



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Franche-Comté

Les enjeux de la performance énergétique dans le parc locatif social de Franche-Comté

Journée interrégionale professionnelle d'échanges
Association des Directeurs Généraux des Communes de France

-

Elise DOUCHEZ-CATTIN, Directeur USH FC

-

18 mars 2011

L'Union Sociale pour l'Habitat Franche-Comté

Présidée par Jean-Paul MARIOT, elle regroupe **18 organismes de logement social** répartis sur les 4 départements :

- **8** offices publics de l'habitat,
- **5** Entreprises sociales pour l'habitat,
- **2** sociétés d'économie mixte locatives,
- **2** sociétés coopératives d'Hlm,
- **1** société de Crédit immobilier



- logeant **15 % des familles franc-comtoises** dans **74 000 logements locatifs sociaux**, dont **36 %** sont situés en ZUS
- impliqués dans la programmation des aides à la pierre, les opérations de renouvellement urbain, la gestion sociale, la qualité du service rendu aux locataires et la réhabilitation en continu du patrimoine
- **et veillant en permanence à la maîtrise globale de la quittance loyer + charges et à la maîtrise des charges locatives (chauffage, eau, électricité,...)**

Source OROS 31.12.09



Caractéristiques du parc Hlm franc-comtois et son occupation

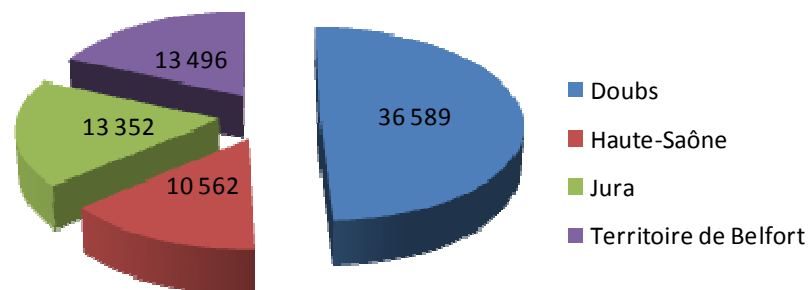
→ Répartition des logements

50 % dans le Doubs

18 % dans le Jura

14 % en Haute-Saône

18% dans le Territoire de Belfort



↳ **70 %** des logements de **taille moyenne** (T3 ou T4)

↳ **90 % de logements collectifs** (répartition différente selon les territoires (6 à 20 % d'individuels))

↳ **82 % du parc a plus de 15 ans**

Source OROS 31.12.09
Etude USH FC besoins en réhabilitation 2007



Caractéristiques du parc Hlm franc-comtois et son occupation

→ Caractéristiques des **153 500 personnes logées** :

↳ **un public fragile** → 21% de familles monoparentales (*contre 8% en Franche-Comté*) et 40% de personnes seules

↳ **vieillissant** → 1 ménage sur 4 âgé de plus de 60 ans

↳ **aux ressources très modestes** :

→ 24% des ménages ont des revenus < 20% des plafonds PLUS

(*< seuil pauvreté = 950€*)

→ proportion constante malgré baisse des plafonds de ressources en juin 2009

Source OROS 31.12.09



Les enjeux de la performance énergétique dans le parc locatif social de Franche-Comté

1. Les objectifs du Grenelle de l'environnement* pour le logement social

→ Pour les bâtiments **neufs** :

↳ **au 1^{er} janvier 2013**, généralisation des « Bâtiments basse consommation »

(BBC)

↳ 28 octobre 2011, BBC obligatoire en zone ANRU

↳ **en 2020**, tous les « bâtiments à énergie positive » **(BEPOS)**

* Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1)



Les enjeux de la performance énergétique dans le parc locatif social de Franche-Comté

→ Pour les bâtiments **existants** :

↳ **d'ici 2020**, réduire de 38 % les consommations d'énergie

Objectifs énergétiques du parc de logements existants (base: 1990)

