

**COMITE OPERATIONNEL N° 2**  
**« LOGEMENTS SOCIAUX ET RENOVATION URBAINE »**

Projet de rapport au ministre d'Etat, ministre de l'Ecologie, du Développement et de  
l'Aménagement Durables

**présenté par**

Philippe VAN DE MAELE,  
Directeur Général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine

**Chef de projet**  
Jacques FORT  
(DGUIHC)

13 mars 2008

## Projet de rapport du COMOP « Logements sociaux et rénovation urbaine »

### 1 Rappel de la situation actuelle du parc social

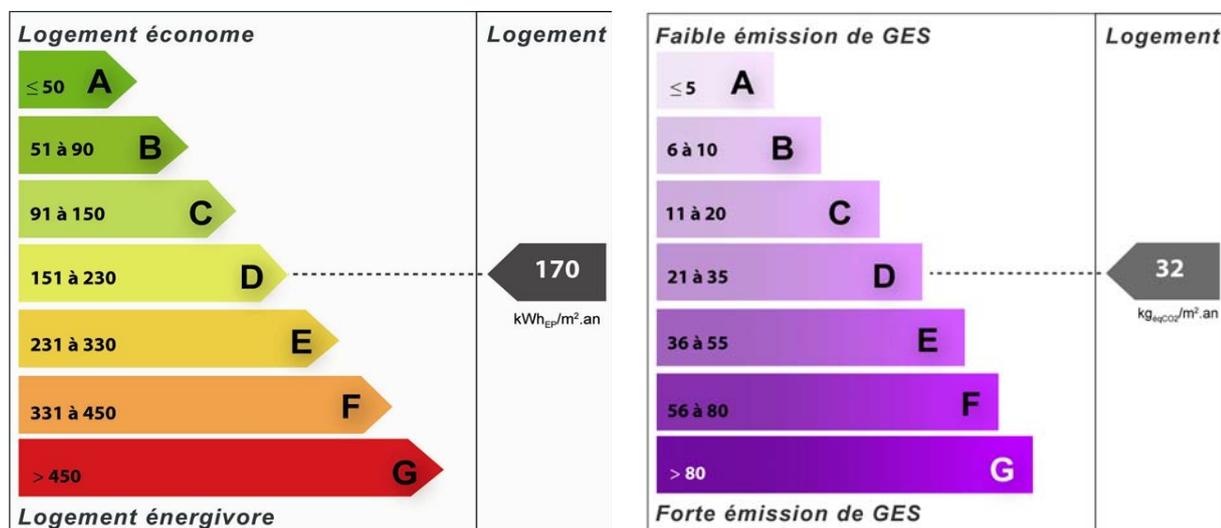
Dès le premier choc pétrolier, les organismes Hlm et les sociétés d'économie mixtes, bailleurs de logements sociaux, ont intégré à leurs objectifs sociaux (production et exploitation de logements à loyer modéré) des principes d'économie d'énergie et une contribution aux enjeux énergétiques de la France (sécurité d'approvisionnement et indépendance énergétique, réduction de la dépendance vis-à-vis du pétrole, maîtrise de la demande énergétique).

La réhabilitation du patrimoine existant, depuis 1977, a toujours inscrit de façon implicite, une contribution aux économies d'énergie dans les travaux prescrits. Grâce à l'appui des Pouvoirs publics majorant le taux de subvention des travaux économisant l'énergie (FSGT) dans les années 1980, cette contribution a été nettement renforcée.

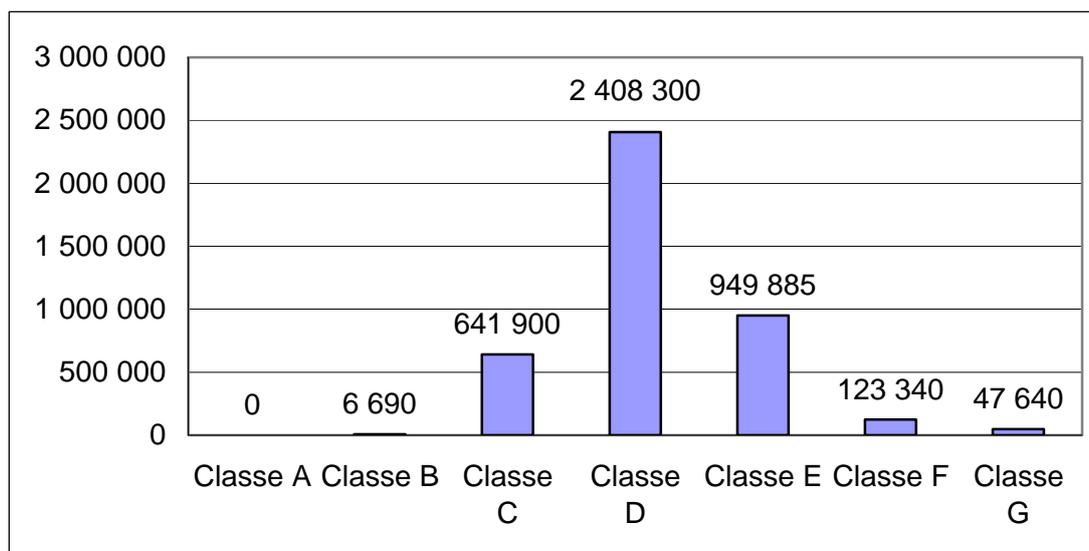
C'est ainsi que le parc Hlm, qui abrite 16% de la population, contribue aujourd'hui pour 11% aux émissions de CO<sub>2</sub> produites par le secteur résidentiel. La consommation énergétique moyenne du parc (chauffage + eau chaude sanitaire) en énergie primaire est de 170 KWh/m<sup>2</sup>/an contre 240 pour l'ensemble du parc résidentiel. La ventilation du parc en fonction des classes de l'étiquette énergie montre une forte concentration dans les classes C, D et E.

Unité : logement

Patrimoine logements sociaux								
	A	B	C	D	E	F	G	total
H1	0	0	291 000	1 853 000	781 000	104 800	44 600	3 074 400
H2	0	0	174 000	490 000	159 760	17 765	2 940	844 465
H3	0	6 690	176 900	65 300	9 125	775	100	258 890
toutes zones		6 690	641 900	2 408 300	949 885	123 340	47 640	4 177 755



## Classement énergétique du parc de logements sociaux



### 2 Propositions du COMOP n°2

Les propositions suivantes émanent des échanges conduits dans le cadre de réunions du comité opérationnel. L'objectif partagé par tous les membres a été de faire des propositions tout à la fois ambitieuses mais volontairement ciblées de manière à proposer des actions crédibles et réalisables d'un point de vue opérationnel.

Les propositions du « Groupe portant sur la mise en œuvre des objectifs de formation, qualification et organisation des professionnels du bâtiment », présidé par Monsieur Parent, ne sont pas mentionnées dans ce rapport.

#### 1<sup>er</sup> objectif - Un programme national ambitieux et réaliste

Il s'agit pour le COMOP « Logements sociaux et rénovation urbaine » de définir les voies, moyens et conditions requis pour une entrée en vigueur des conclusions du Grenelle de l'environnement correspondantes :

- Engagement n°6 relatif au Parc HLM Conventions à négocier avec les opérateurs du parc HLM en vue d'une mise aux normes accélérées de l'intégralité du parc, en commençant par les 800 000 logements les plus dégradés. Négociation sur les délais de réalisation et l'accès à des financements bonifiés à long terme.
- Engagement n°7 relatif aux programmes ANRU (40Mds €) réalisés en appliquant par anticipation les normes futures (80 ou 50 KWh), principe d'un financement bonifié.

**Le COMOP propose d'établir et de contractualiser, à travers une loi d'orientation et de programmation, un programme national de rénovation durable des parcs locatifs sociaux avec, pour chaque bailleur, la signature d'une convention avec l'Etat.**

**Le COMOP souligne la nécessité d'un suivi et d'une animation nationale et régionale de la mise en œuvre de ce programme.**

**Ce programme permettra de traiter les 800 000 logements les moins performants du point de vue de la consommation énergétique, dont environ 180.000 logements sociaux dans les programmes de rénovation urbaine (hors réhabilitations engagées depuis le début du programme). Il s'agit d'éradiquer les catégories F (331 à 450 KWh/m<sup>2</sup>/an) et G (> 450 KWh/m<sup>2</sup>/an) et d'amener l'ensemble des logements correspondants dans la catégorie C (91 à**

150 KWh/m<sup>2</sup>/an). De même sera traité l'essentiel des logements de catégorie E (231 à 330 KWh/m<sup>2</sup>/an) ayant recours pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire à un réseau de chaleur ou à une énergie fossile pour les amener à la catégorie C.

De plus, dans les programmes de rénovation urbaine, 15 000 logements devront atteindre l'étiquette B (51 à 90 KWh/m<sup>2</sup>/an) d'ici à 2013, permettant ainsi de tripler le parc des logements de catégorie B. Dans ces opérations, le recours à des énergies renouvelables sera systématiquement étudié.

