pour motif légitime auprès du DPO à l'adresse suivante : dpo@maisonsetcites.fr ou par courrier à l'adresse suivante : MAISONS ET CITES - TSA 94321 - 59359 DOUAI CEDEX. Joignez la photocopie d'une pièce d'identité. Sous réserve d'un manquement à aux dispositions ci-dessous, vous avez le droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL : <https://www.cnil.fr/>.



Monsieur le Directeur Général de l'ANCOLS
La Grande Arche – Paroi Sud
92055 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Objet : Rapport public de contrôle de l'Agence nationale de contrôle du logement social : la rénovation énergétique au sein du parc locatif social

Vos réf : DPMT/CTRE/DDR

Transmission électronique sécurisée

Reims, le 24 février 2025

Monsieur le Directeur Général,

Nous avons pris bonne connaissance de votre courrier du 30 janvier 2025 et du rapport public annuel de contrôle relatif à la rénovation énergétique au sein du parc social.

Ce rapport traduit avec clarté les enjeux à la fois pour notre entreprise et pour le secteur professionnel HLM. Nous prenons acte de l'annexe à ce rapport établissant une évaluation spécifique de la situation de PLURIAL NOVILIA, et comparant cette situation à celle des autres bailleurs sociaux concernés par l'étude.

Cette évaluation nous semble traduire avec clarté les échanges intervenus avec vos Services durant le contrôle. Nous y retrouvons les enjeux identifiés par notre entreprise, et les modalités techniques et financières que nous mettons en œuvre pour la réhabilitation de notre patrimoine sont retranscrites avec précision.

Je vous précise donc que PLURIAL NOVILIA ne formule aucune observation sur ce rapport.

Restant à votre disposition pour tout autre renseignement,

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président
Fabien PETIT

Le Directeur Général
Johnny HUAT

Signé par Fabien PETIT
Le 25/02/2025

 Signed with
universign

Signé par Johnny HUAT
Le 25/02/2025

 Signed with
universign

PLURIAL NOVILIA
Siège social : 2 place Paul Jamot- CS 80017 - 51723 Reims Cedex
Tél. 03 26 04 98 11

www.plurial.fr

SA d'H.L.M. au capital social de 86 427 728 € - RCS B 335 480 679 - Siret 335 480 679 00109 - Code APE 6820A - TVA FR 22 335 480 679



RESPONSABLES
SOLIDAIRES

Le Président

Arras, le 03 mars 2025

Monsieur Serge BOSSINI
Directeur général
ANCOLS
La Grande Arche – Paroi Sud
92055 PARIS – LA DEFENSE CEDEX

Vos références :
DPMT/CTRE/DDR

Affaire suivie par :
M. Nicolas DESCAMPS

Nos références :
JLC/BF/IC/OT

Objet : Rapport public annuel de contrôle de l'Agence nationale de contrôle du logement social : la rénovation énergétique au sein du parc locatif social

Monsieur le Directeur général,

Je fais suite à votre courrier du 30 janvier dernier relatif au rapport public annuel de contrôle dédié à la rénovation énergétique au sein du parc locatif social.

Vous m'invitez à vous communiquer mes éventuels commentaires sur ce rapport. Je vous en remercie.

Parmi les six recommandations du rapport, quatre concernent directement les OLS. Au regard du contenu du rapport, il me semble important de revenir sur la question de la capacité de la maîtrise d'ouvrage de l'Office et sur sa capacité à financer ses opérations de réhabilitation.

En ce qui concerne, la capacité de la maîtrise d'ouvrage, pour laquelle l'Office est évalué « insuffisant », je réitère les propos de mon courrier du 14 novembre 2024 qui insistait sur le biais méthodologique que constitue la prédiction de la capacité à faire de l'Office à partir de ce qu'il a fait entre 2018 et 2022, alors même que, et comme je le mentionnais, nos équipes de maîtrise d'ouvrage se sont renforcées depuis 3 ans et se renforceront encore avec la mise en œuvre du GIE avec Maisons et Cités. Les délibérations autorisant la création de ce GIE sont d'ailleurs attendues pour la fin du mois de mars de cette année pour une mise en œuvre au 01 juillet. Dans le rapport, il est précisé à la page 37 que Maisons et Cités dispose d'une maîtrise d'ouvrage plus performante que celles de ses pairs. Aussi, la conjonction du renforcement de notre propre maîtrise d'ouvrage depuis 2022 et la mise en œuvre imminente du GIE m'amènent à m'interroger à nouveau sur le qualificatif « insuffisant » employé par le rapport en ce qui concerne la capacité à mener les réhabilitations. Pas-de-Calais habitat est en vigilance forte sur ce point. Les deux points évoqués ci-dessus en témoignent.