- 12%

- 70 à 80%

2012

2020

2050

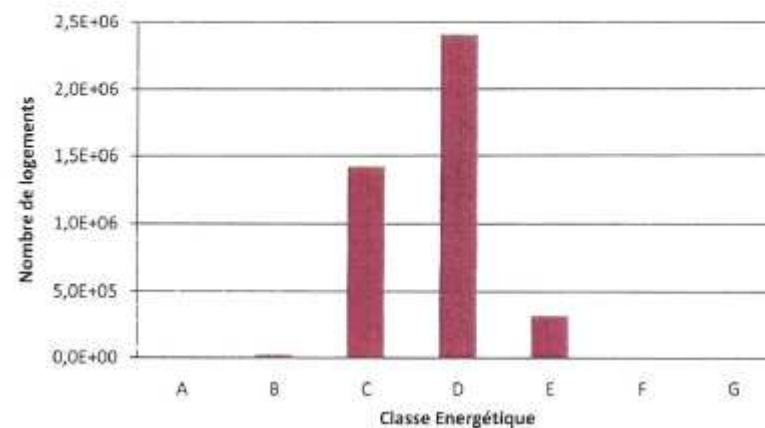
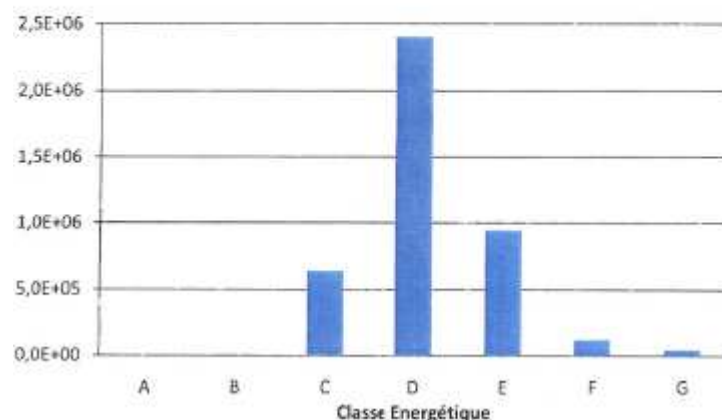
- 38%

↳ **d'ici 2020**, rénover **800 000 logements sociaux** les plus énergivores

Objectifs énergétiques du parc de logements sociaux existants

Avant Grenelle (2008)

Après Grenelle (2020)