A la demande des participants dans un souci d'opérationnalité, le COMOP propose que la loi d'orientation et de programmation porte sur la période 2009- 2015 pour traiter les 800.000 logements précités.

Si toutefois, le gouvernement souhaitait conduire ce programme sur la période 2009- 2013, deux options sont possibles avec le traitement en 5 ans des 800.000 logements, ou, compte tenu de la capacité de réalisation des maîtres d'ouvrage et des entreprises, le traitement en 5 ans de 550.000 logements (totalité des classes F et G, et des logements les plus consommateurs de la classe E) avec la nécessité de prolonger le programme de 2 ans pour traiter les 250.000 logements restant.

Compte tenu de l'ampleur du programme à réaliser, des autres objectifs assignés aux bailleurs sociaux et de la capacité de réponse de l'appareil de production, il est proposé d'engager les travaux portant sur les 800.000 logements entre 2009 et 2015 :

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
<b>Droit commun</b>	35 000	60 000	75 000	90 000	110 000	125 000	125 000	620.000
<b>ANRU</b>	30 000	30 000	40 000	40 000	40 000			180.000
<b>Total</b>	65 000	90 000	115 000	130 000	150 000	125 000	125 000	800.000

A l'issue du programme, l'essentiel du patrimoine des logements sociaux aura une étiquette énergétique B, C ou D. Seuls seraient encore classés en catégorie E 42 000 logements ayant recours pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire à un réseau de chaleur ou à une énergie fossile et 279 000 logements avec chauffage électrique ; ces derniers ayant déjà fait l'objet d'une réhabilitation thermique et ayant une consommation de 90 à 130 KWh en énergie finale.

Au total, 800 000 logements, soit le cinquième du patrimoine de logements sociaux, auront une réduction significative de leur consommation énergétique pour le chauffage et l'eau chaude, de 25% à 70% selon les cas, permettant une réduction globale de la consommation énergétique de 8,6 TWh par an. Sur l'ensemble du parc des logements sociaux, la consommation énergétique théorique sera réduite de 19%.

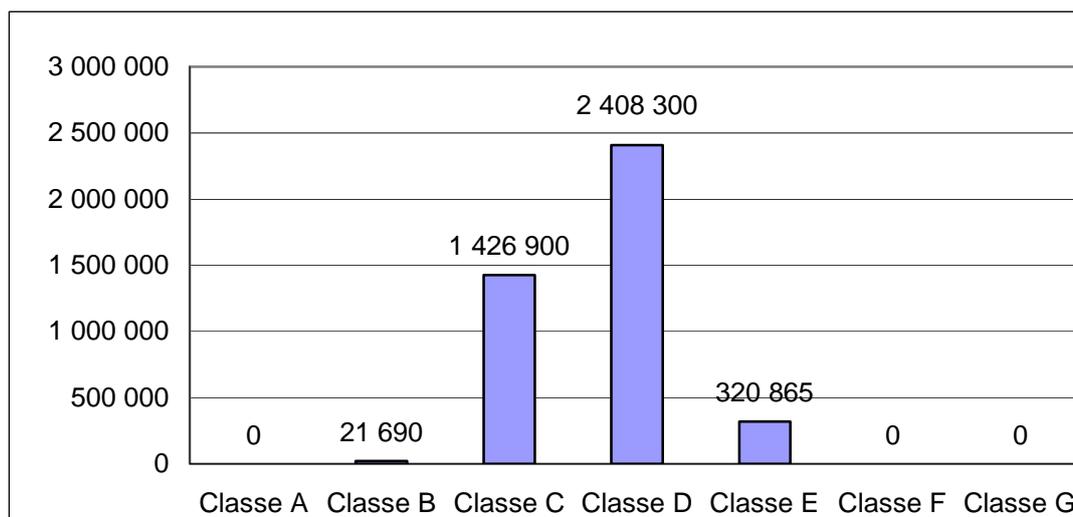
Indépendamment de ce programme, l'évolution du parc et de ses conditions d'entretien et de maintenance se traduisent par une réduction de la consommation énergétique estimée à 366 GWh/an, soit à l'horizon 2015 : 2,56 TWh économisés annuellement par rapport à la consommation actuelle. La réduction de consommation de 366 GWh/an tient compte de la production nouvelle (60 000 logements neufs par an à 90 KWh/m<sup>2</sup> : + 350 GWh), des démolitions (28 000 logements par an à 180 KWh : - 328 GWh), des ventes et changements d'usage (12 000 logements par an : - 132 GWh) et de l'amélioration naturelle par entretien et maintenance courante (- 0,6% par an, soit - 256 GWh). A l'achèvement du programme de réhabilitation, la consommation énergétique annuelle du parc de logements sociaux sera ainsi réduite de 11 TWh (24% par rapport à la consommation actuelle) et les émissions annuelles de CO<sub>2</sub> seront réduites de 2 M de tonnes.

## Situation énergétique du parc social à traiter

Unité : logement

	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>Total</b>
énergie fossile	629 020	99 566	41 677	770 263
électricité		23 774	5 963	29 737
effectif programme	<b>629 020</b>	<b>123 340</b>	<b>47 640</b>	<b>800 000</b>

## Classement énergétique du parc social après réalisation du programme national



Afin de financer cet ambitieux programme, quatre leviers principaux doivent être conjointement mobilisés :

- **Aides des pouvoirs publics** ; Etat (subvention Palulos Grenelle, dégrèvement de TFPB, TVA à taux réduit) et collectivités locales ;
- « Economies de charges » sur la durée de remboursement du prêt ;
- **Certificats d'économie d'énergie** ;
- **Fonds propres des bailleurs.**

### Proposition 1 – La Palulos Grenelle

Le COMOP propose la mise en œuvre d'une **subvention forfaitaire de l'Etat, Palulos Grenelle** hors enveloppe fongible, **au taux de 20% pour financer les travaux directement liés à la maîtrise des consommations d'énergie** (plafond de travaux éligibles porté à 15.000 € par logement) et à **10% pour les autres travaux** (plafond de travaux éligibles portés à 5.000 € par logement de type mise en sécurité, accessibilité pour personne à mobilité réduite, hall d'entrée).

**Cette disposition nécessite une modification des articles R. 323-6 et R. 323-7 du CCH.**

**La loi d'orientation et de programmation 2009-2015 indiquerait ainsi un montant de subvention Palulos Grenelle de l'ordre de 1,9 Mds € correspondant à un coût de travaux de 12 Mds € portant sur le traitement des 800.000 logements les plus énergivores.**

La subvention Palulos Grenelle pour une durée de 7 ans s'élèverait à 1,67 Md € pour le programme de droit commun (dont 1 Md € sur la période 2009/2013) et 250 M€ pour le programme national de rénovation urbaine – PNRU - sur la période 2009/2013.

Pour le programme de droit commun, il s'agit de nouveaux besoins de financement. Pour les opérations du PNRU, compte tenu du programme prévisionnel (réservation des crédits inscrits dans

les conventions pluriannuelles) et de ses conditions de financement, les besoins de subventions complémentaires seraient limitées à 250 M€ (environ 2 000 € par logement pour 65% des logements dont les travaux programmés et inscrits dans les conventions pluriannuelles sont inférieurs à 15.000 €/logement et 1 000 € supplémentaires par logement pour les travaux portant sur 15 000 logements avec l'objectif d'atteindre l'étiquette énergétique B).

*Proposition 2 – La création d'une ligne spécifique sur la quittance dans le cadre d'un accord collectif national*

La réalisation du programme nécessite la mise en place d'un partenariat entre l'Etat, les bailleurs, les représentants nationaux des locataires.

**Le remboursement des emprunts contractés par le bailleur serait en partie assuré par la création d'une ligne spécifique sur la quittance** correspondant pendant la durée de remboursement du prêt (limitée à 15 ans) à un **reversement par les locataires d'une partie de l'économie de charges consécutive à la réhabilitation thermique** des logements (fourchette qui pourrait se situer entre 3000 et 4000 €/logement sur 15 ans entraînant de l'ordre de 2,4 Mds € à 3,2 Mds € sur la durée de remboursement des prêts).

Une concertation est en cours en vue d'un accord collectif national entre l'Etat, l'USH, la FNSEM et les organisations représentatives des locataires. Il porterait sur les modalités de ce dispositif, notamment sur les garanties de résultat qui pourraient être apportées en matière de réduction de la consommation énergétique. Un projet sera soumis à la Commission Nationale de Concertation.

**La mise en œuvre de ce remboursement nécessitera une modification législative du CCH.**

Il est donc proposé la **signature d'une convention nationale entre l'Etat, les bailleurs (USH et fédération des SEM) et les associations nationales de locataires : engagement sur la « récupération » d'une partie des économies de charges en contrepartie d'une garantie de résultat** (attestation des consommations avant et après travaux, et bilan a posteriori après deux ans d'utilisation du logement).

*Proposition 3 – Un partenariat entre l'Etat, les collectivités locales et les bailleurs*

Pour tenir compte de la réalité et de la diversité des politiques locales, la réalisation du programme nécessite la mise en place d'un partenariat entre l'Etat, les collectivités locales et les bailleurs.