Direction générale

4 avenue des Droits
de l'Homme
CS 20926
62022 ARRAS CEDEX

Tél. : 03 21 62 62 62

En ce qui concerne, la capacité à financer le programme de réhabilitation, l'Office se voit attribuer le qualificatif « médiocre ». Or le rapport précise à la page 44 que l'agence a choisi de classer en « médiocre » 3 bailleurs, dont Pas-de-Calais habitat, sur leur capacité à financer la rénovation des logements E. Le rapport précise que l'annuité pèserait 55% des loyers en fin de projection, cette dernière ne fournissant pas d'éléments sur le montant total d'endettement. Il resterait ainsi une incertitude à lever pour indiquer que la situation de l'Office est satisfaisante. Or, les documents transmis à l'agence par courriel le 17 juin 2024 précisaient bien un encours de dette prévisionnel de 1,98 milliard d'euros en fin de projection, ce qui correspond effectivement à un taux de 55%, qui est, au demeurant, proche de celui que l'Office a connu en 2020, 2022 et 2023. Malgré un taux d'endettement élevé et qui reste structurellement supérieur aux autres organismes comparables, il n'y aurait donc pas dégradation notable de la situation financière de l'Office au regard de son endettement en fin de période. Aussi, et en conformité avec les termes même du rapport, il conviendrait de classer l'Office en « satisfaisant » quant à sa capacité à financer ses réhabilitations.

Recevez, Monsieur le Directeur général, l'assurance de ma considération distinguée.

Jean-Louis COTTIGNY,
Président

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a series of loops and a final horizontal stroke.



OPAC 36
OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

ANCOLS
Monsieur Serge BOSSINI
Directeur Général
La Grande Arche Paroi Sud
92055 PARIS-LA-DEFENSE Cedex

La présidente,

Châteauroux, le 3 mars 2025

Objet : rapport public annuel de
contrôle de l'Agence nationale de
contrôle du logement social : la
rénovation énergétique au sein du
parc locatif social
Commentaires de l'OPAC 36

Monsieur le Directeur Général,

Je fais suite à votre courrier relatif au rapport cité en objet et vous transmets les éléments d'information complémentaire suivants :

| Siren | Raison sociale | Forme | Nb log | Connaissance du parc et | | | Mener les opérations de | | | Financer les opérations de | | | % de réalisation | Principaux points |
|-----------|---------------------------------------|-------|--------|-------------------------|---|---|-------------------------|---|---|----------------------------|---|---|------------------|--|
| | | | | E | F | G | E | F | G | E | F | G | | |
| 344397070 | OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'INDRE | OPH | 9 153 | | | | | | | | | | 94,0% | Globalement satisfaisant. Réaliser une projection financière de plus grande qualité pour certifier la capacité à traiter les |

Caractérisation MEDIOCRE de notre capacité à mener les opérations de logements classés G :

Parallèlement au contrôle ANCOLS concerné (01/04 au 30/09/2024), l'OPAC 36 s'est associé les services d'un AMO pour la réalisation de son Plan Stratégique Patrimonial (PSP) à horizon 2034 qui a été présenté et validé par le Conseil d'Administration de l'établissement le 12 Décembre 2024.

Ce document, outre l'axe stratégique énergétique, projette les grands enjeux de l'établissement dans un contexte réglementaire, technique et financier. Ainsi, quatre grandes orientations ont été analysées :

- Orientation « réglementaire et normative » traitant des étiquettes énergies au sens large (décret tertiaire, étiquettes E, F et G, résorption de l'énergie FOD) et de l'agenda d'accessibilité,
- Orientation « d'intérêt » traitant de nos projets de démolition, de l'accompagnement au vieillissement (label Habitat Senior Services), de possibles raccordements à un réseau de chaleur urbain, du gisement de nos réserves foncières bâties,
- Orientation « engageante » traitant de nos programmes de développement et de la finalisation de l'ANRU 2,
- Orientation « courante » traitant de la sanctuarisation de nos capacités annuelles en GE/GR.