Proposition de **signature d'une convention nationale entre l'Etat, les représentants des bailleurs (USH et fédération des SEM) et les représentants des communes et des établissements publics de coopération intercommunale : objectifs cibles sur la période 2009 – 2015, participations financières avec la recommandation d'une participation financière des représentants de ces collectivités locales auprès de leurs adhérents à s'engager dans la mise en œuvre du programme.** Ce programme pourra ainsi mobiliser la Palulos Grenelle, les participations financières des collectivités locales, les fonds propres des bailleurs ainsi que les produits issus des certificats d'économie d'énergie.

Un accord portant sur les mêmes orientations pourra être signé au niveau national ou régional avec les régions et départements.

**Une convention devra être signée par chaque bailleur au niveau régional avec le préfet de région, la région et les collectivités locales concernées** (EPCI et/ou commune, départements, délégataires s'il y a lieu) précisant le parc concerné, les **engagements en matière de réhabilitation thermique de leur patrimoine et les participations financières.** Elle précisera les modalités d'inscription de ces engagements dans les politiques régionales et locales en matière d'habitat et de développement durable.

Les bailleurs devront adapter leur plan stratégique de patrimoine (PSP) pour intégrer les objectifs du Grenelle, faire réaliser un audit énergétique systématique sur les immeubles à traiter avec :

- une attestation de consommation de l'immeuble lors de l'audit énergétique avant travaux ;
- une attestation de consommation de l'immeuble lors de l'achèvement des travaux ;
- une évaluation ou un bilan a posteriori, deux ans après la réalisation des travaux, pour s'assurer de la qualité des interventions en s'appuyant chaque fois que possible sur des mesures des consommations réelles avant travaux et après travaux avec l'analyse des écarts (y compris la part liée à l'usage des logements). Ce bilan à conditions équivalentes doit permettre, le cas échéant, de réajuster le niveau de la ligne spécifique de la quittance.

#### Proposition 4 – Les certificats d'économie d'énergie

Le **recours aux certificats d'économie d'énergie** dans le montage financier du programme sera fonction des objectifs et des modalités retenus pour la période démarrant au 1<sup>er</sup> juillet 2009.

Le COMOP propose d'**imposer aux « obligés » une quantité minimale de certificats liés aux opérations de réhabilitation thermique de logements sociaux** avec la possibilité du versement des sommes à un fonds national ou partenarial créé à cet effet.

Au total, à l'issue du programme, 800 000 logements, soit le cinquième du patrimoine de logements sociaux, auront une réduction significative de leur consommation énergétique pour le chauffage et l'eau chaude, de 25% à 70% selon les cas, permettant une **réduction globale de la consommation énergétique de 8,6 TWh par an**, dont il conviendra d'établir les consommations en CUMAC.

#### Proposition 5 – La mobilisation des fonds propres des bailleurs

**Les fonds propres des organismes HLM et des SEM** devront être mobilisés pour le financement direct de l'investissement et pour le remboursement des emprunts sur la durée du programme. A défaut, il conviendra de mobiliser les fonds des autorités de référence des bailleurs (actionnaires de référence, collectivité locale de rattachement).

La mobilisation des fonds propres des bailleurs pourrait être facilitée par la création d'un fonds de solidarité entre bailleurs.

#### Proposition 6 – Le prêt Energie Performance Réhabilitation de la CDC

Le COMOP propose une augmentation de l'enveloppe et d'étudier **les adaptations nécessaires (assiette et modalités) du prêt Energie- Performance – Réhabilitation de la Caisse des dépôts et consignations** au regard des objectifs quantitatifs et qualitatifs du Grenelle en ce qui concerne la réhabilitation des logements sociaux et dans des limites à définir par l'Etat.

Une note contributive de l'USH est jointe en annexe 5.

#### Proposition 7 – La participation de l'ADEME

Le COMOP propose de doter des **moyens nécessaires l'ADEME** afin que celle-ci puisse cofinancer les **audits énergétiques et le recours aux énergies renouvelables** (10 M€/ an).

#### Proposition 8 – La mobilisation des fonds européens

Le COMOP souhaite que la **Commission Européenne soit saisie** d'une demande officielle de modification du règlement du **FEDER** permettant l'éligibilité de certaines dépenses d'investissement en énergie dans le domaine du logement social. Une contribution du FEDER pourrait donc être envisagée pour les opérations de réhabilitation les plus innovantes.

## 2<sup>ème</sup> objectif – Un programme de travaux cohérent et adapté aux enjeux du programme

Le COMOP ne préconise pas de solutions techniques types, mais un « bouquet cohérent de solutions » afin de répondre aux enjeux de maîtrise de l'énergie au regard des situations initiales. Les travaux pourront porter sur l'isolation du bâti, le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire, la ventilation, le confort d'été, la gestion des fluides et des réseaux et le recours à des énergies renouvelables et, s'il y a lieu le traitement acoustique (zones identifiées à bruit).

La prise en compte des enjeux de traitement acoustique sur les zones de bruit, devra être effectuée avec la réalisation concomitante de travaux.

### Proposition 9 – La préparation et la réalisation des travaux

Les bailleurs sociaux, maîtres d'ouvrage des opérations, devront s'engager et veiller à **définir les solutions techniques les plus adaptées à l'objectif de maîtrise des consommations énergétiques et traiter, s'il y a lieu, les questions d'acoustique**. Cet engagement sera inscrit dans les conventions signées avec l'Etat et les collectivités locales.

**Un audit énergétique sera systématiquement réalisé sur chaque bâtiment ou sur chaque opération** pour définir les objectifs en terme de maîtrise de consommation et le programme de travaux correspondant. Un appui méthodologique et financier sera apporté par l'ADEME pour faciliter le choix de solutions optimisées.

### Proposition 10- L'attestation des consommations d'énergie

**Une attestation des consommations des immeubles devra être établie avant/après travaux.**

### Proposition 11 – Les zones de bruit

**Les travaux de réhabilitation thermique des logements ne devront en aucun cas conduire à une dégradation de la qualité acoustique de ces derniers.**

Le COMOP propose que **le parc situé dans une zone de bruit (transport aérien ou terrestre) fasse l'objet d'une intervention globale portant à la fois sur la thermique et l'acoustique**.

Une aide spécifique est nécessaire pour financer le surcoût lié aux travaux acoustiques portant sur le logement. Il est demandé d'étendre au bénéfice des logements sociaux les mesures incitatives actuellement réservées aux logements privés pour le traitement des bâtiments en zone de bruit critique autour d'un axe de transport terrestre.

Le COMOP propose que le **traitement du bruit à la source** (par exemple mur anti bruit) soit mis en oeuvre dans les **zones de bruit critique** pour des ensembles immobiliers sociaux situés à proximité d'un axe de transport terrestre. Le dimensionnement financier de ces interventions devra être pris en charge à travers un fonds spécifique.

Les propositions correspondantes relèvent du comité COMOP « Bruit ».

### 3<sup>ème</sup> objectif – Les actions de sensibilisation auprès des locataires

#### Proposition 12 – Les actions de sensibilisation

Le programme de travaux, selon le COMOP, devrait être complété par des **actions visant à optimiser la gestion et l'exploitation du chauffage et par des actions de sensibilisation auprès des locataires sur les bonnes pratiques en matière énergétique**. Des matériels pédagogiques seront élaborés en liaison avec l'ADEME. Dans le cadre de la diffusion de ces matériels, la formation des personnels des bailleurs sociaux pourrait être envisagée.

### 4<sup>ème</sup> objectif – Un recours optimisé au chauffage urbain

**Le chauffage urbain constitue un enjeu majeur pour le parc à réhabiliter et une source d'énergie intéressante d'un point de vue environnemental. En effet, près de la moitié des logements sociaux concernés bénéficient d'un tel système de chauffage.**

**Une action conjointe du COMOP « Energie renouvelable » et du COMOP « Urbanisme » doit être menée afin d'adapter les conditions d'exploitation des réseaux de chaleur vis-à-vis d'un parc réhabilité et ayant besoin de moins de ressource énergétique.**

#### Proposition 13 – Le chauffage urbain et les contrats d'exploitation de chauffage et d'eau chaude sanitaire

Le COMOP a établi des pistes de travail à développer par le COMOP « Energie renouvelable » et le COMOP « Urbanisme » pour la mise au point de dispositions législatives, réglementaires ou incitatives, afin :

- **d'adapter les conditions d'exploitation des réseaux de chaleur** pour tenir compte de l'évolution des besoins énergétiques du parc réhabilité avec un engagement des gestionnaires pour une maîtrise de l'énergie et l'inscription dans les contrats de délégation d'objectifs de performance assorti de clauses de pénalité et d'intéressement liées aux économies ;
- de **faciliter l'extension de la desserte** du fait des capacités nouvelles dégagées,
- d'établir pour chaque réseau de chaleur ou de froid **des indicateurs de performance**. Une méthodologie pourra être utilement élaborée à partir des travaux actuellement réalisés par l'Institut de Gestion Déléguée ;
- d'encourager tous les acteurs à une **production décentralisée d'énergie renouvelable** sur les bâtiments, y compris ceux raccordés à un réseau de chaleur ;
- de **systematiser le réajustement de la puissance souscrite** pour les immeubles ayant fait l'objet d'une réhabilitation thermique.