L'OPAC 36 dispose ainsi aujourd'hui, à contrario de la période d'échange avec l'ANCOLS, d'une vision claire sur ses enjeux patrimoniaux ainsi que de l'identification de ses capacités financières et du recours nécessaire à la vente de patrimoine. L'OPAC 36 sera ainsi en capacité d'investir 231 M€ sur les 10 prochaines années pour répondre aux enjeux de l'ensemble de sa stratégie patrimoniale.



.../...

02 54 60 20 00

90, Av. Charles de Gaulle

B.P. 115 - 36002 Châteauroux Cedex

R.C. Châteauroux B 344 397 070 | Siret 344 397 070 00014 | Code NAF 6820 A

www.opac36.fr

Il est également important de rappeler que l'OPAC 36 s'est doté d'un SIP (Système Informatique Patrimonial) qui va contribuer, par son passage en mode opérationnel, à l'optimisation de l'ensemble de nos dépenses à caractère technique au-delà de la connaissance patrimoniale partagée qu'il génère (les années 2023 et 2024 ayant été consacrées à la création de la data, sa qualification et le paramétrage général).

Concernant la spécificité des opérations d'étiquette G, l'OPAC 36 aura terminé la rénovation énergétique des 18 logements concernés élargis à 47 pour tenir compte des contextes d'immeubles ou de quartiers pour les logements individuels notamment mi-2026 pour les derniers. A noter que seulement 12 logements G sont actuellement occupés sur les 18 totaux.

Caractérisation MEDIOCRE de notre capacité à financer les opérations de logements classés E :

Complémentairement aux éléments apportés dans la réponse précédente au travers du PSP 2025-2034 validé en Conseil d'Administration de l'OPAC 36 le 12 décembre 2024, l'OPAC 36 peut apporter les éléments spécifiques suivants à l'ANCOLS :

- 1 395 logements concernés élargis à 1 939 pour tenir compte des contextes d'immeubles ou de quartiers pour les logements individuels notamment (2 874 logements auront au global été rénovés en intégrant également les effets de masse de l'ANRU 2 pour les logements classés initialement E),
- 42 M€ TTC identifiés pour la rénovation de ce parc (hors ANRU 2),
- Soutenabilité financière de 6 M€ en moyenne par année entre 2028 et 2034 sans intégration des bénéfices possibles d'un projet de RCU (Réseau de Chaleur Urbain) sur la commune de Châteauroux.

Restant à votre disposition,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de mes salutations distinguées.



Chantal MONJOINT



Auxerre, le 21 février 2025

ANCOLS
Monsieur Serge BOSSINI
La Grande Arche Paroi Sud
92055 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Nos réf. : N° 78 /2025
Vos réf : DPMT/CTRE/DDR

Objet : Commentaires sur le rapport thématique « la rénovation énergétique au sein du parc locatif social »

Monsieur le Directeur général,

Vous trouverez ci-dessous mes commentaires sur le rapport thématique traitant de la rénovation énergétique au sein du parc locatif social concernant les informations communiquées sur **Domanys** :

Concernant la connaissance de la cartographie énergétique de notre parc :

La cartographie énergétique du parc de Domanys est bien en cours de finalisation. Les résultats obtenus à la réception des nouveaux DPE améliorent l'étiquette énergétique globale du parc car ils tiennent compte des investissements déjà réalisés en masse sur l'isolation des combles et les changements de vecteurs énergétiques. Au 31 janvier 2025, sur 8 571 logements, 4 753 DPE ont été refaits, analysés et intégrés dans la base de données patrimoniales, **soit 55,5 % du parc traités** contre 24% au moment du contrôle **avec 88% de réalisation pour les DPE classés EFG**. Les DPE restants sont en commande et l'ensemble des DPE du parc devrait être réceptionnés fin du 1^{er} semestre 2025.

Concernant la stratégie patrimoniale de Domanys et celle du groupe Ideliens :

L'actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine de Domanys ainsi que ceux des actionnaires de notre société de coordination Ideliens est en phase de finalisation avec l'appui d'un prestataire commun. La stratégie patrimoniale Domanys et celle du groupe seront formalisées avant la fin du 1^{er} semestre 2025.

Tous les groupes de logements identifiés en EFG ont fait l'objet d'une analyse approfondie et d'une stratégie identifiée pour les traiter avant fin 2033 dans le cadre de ce nouveau PSP. L'organisation des services est en cours d'évolution pour s'assurer de notre capacité à traiter plus particulièrement les logements individuels.