Pour rendre opérant, en terme de réduction des charges locatives, les travaux de réhabilitation thermique réalisés dans le cadre du Grenelle de l'environnement, il est nécessaire de **réviser systématiquement les contrats d'exploitation de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire en cours qui intègrent la prestation de fourniture de l'énergie**, en particulier pour redéfinir les consommations contractuelles, les conditions de forfaits ou les clauses d'intéressement.

**Pour les bâtiments réhabilités raccordés à un réseau de chaleur, il faut réajuster la puissance souscrite après travaux.** Cette disposition devra figurer dans le règlement du réseau de chaleur ou dans les conditions de la délégation de service public.

Le COMOP propose que ces **dispositions soient inscrites au niveau législatif.**

*Proposition 14 – Le suivi du programme*

Le COMOP propose la mise en place de **dispositifs de suivi du programme**, avec un possible suivi régional et national en s'appuyant sur des observatoires existants ou en projet.

Le COMOP propose que des **mesures et sanctions soient adoptées à l'encontre des bailleurs qui ne respecteraient pas leurs engagements contractuels.** Les modalités de mise en oeuvre devront être étudiées à l'exemple de contrat d'utilité sociale.

## **ANNEXES**

**Annexe 1**      **Lettre de mission du Ministre d'Etat, Ministre de l'Ecologie,  
du Développement et de l'Aménagement Durable au Directeur Général de  
l'ANRU**



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT  
ET DE L'AMÉNAGEMENT DURABLES

*Le Ministre d'Etat*

*La Secrétaire d'Etat  
chargée de l'Ecologie*

*Le Secrétaire d'Etat  
chargé des Transports*



Paris, le **26 DEC. 2007**

Monsieur le Directeur Général,

Les orientations retenues à l'issue des tables rondes du Grenelle de l'environnement à la fin du mois d'octobre dernier, amorcent la mutation écologique de notre pays.

Une nouvelle phase – celle de la mise en œuvre des conclusions des tables rondes du Grenelle, entérinées et précisées par le Président de la République, via des chantiers opérationnels – est désormais engagée. Ces chantiers, dont j'ai présenté l'architecture le 19 décembre à l'issue d'un long travail de concertation interministériel, sont à la fois nombreux et complexes

Si la concrétisation des conclusions du Grenelle, qui couvrent des questions et des domaines très étendus, s'inscrit dans la durée, le Gouvernement souhaite soumettre au Parlement un projet de loi d'orientation avant le 9 février 2008, date de la suspension de la session parlementaire, puis une loi de programmation dès ce printemps. C'est dans cette perspective que s'inscrivent les chantiers.

Vous avez accepté la responsabilité du comité opérationnel « Logements sociaux et rénovation urbaine » et nous tenons à vous en remercier. Il revient à ce comité de définir les voies, moyens et conditions requis pour une entrée en vigueur aussi diligente que possible des conclusions du Grenelle correspondantes, à savoir :

- « *Parc HLM Conventions à négocier avec les opérateurs du parc HLM en vue d'une mise aux normes accélérée de l'intégralité du parc, en commençant par les 800 000 logements les plus dégradés. Négociation sur les délais de réalisation et l'accès à des financements bonifiés à long terme.*
- « *Programmes ANRU (40Mds€) réalisés en appliquant par anticipation les normes futures (80 ou 50 KWh), principe d'un financement bonifié.* ».

Monsieur Philippe Van de MAELE  
Directeur général  
Agence Nationale de la Rénovation Urbaine  
ANRU  
69 bis, rue de Vaugirard  
75006 - PARIS

Devront ainsi être précisés les dispositions législatives et réglementaires nécessaires, l'organisation à mettre en œuvre, le calendrier envisageable, les volets formation, information et mobilisation des acteurs et le cas échéant, du grand public. Le travail requis est nécessairement méthodique et inscrit dans un calendrier soutenu. Plusieurs étapes peuvent être nécessaires pour assurer des avancées concrètes successives.

Nous vous serions donc reconnaissants de bien vouloir nous rendre compte de vos premiers travaux pour la fin du mois de janvier 2008, et de vos conclusions, afférant à la loi de programmation et ses décrets d'application, pour le 15 mars 2008.

Nous mettons à votre disposition pour cette mission, un haut fonctionnaire familier du sujet, pour vous aider à faire fonctionner le comité (auquel je vous suggère d'associer notamment les organisations jointes en annexe), à rédiger le programme opérationnel, et à assurer les relations avec nos cabinets et les administrations des différents ministères.

En outre, un secrétariat général du Grenelle se tient à votre disposition pour vous aider dans l'organisation logistique de vos travaux (mise à disposition de salles, réservation de repas...).

L'attente générale sur ces sujets est très forte, comme l'ont montré les réunions publiques, les échanges internet, les médias, mais aussi les rencontres avec les acteurs socio-économiques. Le travail réalisé dans ce comité opérationnel, comme celui des autres chantiers d'application du Grenelle, doit fournir au Gouvernement et au Parlement, auxquels il reviendra in fine d'arbitrer, l'ensemble des outils et dispositions pratiques permettant d'atteindre effectivement les résultats définis.

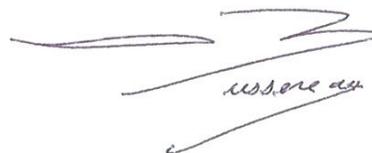
Nous vous prions de croire, Monsieur le Directeur Général, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.



Jean-Louis BORLOO



Nathalie KOSCIUSKO-MORIZET



Dominique BUSSEREAU

**P.J.** Partenaires proposés pour le comité – Grandes lignes du programme opérationnel -  
Note d'organisation des 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> phases du « Grenelle de l'Environnement »

## Annexe 2 Composition du COMOP n° 2 « logements sociaux et rénovation urbaine »

Philippe VAN DE MAELE	ANRU
Jacques FORT	MEDAD/DGUHC
Brigitte CAILLIOD	ACUF (Grand Lyon)
Nadia MABILLE	ACUF (Grand Lyon)
Michel ROUGE	ACUF (Grand Lyon)
Claire DELPECH	ADCF
Bernard GINDROZ	ADEME
Jean-Louis PLAZY	ADEME
M-C SERRES-	AMF
COMBOURIEU	AMF
Sylvain BELLION	
Uté CORNEC	ANRU
Xavier LETY	ANRU
Pascale RIEU	ANRU
Patricia CLAUZADE	CDC
Louis HENRY	CDC
Etienne PLASTEIG	CDC
Christian PARENT	CGPC
Marc PREVOT	CGPC
Michel MITTENAEME	CNL
Aminata KONE	CSF
Micheline MATHIS	CSF
Jean CARASSUS	CSTB
Loïc CHAPEAUX	FFB
Eric LEDOUX	FNSEM
Christine PIQUERAS	MCC/DAPA
Carole VEYRA	MCC/DAPA
Hélène CHAUVEAU	MEDAD/DGEMP
Richard MALLET	MEDAD/DGUHC
Arnaud JULLIAN	Min du Budget / Dir du Budget
Clément LECUIVRE	Min du Budget / Dir du Budget
Marie GALLET	MINEFE / DGTPE
Bernard THERY	SNI
Bernard COLOOS	UESL
Alain SIONNEAU	UESL/SMABTP
Daniel AUBERT	USH
Brigitte BROGAT	USH

### Annexe 3. Hypothèses de financement et de calendrier

Pour un coût moyen des travaux, estimé à 15 000 € par logement (dont 12 000 € de travaux directement liés à la maîtrise des consommations d'énergie), on peut estimer le plan de financement suivant :

Subvention Etat	2700 € (12K€ x 20% + 3K€x10%)
Subvention collectivités locales	1500 € / 1800 €
Dégrèvement TFPB (application loi POPE)	1 600 €
Certificats économie d'énergie	250 €
Fonds propres	1000/ 1300 €
Prêts	7 650 €

(fourchette estimée « ligne spécifique » sur quittance 3000 à 4000€ sur 15 ans)

Pour une estimation macro économique suivante :

En logements	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2009/2013	2014/2015
Logements	65 000	90 000	115 000	130 000	150 000	125 000	125 000	550 000	250 000
dont droit commun	35 000	60 000	75 000	90 000	110 000	125 000	125 000	370 000	250 000
dont ANRU	30 000	30 000	40 000	40 000	40 000			180 000	
<b>En M€ valeur 2008</b>									
Coût total	975	1 350	1 725	1 950	2 250	1 875	1 875	8 250	3 750
PALULOS									
dont PCS dotations Grenelle	95	162	202	243	297	337	338	999	675
Dont ANRU									
dotations Grenelle	42	42	55	55	55			250	250
Subvention ttes collectivités locales	117	162	207	234	270	225	225	990	450
Dégrèvement TFPB	104	144	184	208	240	200	200	880	400
Aide ADEME	10	10	10	10	10	10	10	50	20
CEE	17	23	29	33	38	32	32	140	64
Fonds propres	65	90	115	130	150	125	125	550	250
Prêts dont prêt CDC En-Perf-Réh	662	768	989	1 104	1 257	946	946	4 780	1 891