L'enjeu décarbonation est un axe prioritaire de la nouvelle stratégie Domanys [Ré]génération 2030. Domanys ainsi que tous les membres du groupe Idelians disposent, par ailleurs, d'un **bilan Carbone** basé sur les données 2022 et actualisé tous les ans afin de pouvoir suivre notre impact sur les émissions de GES.

Concernant la capacité financière de Domanys et celle du groupe Idelians :

La stratégie patrimoniale et la stratégie financière de Domanys sont en phase de finalisation dans le cadre du nouveau PSP et permettront d'assurer la réalisation des investissements en réhabilitation énergétique.

Concernant Idelians, il est infondé d'écrire « *Un dispositif optionnel de soutien financier au sein de la société de coordination, peu probable, ne pourrait en outre être utilisé compte-tenu de la situation financière des autres membres.* ». L'audit ANCOLS de Domanys n'a, à aucun moment, porté sur la capacité financière du groupe, ni de ses actionnaires. **Aucune analyse ne permet d'étayer cette affirmation sur la situation financière des actionnaires du groupe.**

Je vous souhaite bonne réception de ces commentaires et vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, mes sincères salutations.



Sonia PATOURET,
Présidente de Domanys.

R10. OPH des Hautes-Alpes



Madame, Monsieur bonjour,

Suite à la réception du rapport public annuel de contrôle 2024 de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social sur la rénovation énergétique, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous les commentaires concernant l'OPH des Hautes-Alpes et que nous vous invitons à intégrer :

L'OPH des Hautes-Alpes, au printemps 2024, a pris la pleine mesure de la rénovation énergétique et du Plan à Moyen Terme.

Le 06 février 2025, son Plan Stratégique de Patrimoine 2025-2029 et son Plan à Moyen Terme 2024-2034, tenant compte de la rénovation énergétique avec les nouveaux DPE, ont été validés par son Conseil d'Administration.

FOPH a accompagné l'OPH tout au long de l'élaboration de ce Plan à Moyen Terme. Notre Plan à Moyen Terme montre la capacité financière de l'OPH des Hautes-Alpes à soutenir ses investissements tout au long de la projection : autofinancement net HLM inférieur à 3 % des loyers, fonds de roulement long terme à terminaison inférieur à 750 euros par logement, potentiel financier à terminaison positif.

Les nouveaux DPE sont en cours de réalisation pour certains, d'autres déjà réalisés et contestés par l'OPH 05 font l'objet d'une contre-expertise.

Création du groupement d'employeurs AFH (Alliance France Habitat) en vue de la mutualisation des compétences de la maîtrise d'ouvrage dans un premier temps.

La déclaration RPLS 2025 a été déposée le 24.02.2025, elle prend en compte les derniers DPE et est cohérente avec Harmonia.

Vous souhaitant bonne réception.

Bien cordialement.

Carole CHAUVET
Présidente

Tél : 04.92.40.27.15
Fax : 04.92.40.27.48
direction.generale@oph05.fr

OPH 05

23, Bd G. Pompidou
CS 86004
05003 GAP Cedex
www.oph05.fr





Alençon, le 14 février 2025

DIRECTION GENERALE

N/Ref : CB/AL

V/Ref :

Réf.client :

Affaire suivie par : C. BOUSCAUD

ANCOLS

Monsieur le Directeur Général

LA GRANDE ARCHE

PAROI SUD

Objet : Rapport public annuel de contrôle 2024

92055 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Monsieur le Directeur Général,

Nous avons bien reçu le projet de rapport public annuel de contrôle de l'ANCOLS sur la rénovation énergétique au sein du parc locatif social. Notre office a fait l'objet de ce contrôle thématique en 2024 et un rapport définitif de contrôle n° CTRE-2024-028 nous a été notifié le 2 décembre 2024 qui a été présenté au Conseil d'Administration du 17 décembre dernier.

Conformément à la réglementation en vigueur et à l'opportunité qui nous est offerte, je vous prie de trouver ci-dessous nos observations écrites au titre du droit de réponse.

Tout d'abord, nous réitérons nos remerciements aux auditeurs pour la qualité des échanges intervenus dans le cadre de ce contrôle thématique.

Page 47 § 5 du rapport (4^{ème} partie - titre 8 : des dispositifs à envisager au niveau national pour améliorer la trajectoire financière des organismes en difficulté), vous évoquez la soutenabilité financière de notre programme d'investissement par un recours plus important à l'emprunt. Pour information, nous venons de la mettre en œuvre pour les opérations ayant fait l'objet d'une perte de subvention de l'Etat liées à la rénovation énergétique des logements locatifs sociaux en 2024 dans l'Orne. La perte de subvention subie en 2024 s'élève à 579 500 €. Ces subventions concourraient à l'équilibre financier de trois opérations visant le traitement de logements classés F et G du DPE et pour lesquelles nous avons lancé les ordres de service travaux suite à une autorisation de démarrage anticipée de l'Etat. Ces opérations seront donc déficitaires sans recourir à un allongement des durées d'emprunt comprises entre 25 et 30 ans, ce qui portera la fin de remboursement des emprunts au-delà de 2050 pour certains logements, ramenés en étiquette C ou D du DPE en 2024.



ORNE HABITAT - Office Public de l'Habitat de l'Orne

42, rue du Général Fromentin - BP 76 - 61003 Alençon Cedex

SIRET : 49517615800014  www.orne-habitat.com

Tél: 02 33 31 45 45  contact@orne-habitat.com

Ce recours accru à l'emprunt que vous préconisez est déjà prévu pour la production réhabilitée inscrite au PSP 2024-2033. La perte des aides d'Etat à la rénovation énergétique conduit ainsi à faire passer notre ratio d'emprunt moyen à 69 % du prix de revient de la production réhabilitée contre 64 % au précédent PSP.

Par ailleurs, et suite à votre recommandation, nous réfléchissons à accroître notre recours à l'emprunt pour les prochaines années, en production d'offre nouvelle ou réhabilitée, sachant que cette décision devra être soumise au Conseil d'Administration, afin d'arbitrer la stratégie financière de notre Office en matière de financement de nos investissements :

- renforcer notre trésorerie de haut de bilan (FRNG) par un recours plus important à l'emprunt sur les 10 prochaines années, concourant à lancer des opérations majoritairement déficitaires sur 25 à 30 ans et à réduire notre autofinancement par des remboursements d'emprunts plus importants ;
- ou conserver un FRNG plus faible que la moyenne des bailleurs sociaux mais avec une forte contribution de l'autofinancement à nos programmes de rénovation thermique permettant par ailleurs de ne pas alourdir les remboursements d'emprunts des prochaines décennies.

Enfin concernant le remboursement des titres participatifs, s'agissant de quasi fonds propres et donc de ressources de financement de très long terme, les contrats d'émission ne prévoient pas, comme pour les contrats d'emprunt de date de remboursement, seulement une incitation au remboursement à horizon de 15 ans, via l'activation de la prime de remboursement.



Aussi, nous pensons que tant pour l'émetteur que pour le souscripteur, l'hypothèse de remboursement la plus proche n'interviendra pas avant 2037 pour la Caisse des Dépôts et 2039 pour Action Logement (Logissia). Ces hypothèses sont d'ailleurs reflétées dans notre PSP, puisqu'il n'est pas prévu de remboursements des titres dans les dix prochaines années.

Page 52 (tableau récapitulatif des 30 organismes contrôlés) : nous ne partageons pas votre appréciation de notre connaissance du parc.

Sur la qualification « médiocre » de notre connaissance du parc classé E et F du DPE, alors que notre connaissance du parc G est qualifiée de « satisfaisante », nous tenons à préciser que notre niveau de connaissance est similaire pour toutes les étiquettes du DPE.

Enfin et pour conclure, le Conseil d'Administration regrette que la ponction sur le chiffre d'affaires que nous subissons de l'Etat depuis 2018 suite à la mise en place de la RLS n'ait guère été abordée, car elle a privé l'office depuis 6 ans de 10,4 millions d'euros de ressources propres qui n'ont pas pu être consacrées à l'amélioration thermique du parc.



ORNE HABITAT - Office Public de l'Habitat de l'Orne
42, rue du Général Fromentin - BP 76 - 61003 Alençon Cedex
SIRET : 49517615800014  www.orne-habitat.com
Tél: 02 33 31 45 45  contact@orne-habitat.com

Le rapport pointe pour notre office et à juste titre notre incapacité financière à éradiquer d'ici 2034 l'ensemble du parc en étiquette E du DPE. Vous évaluez à 29 millions d'euros le besoin de financement pour y faire face. Cette impasse financière, dont nous avons nous-même déjà fait le constat, n'existerait tout simplement pas si ce lourd prélèvement sur nos recettes de loyers n'avait pas été mis en œuvre et si les subventions à la rénovation énergétique n'avaient pas été supprimées. La solution est simple, que l'Etat supprime la RLS et nous serons en mesure de faire face à cette échéance réglementaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général, en l'expression de mes salutations distinguées.