**Annexe 4. Contribution USH sur des hypothèses de réhabilitation du par social  
(part de travaux relatifs à la maîtrise des consommations de l'énergie)**



**L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT**

**Exemple 1 : Maison individuelle Classe G**

Conso : env. 500 Kwh/m<sup>2</sup>

Avant travaux

Murs en briques  
Combles perdus  
Aucune isolation thermique  
Menuiserie bois avec simple vitrage  
Ventilation naturelle  
Chauffage au gaz

Travaux

30 cm laine soufflée en combles  
Fenêtre 4-16-4 peu émissif avec argon  
Isolation par l'extérieur (enduit sur isolant 10 cm)  
ECS solaire

Coût des travaux

Isolation	9.000 €
ECS solaire	1.300 €
Menuiserie et occultations	3.600 €
<b>Total</b>	<b>14.000 €</b>

Gain de charges

Plafond : env. 350 € (pour 65m<sup>2</sup> de SH)

**Exemple 2 : Collectif Année 1970 – Classe F**

Conso : 370 Kwh/m<sup>2</sup>

Avant travaux

Bâtiment en préfa lourde  
Menuiseries PVC avec double vitrage 4 – 6 - 4  
Ventilation naturelle  
Chaufferie gaz

Travaux

Isolation des sols  
Isolation des combles  
Isolation des murs (10 cm)  
VMC simple flux  
Changement de chaudière  
**Total : 10.000 €/ logement**

**Exemple 3 : Petit collectif années 60 – Classe E**    Conso initiale : 280 Kwh/m<sup>2</sup>

Avant travaux

Bâtiments en béton plein  
Toiture bac zinc  
Aucune isolation  
Double vitrage 4 – 6 – 4 et menuiseries PVC  
Ventilation naturelle  
Chauffage par réseau de chaleur

Travaux

Isolation toiture terrasse (13 cm PUR)  
Isolation parois opaques par l'extérieur (10 cm polystyrène)  
VMC Hygro  
Occultations  
**Total : 9.500 €/ logement**

Gain de charges

180 €/ logement



## Annexe 5. Contribution USH – Février 2008

### L'adaptation des conditions financières du Prêt Energie Performance Réhabilitation

La Caisse des dépôts a ouvert une enveloppe de prêts de 1Md €, sur la période 2008-2010, destinée à financer les opérations de réhabilitation économes en énergie pour les logements sociaux les plus consommateurs.

Ce prêt (le Prêt Energie Performance pour la réhabilitation), conçu en étroite concertation avec l'USH, bénéficie d'une bonification de la section générale de la CDC de 80 pdb et d'une bonification des fonds d'épargne de 32 pdb, soit un taux facturé au client de 3,50% au 1<sup>er</sup> février.

Suite au Grenelle de l'environnement et à l'accroissement du niveau d'exigence en matière de réduction des dépenses énergétiques consécutive aux travaux de réhabilitation, il nous semble opportun de mieux assurer le financement de ces opérations dont le coût sera ainsi inévitablement renchéri.

Il pourrait être en conséquence demandé aux pouvoirs publics une bonification supplémentaire sur fonds d'épargne de 30 centimes, alignant ainsi le taux du prêt Energie Performance pour la Réhabilitation sur le taux du prêt Energie Performance pour la Construction, soit 3,20% au 1<sup>er</sup> février 2008.

A l'occasion des travaux liés à la définition des caractéristiques financières de ce nouveau prêt, cette demande avait été faite auprès des pouvoirs publics qui l'avaient alors refusée.

Les préconisations issues du Grenelle de l'environnement qui renforcent significativement le niveau d'exigence en matière de réduction des dépenses énergétiques consécutive aux travaux de réhabilitation justifie que cette demande soit à nouveau effectuée.

## **Annexe 6. Note USH « Développement durable : un projet pour le Mouvement Hlm » - septembre 2007**

A - Plan « Energie et climat 2008-2012 » du logement social

---

### Préambule

Dès le premier choc pétrolier, les organismes Hlm ont intégré à leurs objectifs sociaux (production et exploitation de logements à loyer modéré), des principes d'économies d'énergie et de contribution aux enjeux énergétiques de la France (sécurité d'approvisionnement et indépendance énergétique, réduction de la dépendance vis-à-vis du pétrole, maîtrise de la demande énergétique).

La réhabilitation du patrimoine existant, depuis 1977, a toujours inscrit de façon implicite, une contribution aux économies d'énergie dans les travaux prescrits. Grâce à l'appui des Pouvoirs publics majorant le taux de subvention des travaux économisant l'énergie (FSGT), cette contribution a été nettement renforcée.

C'est ainsi que le parc Hlm, qui héberge 16 % de la population, est aujourd'hui à l'origine de 11 % des émissions de CO2 du secteur résidentiel.

Malgré ces performances honorables, le Mouvement Hlm prend note de l'ambition française de s'engager vers une réduction encore plus drastique des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre.

Le plan climat, adopté en juillet 2004 et la loi de Programmation fixant les orientations de la politique Energétique (POPE) du 13 juillet 2005 guident les actions du gouvernement.

Dans ce cadre, le mouvement Hlm entend amplifier son action et prendre une part active définie comme suit :

### **1. Pour les bâtiments existants**

Dans le cadre de la réhabilitation du parc et du programme de rénovation urbaine, le mouvement Hlm se fixe un double objectif :

- Une participation volontariste de grande ampleur à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en ayant recours à des actions d'efficacité énergétique et aux énergies renouvelables.
- La poursuite des efforts en matière de maîtrise des charges.

A cet effet, il a adopté lors de son congrès annuel de 2006, une résolution portant sur un programme ambitieux d'économie d'énergie.

Ce programme concerne environ 800 000 logements et permettra d'accroître le confort des locataires, de réduire l'impact sur leurs charges locatives des fortes variations tarifaires de l'énergie de ces dernières années (et d'anticiper sur une possible dérive des prix) tout en participant activement à l'action collective sur l'énergie fossile et le changement climatique. Ce programme fera l'objet d'un suivi qualitatif et quantitatif de l'Union sociale pour l'habitat.

## **2. Pour les bâtiments neufs**

Le mouvement Hlm produit des logements de grande qualité, tant en matière d'insertion locale, de surfaces proposées, d'équipements, que de performances techniques et de confort d'usage.

Toutefois une performance supérieure est attendue en matière énergétique et environnementale. Le secteur Hlm affirme ici sa volonté de s'inscrire résolument dans le champ de la performance environnementale et précise les objectifs visés. Il exprime d'une part les orientations de l'ambition en cernant les champs de recherche – expérimentation et les attentes de moyen terme, et d'autre part, un contenu utilitaire immédiat visant à rassembler et faire connaître ses intentions stratégiques en la matière et les solutions privilégiées.

## **3. Pour l'innovation à très haute performance**

L'expérimentation sur site de solutions innovantes à très haute performance est nécessaire pour évaluer en pratique les conditions d'une généralisation ultérieure. Le secteur Hlm participera aux programmes de recherche (PREBât, Fondation bâtiment – énergie...) lorsque les conditions seront réunies.

Sur ces trois champs, l'Union sociale pour l'habitat mettra en place une évaluation de la qualité pour quantifier, capitaliser et faire connaître les actions menées par les organismes d'Hlm, les économies d'énergie obtenues et l'impact résultant en matière de qualité environnementale et de développement durable.

Ce programme national constitue une base minimale correspondant au meilleur compromis technico-économique compte tenu des financements définis nationalement. En complément, dans certaines régions, sur la base d'actions en cours ou à venir, des ajustements pourront être pertinents, notamment dans la perspective de financements régionaux ou locaux.

Compte tenu des autres enjeux des organismes d'Hlm fortement impliqués dans le programme de l'Agence pour la rénovation urbaine et dans le développement de l'offre, la réalisation de ce programme est conditionnée par la disponibilité des moyens financiers définis au chapitre III. Si ces conditions n'étaient pas réunies, l'ambition du mouvement Hlm serait nécessairement revue.

**Ce positionnement s'inscrit pleinement dans la mission et les valeurs du mouvement Hlm de contribuer à la cohésion sociale et à la mixité par le logement, en permanence en phase avec les évolutions de la société. Ce positionnement doit se traduire par un logement confortable et économiquement accessible, conçu dans le respect des orientations définies par les pouvoirs publics.**

**Par l'ensemble de l'activité, en conformité avec le Plan Climat 2004 – 2012, il se situera donc dans l'objectif du « facteur 4 » de réduire de 3 % par an la production de gaz à effet de serre (ou de la diviser par 4 d'ici 2050).**

## 1. Economie d'énergie fossile et réduction des gaz à effet de serre sur le parc existant

---

### 1.1. Une démarche générale à décliner par chaque organisme

La démarche décrite ci-après constitue un cadre de travail proposé aux organismes et la base de discussions qui a permis de définir les conditions de financement du programme. Elle comporte trois étapes préparatoires.

#### 1.1.1. Combiner les différents modes d'intervention :

Une partie du parc Hlm présente une performance thermique trop faible. Pour l'améliorer, le mouvement Hlm va accentuer son effort en augmentant significativement le rythme de réhabilitation du parc existant, selon quatre axes de travail :

- Le programme ANRU en cours de mise en œuvre, va se traduire par une très grande réduction des consommations énergétiques : d'une part par la reconstitution de l'offre à un niveau de performance souvent meilleur que l'exigence réglementaire et d'autre part par la réhabilitation d'une large partie du parc existant comportant de nombreuses actions de maîtrise de l'énergie ;
- Les réhabilitations prioritaires dans les plans stratégiques de patrimoine ont en général une vocation plus large que la thermique. Elles combinent de multiples actions de requalification des immeubles et comportent très souvent des actions d'amélioration thermique ;
- Les actions transversales de maîtrise des charges, dont certaines peuvent plus particulièrement porter sur l'efficacité énergétique, et le recours aux énergies renouvelables ;
- Les interventions d'efficacité énergétique dans le cadre de l'adaptation en continu du patrimoine lorsque la réponse thermique est une réelle contribution dans la durée à la satisfaction des attentes des habitants et lorsqu'elle est compatible à une évolution requalifiante du bâti et des équipements.

#### 1.1.2. Identifier en priorité le parc trop consommateur :

En terme de consommation unitaire en énergie finale, cette performance insuffisante est devenue très pénalisante dans le contexte actuel.

Parmi les orientations stratégiques possibles, le mouvement Hlm privilégie donc un programme à grande échelle reposant sur le meilleur compromis entre investissement, gain de charges récupérables et réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les actions retenues visent une requalification immédiate qui peut se matérialiser par une maîtrise des charges récupérables mais aussi par une résolution des désordres, une amélioration du confort et de l'esthétique des immeubles, une réduction des besoins ultérieurs d'entretien.

L'analyse du parc Hlm, en combinant consommations unitaires et coût des énergies, fait apparaître plusieurs champs prioritaires caractérisés par :

- la période de construction,
- l'énergie utilisée pour le chauffage,
- le mode de chauffage.

Ce constat, qui est le produit d'une histoire et ne préjuge pas de la performance intrinsèque des solutions techniques, met en lumière les segments urgents à traiter caractérisés par une consommation annuelle de chauffage supérieure à 200 kwh/m<sup>2</sup> en zone H1 (respectivement 170 kwh/m<sup>2</sup> en zone H2 et 130 kwh/m<sup>2</sup> en zone H3). Ces seuils de consommation déterminent le parc à traiter en priorité.

- Le parc collectif construit entre 1960 et 1975 raccordé au chauffage urbain ou chauffé collectivement au fuel (environ 500 000 logements),
- Le parc collectif ou individuel sans chauffage organisé d'avant 1975 (environ 130 000 logements),
- Le parc collectif chauffé collectivement au gaz naturel peu ou non réhabilité (environ 60 000 logements),
- Le parc de maisons individuelles d'avant 1975 chauffé au gaz naturel et non réhabilité (environ 120 000 logements).

Chaque organisme dispose des données pour construire sa propre analyse des consommations de son patrimoine chauffé collectivement. En chauffage individuel, il devra s'appuyer sur les informations à venir issues des diagnostics de performances énergétiques ou sur des dires d'experts (pour faciliter cette connaissance, une démarche est envisagée auprès des fournisseurs d'énergie). Il dressera ainsi sa cartographie prioritaire d'amélioration thermique.

#### 1.1.3. Planifier les améliorations :

En croisant cette cartographie prioritaire avec les orientations stratégiques, issues notamment de son plan stratégique de patrimoine, chaque organisme peut affecter les segments de parc identifiés selon les modes d'intervention rappelés en 1-1 en vue de planifier les améliorations thermiques et le cas échéant de les conjuguer avec les autres besoins d'intervention.

## 1.2. Un programme d'actions à vocation thermique

### 1.2.1. Intervenir sur le bâti et les équipements :

Une étude thermique, sur chaque immeuble concerné, permettra de rationaliser les choix.

Compte tenu du contexte énergétique, la réduction des besoins en amont est primordiale. C'est pourquoi, l'objet principal du programme porte essentiellement sur des interventions sur le bâti :

- le renforcement de l'isolation des parois opaques (toitures, façades et sous faces des planchers bas),
- le remplacement des menuiseries extérieures simple vitrage et la pose d'occultations en lien avec le traitement de la ventilation.

La pose d'équipements d'eau chaude sanitaire solaire principalement pour les maisons individuelles pourra s'avérer très complémentaire.

Dans tous les cas, une analyse des contraintes techniques de l'existant sera nécessaire. De plus, même si les interventions thermiques sur le bâti sont prioritaires, elles ne peuvent être réalisées au détriment de l'esthétique du bâtiment. Au contraire, il conviendra de veiller à ce qu'elles constituent un apport dans ce domaine.

## Les exigences minimales

En conformité avec le nouveau Plan Climat, toutes les caractéristiques thermiques et les performances énergétiques des parois et des équipements remplacés ou rénovés devront être au moins égales à celles définies dans la réglementation thermique de l'existant « par élément », applicable à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2007.

Nota : Pour bénéficier des aides spécifiques de la Caisse des dépôts et consignations prévues au paragraphe III. 1, le remplacement d'au moins trois composants conformément à la réglementation thermique est nécessaire. (Exemple : fenêtre, terrasse, ventilation)

Tout en maintenant le compromis technico-économique proposé ici, dans la limite de la faisabilité technique et financière, et lorsque les qualités intrinsèques des opérations le justifieront, les organismes pourront fixer des niveaux de performance unitaire supérieurs, si les conditions de financement le permettent (cf. III 2).

### 1.2.2. Infléchir les contrats d'exploitation et d'entretien :

Le chauffage collectif est très présent sur le parc concerné par ce programme. Les exploitants de chauffage ont une connaissance approfondie du patrimoine des chaufferies collectives qu'ils exploitent et disposent de compétences reconnues.

L'Union sociale pour l'habitat a sollicité les professionnels de l'exploitation de chauffage pour une définition partagée de la prise en compte, dans les contrats en cours, des améliorations thermiques et des conditions d'atteinte des résultats escomptés.

Le mouvement Hlm étudie, avec le concours des exploitants, de nouvelles formes contractuelles d'exploitation de chauffage facilitant l'adaptation en continu des installations de chauffage pour une amélioration régulière de leurs caractéristiques en substitution des actuelles garanties de fonctionnement basées sur du remplacement à l'identique.

Ainsi, les futurs contrats pourront intégrer des exigences performanciennes renforcées sur le contenu des prestations non récupérables (P3) afin que le remplacement des matériels soit réalisé chaque fois que possible avec du matériel à très haute performance (condensation et éventuellement cogénération), que ce soit en chauffage collectif ou dans le cadre des contrats d'entretien avec remplacement des chaudières individuelles au gaz.

L'Union sociale pour l'habitat proposera ensuite aux associations régionales une animation professionnelle sur ces questions afin d'aider les organismes à modifier leur pratiques contractuelles.

### 1.2.3. Maîtriser les charges en partenariat avec les autorités organisatrices des réseaux de chaleur :

Suite à l'introduction du Plan National d'Allocations des quotas de CO<sub>2</sub>, de nombreux réseaux de chaleur ont partiellement été équipés pour fonctionner avec des énergies renouvelables, notamment le bois, pour limiter les émissions de gaz à effet de serre et améliorer la performance environnementale de ces systèmes de chauffage.

Cet effort sur le primaire ne peut dispenser les organismes d'intervenir sur les bâtiments raccordés. Cependant, ces investissements des bailleurs ne seront profitables qu'après accord préalable de l'Autorité Concédante sur des conditions équilibrées d'achat de la chaleur. La prise en compte de la réduction des puissances souscrites à la hauteur de la diminution des besoins, la connaissance des éléments techniques par mise à disposition du rapport annuel d'exploitation et l'établissement d'un prix de vente du MWh compétitif sont complémentaires aux efforts d'investissements réalisés par les bailleurs sur leurs patrimoines et doivent être une exigence partagée.

#### 1.2.4. Suivre les consommations de chauffage :

Ces dernières années, les organismes ont amélioré la gestion comptable et financière des charges :

- fiabilité du process de régularisation,
- anticipation des évolutions des prix des énergies,
- contrôle des dépenses,
- justification des charges auprès des habitants et de leurs associations.

L'Union sociale pour l'habitat incite désormais les organismes à se doter d'une stratégie énergétique. Elle diffuse une information méthodologique pour les aider à construire leurs bases de données et se doter des indicateurs pertinents, notamment à partir des charges locatives.

Depuis 1982, l'Union, pour aider les organismes à assurer un suivi régulier des charges et des consommations, propose pour ceux qui le souhaitent un cadre standardisé, d'archivage et de comparaison (l'observatoire national Hlm des charges locatives).