Le Directeur Général

Christophe BOUSCAUD



ORNE HABITAT - Office Public de l'Habitat de l'Orne
42, rue du Général Fromentin - BP 76 - 61003 Alençon Cedex
SIRET : 49517615800014  www.orne-habitat.com
Tél: 02 33 31 45 45  contact@orne-habitat.com



ICF HABITAT
LA SABLIÈRE



ANCOLS
MONSIEUR SERGE BOSSINI
DIRECTEUR GÉNÉRAL
LA GRANDE ARCHE - PAROI SUD
92055 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Paris, le 3 mars 2025

Monsieur le Directeur Général,

Nous souhaitons par la présente exercer notre droit de réponse, à la suite de la lecture du projet de rapport public de contrôle « la rénovation énergétique du parc locatif social » que vous nous avez adressé le 4 février 2025 par courrier électronique, qui sera remis à la ministre du logement et publié sur le site de l'agence.

Nous contestons en effet l'analyse faite par l'ANCOLS de la situation d'ICF Habitat La Sablière qui ne reflète pas la réalité de la cartographie énergétique de son parc immobilier.

Ce rapport public intègre pour partie les conclusions du rapport particulier de La Sablière réalisé entre mars et novembre 2024 mais ne prend en compte aucune des observations que nous avons formulées au moment de la phase contradictoire.

Or ces deux rapports s'appuient largement sur un modèle d'extrapolation de l'ANCOLS qui conclut à un volume de 55 % de logements en étiquettes EFG, très notablement supérieur à nos propres projections estimant aujourd'hui à environ 20 % la proportion de ces logements énergivores, projections confirmées par les 70 % de DPE que nous avons reçus à date.

Le retard que nous avons pris dans la réalisation des diagnostics par rapport à d'autres bailleurs ne nous a pas permis à l'été 2024 de sécuriser suffisamment notre propre extrapolation fondée à cette époque sur 28 % de DPE réalisés et qui anticipait une proportion sensiblement identique de logements en étiquettes EFG.

Notre évaluation était fondée sur les retours des DPE initiés en priorité sur les résidences présumées les plus énergivores et sur l'observation des autres filiales ESH du Groupe, certaines étant plus avancées que La Sablière dans la production des diagnostics.

La méthode d'extrapolation utilisée par l'ANCOLS pour conclure à une proportion de 55 % de logements énergivores n'a pas fait l'objet de présentation étayée au moment du contrôle, ce qui ne nous a pas permis de comprendre l'écart si important entre nos résultats respectifs.

Cela nous apparaît préjudiciable à plusieurs titres, tant vis-à-vis des intérêts de ICF Habitat La Sablière que potentiellement du Groupe ICF Habitat dans son ensemble, dans ses relations avec ses parties prenantes.

Dès la fin 2024, soit au moment de la phase contradictoire du rapport particulier, le retard de production des DPE avait été largement comblé avec un volume réalisé représentant près de 50 % du patrimoine.

Page 1/3

Nous avons à ce moment-là fait valoir le bien fondé de notre extrapolation, anticipant une proportion de logements en étiquettes EFG de l'ordre de 28 %, en baisse par rapport à notre première évaluation.

Nous avons réalisé à ce jour plus de 70 % des diagnostics et les résultats confirment que notre estimation est proche de la réalité *in fine*.

A ce jour, nous avons en effet obtenu 26 134 diagnostics sur les 37 206 logements de notre parc existant au 1^{er} janvier 2025.

Sur ce total de diagnostics, nous comptons 200 logements en étiquette G, 713 en étiquette F et 4 332 en étiquette E. Le total des logements en étiquettes EFG s'établit ainsi à 5 245 soit environ 20 % des logements diagnostiqués.

Sur la base de ces DPE réalisés et en maintenant notre extrapolation (étant entendu que la phase de vérification des diagnostics pourrait faire baisser le volume), nous aurions *in fine* autour de 300 logements en étiquette G à traiter (et non pas 1 130 comme prévu par l'ANCOLS), 1 000 logements en étiquette F (et non pas 4 227) et 6 200 logements en étiquette E (et non pas 15 205).

Soit un total d'environ 7 500 logements soit 20 % du parc et non 20 500 logements soit 55 % comme annoncé dans les rapports de l'ANCOLS.