### 1.3. Le montage financier

Pour permettre la réalisation du programme, au-delà des financements présentés ci-après, les organismes pourront être amenés à utiliser leurs fonds propres et à solliciter les locataires sur la base d'une concertation.

Les financements mobilisables sont soit directement accessibles pour les opérations respectant les exigences minimales de ce projet, soit conditionnés par d'autres modalités (voir III.2).

#### 1.3.1. Financements de base :

- Déduction de TFPB :

En dehors des ZUS, les opérations concernées par ce plan sont en principe assujetties à la TFPB. La déduction, prévue par la loi du 13 juillet 2005, (plafonnée au quart de la dépense), est mobilisable l'année qui suit les travaux d'économies d'énergie. Son application est désormais possible en vertu du décret 2007-363 du 19 mars 2007 et de l'arrêté du 3 mai 2007.

- Prêt bonifié de la Caisse des dépôts et consignations :

Un prêt bonifié sur 15 ans auprès de la Caisse des dépôts et consignations pourra être accordé à la condition que les sommes investies dégagent des économies d'énergies suffisantes et que les organismes puissent justifier les économies réalisées.

- Subventions de l'Ademe :

Les organismes peuvent recourir aux aides de l'ADEME pour tout investissement portant sur les énergies renouvelables, pour les opérations expérimentales et pour les études préalables.

- Subvention de l'Etat :

Hors ANRU

Les opérations d'économies d'énergie peuvent bénéficier d'une subvention «développement durable » qui sera précisée ultérieurement.

Dans l'ANRU

Les aides du régime de l'ANRU s'appliquent.

1.3.2. Financements complémentaires :

- Projets domestiques :

Le système européen d'échange de quotas de CO2 s'applique aux installations très émettrices (industrie, production d'énergie), mais pas à l'habitat.

Les projets domestiques concerneront à partir de 2008 les secteurs dont les émissions sont plus réduites. Ils visent à inciter, via le prix du carbone, d'autres secteurs à réduire leurs émissions de CO2.

Le secteur du bâtiment constitue un gisement important de réduction. Le mouvement Hlm demande que ce programme d'amélioration puisse bénéficier des avantages des projets domestiques dans la mesure où il dégagera une économie de 765 000 t/CO2 par an.

- Subventions locales, financements européens et certificats d'économies d'énergie

L'affichage du présent projet, éventuellement sous l'égide de l'association régionale Hlm, auprès des partenaires locaux ,pourra permettre des ajustements qui porteront sur un renforcement des objectifs d'économie d'énergie et/ou une amélioration des conditions d'équilibre financier grâce à :

- des subventions locales de la région ou des collectivités locales,
- l'utilisation des fonds structurels FEDER (jusqu'en 2013) pour les travaux éligibles sous réserve que les régions les inscrivent dans leur programme opérationnel et sous réserve d'un complément de fonds publics français de même hauteur.

De même, en cas de conformité aux exigences requises pour bénéficier des certificats d'économie d'énergie, ils pourront les valoriser via « les fournisseurs obligés <sup>1</sup> » ou les collectivités locales.

---

<sup>1</sup> Les fournisseurs d'énergie ont désormais l'obligation d'inciter les consommateurs à économiser l'énergie à travers des actions « normalisées ». Ils doivent justifier leurs résultats sous forme de certificats d'économie d'énergie, sous peine d'amende.

### 1.3.3. Participation des locataires

Dans le cas où les financements extérieurs et la contribution de l'organisme ne seraient pas suffisants, un travail sur la quittance sera engagé en concertation avec les représentants des locataires pour définir les modalités équilibrées de la participation des locataires.

## 1.4. L'impact des actions

L'économie attendue est estimée à hauteur de 25 % soit en moyenne de 60 kwh / m<sup>2</sup> d'énergie finale par année, ce qui correspondrait à une économie de 2 925 Gwh/an, soit une réduction de gaz à effet de serre de 765 000 tonnes de CO<sub>2</sub>/an.

En tenant compte des durées de vie conventionnelles, ces travaux se traduisent par une économie d'environ un million Gwh cumac et une substitution de 6 000 Gwh cumac en énergie renouvelable, selon la méthode de calcul développée pour les Certificats d'Economie d'Energie.

## 1.5. La mise en œuvre

### 1.5.1. Une ambition ajustable :

Les organismes pourront s'inscrire dans la démarche proposée soit strictement à l'exigence minimale (telle que définie en II-1) pour bénéficier des aides du tronc commun, soit avec une ambition performancielle supérieure.

Sur certains territoires, cet ajustement pourra être réalisé en concertation avec les partenaires locaux, éventuellement sous l'égide de l'association régionale Hlm.

### 1.5.2. Un programme annuel de travaux par organisme :

Durant les cinq années, chaque organisme intéressé définira un programme annuel de travaux. Il sera constitué :

- d'une étude thermique par opération,
- de la description des travaux prévus avec leurs performances unitaires,
- de la combinaison de travaux retenue pour chaque opération,
- de l'estimation des économies attendues,
- de l'estimation de réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- de la contribution des énergies renouvelables.

Ce programme global fera l'objet d'un chiffrage annuel :

- de l'investissement,
- de la déduction possible de TFPB,
- de l'assiette de prêt,
- des subventions éventuelles.

### 1.5.3. Le dispositif de suivi :

En dehors des opérations ANRU qui font l'objet d'une procédure particulière, la mise en œuvre sera coordonnée et suivie à deux niveaux :

- Au niveau régional :

Chaque association régionale pourra constituer un groupe de suivi réunissant les partenaires financiers du programme. Ce groupe sera chargé de s'assurer du bon déroulement de la démarche, d'identifier les difficultés éventuelles et de proposer les nécessaires évolutions le cas échéant.

- Au niveau national :

Un comité de suivi national est institué. Il est chargé de dresser, à partir des suivis régionaux, un bilan national, et de veiller à la bonne applicabilité de la démarche.

Il est constitué de représentants de l'Union et des fédérations, de l'Etat, de l'Ademe, de la Caisse des dépôts et consignations, et d'un représentant des associations nationales de locataires.

### 1.5.4. La concertation avec les locataires :

- au niveau national :

L'Union propose aux associations nationales de locataires un cycle d'échanges sur les différentes solutions d'améliorations thermique et énergétique des bâtiments existants afin de rechercher des points de vue communs qui pourraient alimenter les discussions locales. Ces échanges seront conduits à partir de cas types et de retours d'expériences.

Cette série d'échanges pourrait déboucher sur une lecture commune des conditions d'application d'accords collectifs portant sur le développement durable.

- au niveau local :

Chaque organisme, après avoir identifié son parc prioritaire pour la période quinquennale et défini son programme d'action, le présentera au Conseil de concertation locative s'il souhaite proposer un accord de location assis sur les économies d'énergie et de charges escomptées.

## 2. Contribution énergétique de l'habitat social neuf

---

### 2.1. La performance globale

Les conditions économiques et financières actuelles de la production nouvelle obligent à nouveau les organismes à ajuster leur production et à rechercher les solutions optimales en quittance globale, c'est-à-dire à privilégier celles qui conduisent à des économies d'usage, pour le bailleur et les locataires, à moins de dysfonctionnements ultérieurs et à une maintenance aisée.

La réglementation thermique 2005 définit une nouvelle exigence minimale. La production récente, fortement labellisée HPE, voire THPE, a déjà permis aux organismes et à leurs partenaires de s'adapter à ce nouveau seuil réglementaire.

Mais d'une part, il convient de généraliser ces pratiques, et d'autre part, la perspective, à l'horizon 2012, d'une nouvelle réglementation plus contraignante, laisse peu de temps aux acteurs pour préparer les évolutions.

Dans ce contexte très exigeant, l'objectif que se fixe le secteur Hlm est :

- de ne produire que des bâtiments caractérisés, selon la grille définie pour les diagnostics de performance énergétique C, B ou A en consommations énergétiques ou émissions de gaz à effet de serre, c'est-à-dire consommant moins de 150kwh/m<sup>2</sup>/an ou émettant moins de 20 kg éqco<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an ;
- d'atteindre progressivement une majorité de la production sous label HPE ou HPE ENR en cinq ans ;
- une part significative des maisons individuelles sous label THPE ou THPE ENR ;
- un volet expérimental de bâtiments sous label « bâtiments basse consommation » afin d'acquérir les savoir faire.

Les organismes Hlm adapteront si nécessaire leurs documents contractuels afin :

- d'attacher toute l'importance nécessaire à rechercher, via la conception d'ensemble des bâtiments, les meilleurs compromis pour bénéficier au maximum de l'énergie solaire passive et réduire autant que possible les surfaces déperditives ;
- de rechercher des procédés ou des solutions techniques de construction, d'aménagement et d'équipement qui satisfont les exigences réglementaires dans les meilleures conditions ;
- d'évaluer les résultats escomptés à chaque étape du montage des projets.