L'agence a bien mentionné notre estimation dans son rapport mais n'a pas modifié ni même atténué pour autant les conclusions du rapport définitif particulier, ni celles du rapport annuel de contrôle qui n'en fait même pas mention, ce qui est regrettable, les données réelles collectées venant infirmer les conclusions de l'agence.

Le projet de rapport public annuel de contrôle de l'ANCOLS, pour ce qui concerne ICF Habitat La Sablière, s'appuie donc sur une proportion de logements EFG à traiter très surestimée (55 % contre 20 % environ) et nous amène à contester les conclusions qui en découlent.

Il est certain que si nous avons plus de 20 000 logements à éradiquer d'ici à 2034 comme le modèle de l'ANCOLS l'envisage, ses recommandations seraient tout à fait pertinentes.

Avec *a minima* moitié moins d'étiquettes EFG, dont le financement de l'éradication est prévu dans le PMT (qui prévoit un renforcement de nos investissements dans le parc existant pour répondre notamment aux enjeux de décarbonation et, en même temps, une réduction du volume d'investissements dans les nouveaux logements ainsi qu'un plan pluriannuel de cessions), les constats et les recommandations ne sont plus compréhensibles et leur publication officielle risque de peser lourdement sur notre image.

Ainsi, les paragraphes du rapport public annuel qui mentionnent La Sablière sont très nettement décalés par rapport à la réalité actuelle de l'état du parc (page 32 du rapport) comme de la capacité de notre maîtrise d'ouvrage à réaliser les travaux (page 37).

A la critique qui est faite dans le rapport sur l'absence d'anticipation de mise en œuvre de la décarbonation, contredite depuis par les conclusions des 70 % des DPE reçus à date, nous nous permettons de mentionner la politique d'achat de gaz constitué à 75 % de biogaz par le Groupe ICF Habitat, qui est une innovation peu répandue chez les bailleurs sociaux.

Si cette énergie n'est pas intégrée dans le calcul des DPE, la filière du biogaz est une de celles qui tient le mieux ses engagements de développement en faveur de la décarbonation avec environ cinq fois moins d'émission de CO² que le gaz naturel.

En complément, il peut être précisé que La Sablière a déjà équipé 22 % de son parc en énergies renouvelables (les chiffres et technologies déployées ont été synthétisés en annexe de notre courrier transmis le 2 décembre 2024, en réponse au rapport provisoire).

La synthèse de « notation » des organismes contrôlés dans le tableau et les commentaires mentionnés en annexe p. 52 sont par conséquent très défavorables à La Sablière et en décalage complet avec la réalité de la cartographie énergétique de son parc immobilier.

Vous comprendrez que ce rapport et, en particulier, les conclusions excessivement alarmistes sur la situation de la société soient de nature à porter préjudice à la société et au Groupe ICF Habitat.

C'est pourquoi nous souhaitons que le projet de rapport public annuel de contrôle tienne compte de nos observations et vous amène à reconsidérer votre appréciation de la situation d'ICF Habitat La Sablière.

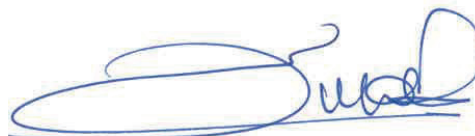
Nous serons très attentifs à ce que la capacité et l'engagement de la société à répondre efficacement aux politiques publiques de rénovation énergétique et de décarbonation ne soient pas remis en question, alors même que notre Conseil de surveillance a approuvé, fin 2024, un Plan à Moyen Terme soutenable et de nature à répondre à nos obligations et à nos engagements d'entreprise responsable vis-à-vis de nos parties prenantes.

Demeurant à votre disposition pour tout complément utile,

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Directeur Général, l'expression de nos salutations distinguées.



Romain DUBOIS
Président du Conseil de surveillance



Emmanuel DUNAND
Président du Directoire

R13. La Maison pour Tous



La Maison Pour Tous

Siège administratif

7 E rue Léon et Cécile Mathy

MONTMOROT - CS 80 484

39007 LONS LE SAUNIER Cedex

Tél. : 03.84.35.14.96

Courriel : lmpt-coop@lmpt-coop.fr

Site internet : www.lmpt-coop.fr

ANCOLS
LA GRANDE ARCHE
PAROI SUD
92055 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Lons-le-Saunier, le 11 février 2025

Nos Réf. : EP/FE/GF

Organisme : SCIC d'HLM La Maison Pour Tous – Siren : 625 480 199

Objet : rapport public annuel de contrôle de l'Agence Nationale de Contrôle
du logement social : la rénovation énergétique au sein du parc locatif social

Monsieur le Directeur Général,

Pour faire suite à votre courrier du 30 janvier dernier et après avoir pris connaissance du rapport cité en objet, nous n'avons pas d'observation à apporter à celui-ci.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,
Gérôme FASSENET



Le Président

ROUEN, le 3 mars 2025

Objet : rapport thématique 2024
La rénovation énergétique au sein du parc locatif social

Monsieur le Directeur Général,

J'accuse réception de votre rapport thématique dédié à la rénovation énergétique au sein du parc locatif social, le 4 février dernier.