## **2.2. Les solutions énergétiques à privilégier**

### 2.2.1. Le type de chauffage :

Le chauffage individuel gaz naturel ou électrique reste souvent le meilleur compromis pour les opérations de petite taille. Mais pour les opérations les plus importantes, notamment au-delà de 35 logements, le recours au chauffage collectif peut être envisagé.

### 2.2.2. Le chauffe-eau solaire :

En maison individuelle, pour le réchauffage individuel de l'ECS, qu'elle soit au gaz (naturel ou GPL) ou électrique par accumulation, le chauffe-eau solaire semble pouvoir être généralisé.

Les organismes veilleront avec leurs architectes à la qualité des plans masses des opérations et à la conception architecturale pour une intégration réussie dans tous les sites retenus, que ce soit pour éviter les masques et obtenir la meilleure efficacité possible : que ce soit pour l'intégration au bâti dans un souci architectural et économique.

Le mouvement Hlm rendra compte au fur et à mesure, à travers un recueil d'exemples, de ce qu'il est possible de faire.

### 2.2.3. La condensation en gaz naturel :

Le recours à cette solution en chauffage individuel doit devenir quasi systématique dès lors que le gaz naturel est disponible et qu'il est choisi pour assurer la totalité des besoins de chauffage. Les cahiers des charges inciteront à une conception et une réalisation en adéquation avec ce choix technique.

### 2.2.4. Le bois énergie :

Au-delà de la réservation obligatoire pour le conduit de fumée (arrêté du 31 octobre 2005), le secteur Hlm peut, en maison individuelle mettre en œuvre le conduit de fumée. Cela permettra aux locataires qui souhaitent s'équiper d'un matériel de disposer d'une installation prête à l'usage. Le cas échéant, les gestionnaires, à la demande des associations de locataires, organiseront le service d'entretien (commande groupée à la charge des locataires).

Le raccordement des opérations nouvelles à des chauffages urbains, ou à des chaufferies existantes recourant de manière significative au bois, sera privilégié.

A titre expérimental, des solutions mixtes bois / gaz naturel pourront être étudiées sur des opérations de taille moyenne, dès lors que la filière bois a fait ses preuves localement.

### 2.2.5. La géothermie :

Le raccordement des opérations nouvelles à des chauffages urbains existants fonctionnant avec de la géothermie, sera envisagé et retenu lorsqu'il s'avère opportun.

## 2.3. La politique industrielle

L'Union sociale pour l'habitat infléchira sa politique de sélection des produits industriels en introduisant des critères de développement durable et créera une banque de produits à haute performance.

## 2.4. L'évaluation

Un accord de partenariat avec les fournisseurs d'énergie et/ou les distributeurs sera étudié pour mettre au point des modalités de suivi statistique des consommations globales d'immeubles équipés de chauffages individuels par logement en respectant les exigences de confidentialité des informations.

### 3. Innovation à très haute performance énergétique

---

#### 3.1. Les orientations stratégiques

Dans le cadre de sa participation aux différents travaux de recherche et développement, le secteur Hlm sera particulièrement attentif à apporter une contribution à :

- L'émergence d'assemblages de technologies répondant aux contraintes de l'habitat existant et présentant des caractères de robustesse, de simplicité de mise en œuvre et de haute performance,
- La validation sur site et sous les différents climats de la métropole, de solutions d'habitat à très basse consommation d'énergie tant en termes de résultats constatés qu'en termes de qualité d'usage et de confort d'été,
- L'accompagnement de politiques spécifiques dans les régions en lien avec le développement économique local,
- L'intégration dans le bâtiment des énergies renouvelables aussi bien pour l'usage interne que pour contribuer à une production décentralisée de l'électricité.

#### 3.2. Les solutions à expérimenter

##### 3.2.1. La pompe à chaleur :

La pompe à chaleur eau / eau semble aujourd'hui la plus compatible avec les contraintes économiques, d'usage et de limitation de nuisances, de la production nouvelle Hlm. Cette solution est adaptée à l'habitat individuel et au petit collectif.

Mais elle ne pourra être retenue qu'en présence d'une source froide correspondante, pour l'habitat individuel et le petit collectif. Edf met à disposition de ses clients une liste d'industriels et d'installateurs en capacité de répondre pleinement aux attentes Hlm de fiabilité et d'entretien durable.

La poursuite d'expérimentations des pompes à chaleur géothermale pour l'individuel ou le petit collectif est encore souhaitable.

##### 3.2.2. La climatisation réversible :

Il est souhaitable de privilégier le traitement passif du confort d'été. Mais dans certaines situations, la climatisation ou le rafraîchissement pourra s'avérer nécessaire. Il sera alors traité de manière au moins conforme à la réglementation.

##### 3.2.3. La micro cogénération :

A titre expérimental, quelques réalisations seront étudiées dans une vision globale des usages énergétiques. Il s'agira tout à la fois de combiner une expérimentation de la technologie et une analyse de la pertinence des usages internes de l'électricité produite.

Cette expérimentation sera conduite en partenariat avec les pouvoirs publics et avec les fournisseurs ou distributeurs d'énergie intéressés.

#### 3.2.4. Autres technologies :

Des expérimentations sur des technologies émergentes peuvent être envisagées au cours de la période. Les organismes chercheront toutefois à le faire sur les sites les plus adaptés (efficacité thermique, usage adéquat, proximité d'un appui technologique...).

### 3.3. La production d'énergie

Le mouvement Hlm souhaite engager une réflexion sur le bon usage du cadre bâti de son patrimoine pour la valorisation d'énergie renouvelable et, si les conditions financières le permettent, engager des expérimentations en la matière avec des partenaires.

#### B – Réduction des consommations d'eau potable

---

Au niveau national, la consommation d'eau représente 150 litres<sup>2</sup> par jour et par habitant. Cette consommation est nettement moindre dans le logement social où la consommation moyenne est de 100 litres<sup>3</sup>.

Devant l'importance des enjeux liés à l'eau, le mouvement Hlm propose de généraliser les bonnes pratiques qui favorisent une bonne gestion de l'eau et une maîtrise des charges.

#### **1. Généraliser les bonnes prescriptions en faveur de la réduction de la consommation d'eau potable par la pose d'équipements performants et leur bon entretien**

Aujourd'hui, il convient de généraliser la pose d'équipements performants pour limiter la consommation dans la construction neuve et que le parc existant. Tous ces équipements doivent être entretenus pour maintenir leur performance dans le temps.

#### **2. Individualiser les contrats de fourniture d'eau, partout où c'est techniquement et économiquement possible, sans augmentation de coût pour le locataire**

L'individualisation du contrat de fourniture d'eau contribue à la responsabilisation des habitants face à leurs charges d'eau. La consommation d'eau est réduite de 20% après individualisation des contrats de fourniture d'eau. Le surcoût éventuel du paiement de l'abonnement, s'il est raisonnable, peut être compensé par les économies en volume d'eau.

#### **3. Sensibiliser les habitants aux bons gestes**

Deux actions de sensibilisation sont proposées :

- Une sensibilisation générale à destination de l'ensemble des habitants sur les bons gestes au quotidien pour réduire sa consommation et donc sa facture.
- Une action de sensibilisation spécifique en direction des locataires identifiés comme les plus consommateurs.

---

<sup>2</sup> Source : ADEME

<sup>3</sup> Source : l'Observatoire 2004 de la maîtrise des charges de l'Union sociale pour l'habitat

#### **4. Participer à la gestion des eaux pluviales**

Le mouvement Hlm examinera la possibilité d'un partenariat avec la DGS et la DGUHC afin d'expérimenter la récupération de l'eau de pluie pour un usage à l'intérieur des bâtiments. Un suivi de ces opérations devra établir la faisabilité technico-économique de cette solution, l'impact sanitaire dans le temps ainsi que la viabilité économique du projet sur le long terme.

C. Campagne de sensibilisation des collaborateurs des organismes et des habitants au développement durable

---

En complément de l'approche technique à vocation environnementale, un programme de sensibilisation des collaborateurs des organismes et des habitants au développement durable est proposé.

Le logement social représente un vecteur important de sensibilisation avec près de 70 000 salariés dans les organismes et 10 millions de personnes logées.

##### **1. Sensibiliser le personnel des organismes au développement durable**

Il est proposé une action nationale de sensibilisation du personnel des organismes au développement durable pour les faire adhérer à la démarche et que la prise de conscience se traduise par des actes individuels et collectifs, y compris sur les lieux de travail.

##### **2. Réaliser une campagne nationale de sensibilisation des habitants**

Il est également proposé de réaliser une campagne de sensibilisation en deux volets avec un axe stratégique unique, adaptable et appropriable pour chaque organisme.

- Elaboration d'un livret éco habitant à disposition des organismes
- Création d'affiches pour les halls d'immeubles

Des partenariats financiers doivent être recherchés pour la mise en œuvre de ce projet.

##### **3. Recruter des « ambassadeurs du tri » pour les logements sociaux**

Un accord national conclu le 29 mars 2007 entre l'Union sociale pour l'habitat et Eco-Emballages permet aux bailleurs qui recrutent des ambassadeurs du tri de bénéficier d'une aide spécifique.