Je vous remercie pour cet envoi qui permet d'avoir une vue complète de ce contrôle, ainsi que le positionnement d'habitat 76 au sein de votre échantillon.

Je n'ai pas de commentaires particuliers à formuler en droit de réponse, mais souhaite préciser à toutes fins utiles que le taux de réalisation des DPE v.2021 est actuellement de 85%, contre 64% lors du contrôle de l'ANCOLS.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

André GAUTIER

Recommandé avec accusé de réception
ANCOLS
A l'attention de Monsieur Serge BOSSINI
La Grande Arche – Paroi Sud
92055 PARIS La Défense Cedex



habitat 76
112 Boulevard d'Orléans - CS 72042
76 040 Rouen Cedex 1

+ d'infos :
☎ 0 970 828 076
www.habitat76.fr

construire et vivre ▲



SACVL
LA VILLE ÉQUILBRÉE

LOGEMENT

.

IMMOBILIER
D'ENTREPRISE

.

ÉQUIPEMENT
PUBLIC

.

AMÉNAGEMENT

.

RÉNOVATION
URBAINE

.

SYNDIC

ANCOLS

Monsieur Serge BOSSINI
La Grande Arche Paroi Sud
92055 LA DEFENSE CEDEX

A Lyon, le 14 février 2025

Nos réf. : RMD/TBU/CBN – L25-602

Objet : Rapport public annuel de contrôle de l'ANCOLS (rénovation énergétique au sein du parc locatif social)

Monsieur Le Directeur Général,

C'est avec un grand intérêt que j'ai pris connaissance du rapport public annuel de contrôle de l'ANCOLS.

Il reflète fort justement le travail réalisé par la SACVL depuis des années mais aussi les difficultés et dilemmes auxquels les bailleurs sont confrontés.

Aujourd'hui en effet, les politiques mise en place par les organismes pour traiter les « passoires thermiques » d'ici à 2034, le sont souvent au détriment du développement des organismes. Dans un contexte macro-économique tendu, l'affectation de fonds propres par les bailleurs sociaux relève malheureusement trop souvent de choix par défaut : faut-il réduire le développement pour affecter les ressources au traitement thermique des immeubles alors même que la demande de logement n'a jamais été aussi forte ? Ou faut-il faire l'inverse au risque de rendre impossible à relouer une partie conséquente du parc et de mettre nos locataires en difficulté avec des charges très fortes pour un mauvais confort ?

Pour la SACVL, alors même que vous jugez sa situation globalement satisfaisante comparativement à d'autres bailleurs interrogés, le dernier Plan à Moyen Terme inclut une diminution de près de 50 % du développement pour les 10 ans à venir. Ce constat préoccupant doit être rapproché d'un autre chiffre : la RLS pour la SACVL représente aujourd'hui les fonds propres nécessaires à 40% de construction en plus (avec 20 % de fonds propres) !

De fait, ne peut-on pas imaginer une septième recommandation qui porterait sur le remboursement de la RLS aux bailleurs qui affecteraient ces sommes à la rénovation énergétique de leur patrimoine ?

J'espère vivement que cette proposition sera entendue et reprise.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

Raphaël MICHAUD
Président

T. 04 72 77 34 34
F. 04 72 77 34 04

36, QUAI FULCHIRON
BP 5001 – 69245 LYON CEDEX 05

WWW.SACVL.FR
CONTACT@SACVL.FR

SOCIÉTÉ ANONYME DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE LYON - SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE AU CAPITAL DE 2 000 000 € - CCP LYON 586-96 Y-954 502 142 RCS LYON - SIRET 954 502 142 00050 - APE 6820 A - FR 90 954 502 142



Rapport public annuel de contrôle

La rénovation énergétique au sein du locatif social

2024

Rédaction : Ancols
Numéro ISSN : 2649-2598
Conception, réalisation : Cithéa.
Crédits photographique : iStock
Mars 2025