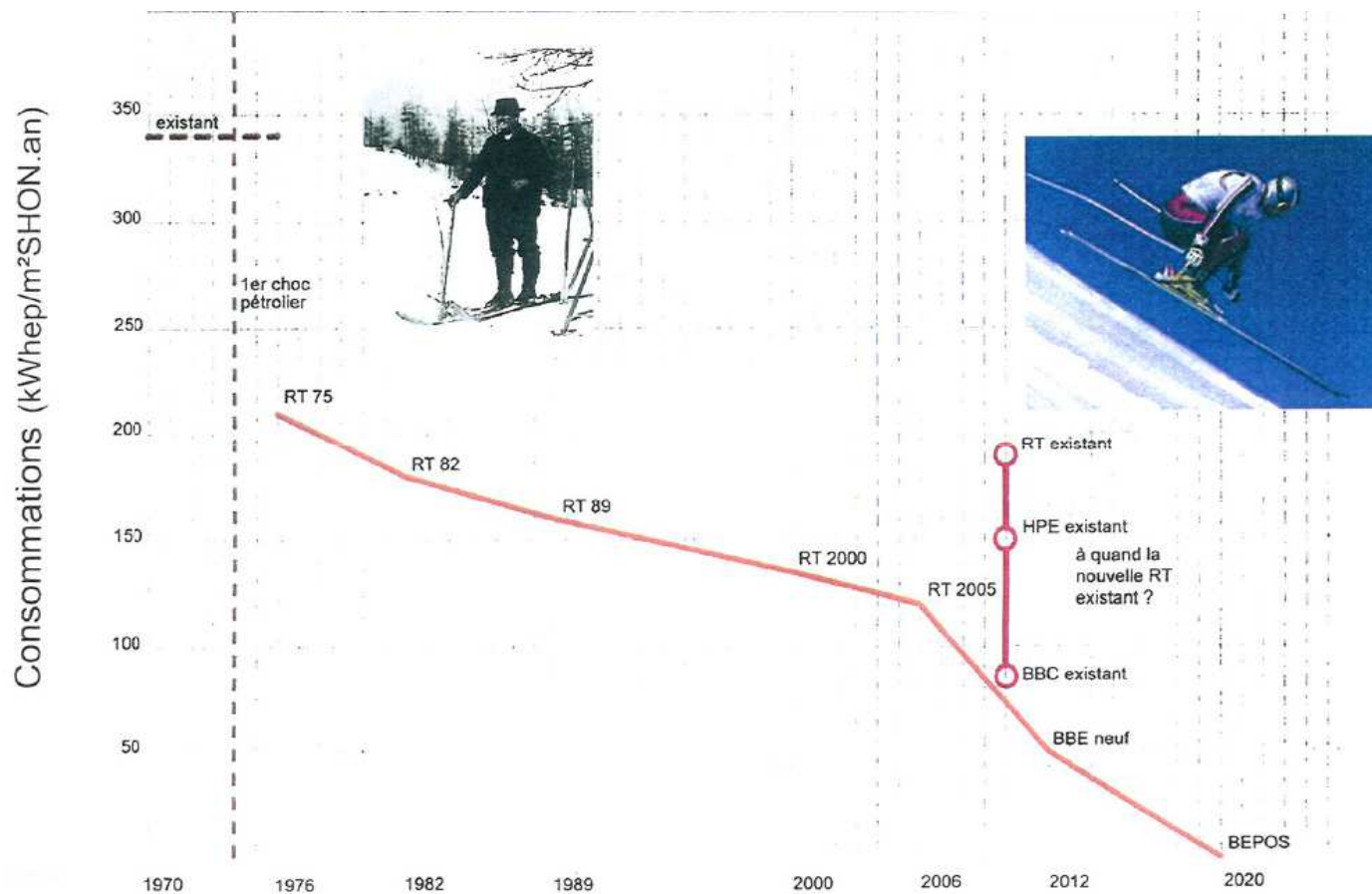


↳ à partir de 2013, rénover 400 000 logements par an (privé et public)



Les enjeux de la performance énergétique dans le parc locatif social de Franche-Comté

→ Evolution des textes réglementaires : de 1975 à 2020



« La route est droite mais la pente est forte » JPR

Source : CDC – ICO – POUGET Consultants



Les enjeux de la performance énergétique dans le parc locatif social de Franche-Comté

2. La maîtrise des dépenses énergétiques : un enjeu fort sur le parc existant

Un parc ancien important en Franche-Comté :

→ 15 % avant 1960

→ 52 % entre 1960 et 1970



1948



1974 : 1^{ère} Réglementation Thermique



Bâtiments anciens 34%	Bâtiments récents non isolés 32%	Bâtiments récents isolés 33%
Construction traditionnelles	Construction peu à peu à peu industrialisées	Construtions industrialisées
Matériaux laissant transiter la vapeur d'eau : parois qui « respirent »	Utilisation progressive du béton	Utilisation massive du béton
Performances thermiques meilleures que la date de construction le laisse supposer	Performances thermiques médiocres	Performance thermiques peu à peu améliorées par les réglementations thermiques successives
200 kWh/m ² .an	400 kWh/m ² .an	170 kWh/m ² .an

Source : CDC – ICO – POUGET Consultants



Les enjeux de la performance énergétique dans le parc locatif social de Franche-Comté

2.1 Identification du parc franc-comtois / aux objectifs du Grenelle

Amener les 800 000 logements en classes E,F,G en catégorie C (<150 kWh/m².an)

→ soit 18 400 logements pour la Franche-Comté au titre du Grenelle

↳ Parc Hlm hétérogène mais globalement satisfaisant vs parc privé
(consommation unitaire de chauffage 170 kwh facturés/m²)

↳ Les logements les plus anciens ne sont pas les moins performants → 1^{ère} série de réhabilitation

↳ Les vrais besoins **en étiquette D, non visée par le Grenelle et sans aides financières**

→ environ 2/3 du parc Hlm franc-comtois situés en D avec des charges liées aux dépenses d'énergie malgré tout élevées pour leurs occupants

→ certains bâtiments en E,F,G davantage voués à une démolition qu'à une réhabilitation



Les enjeux de la performance énergétique dans le parc locatif social de Franche-Comté

2.2 Identification du parc / aux besoins en réhabilitation

selon étude sur l'identification des besoins en réhabilitation réalisée en 2007 par l'USH FC (données 2006 issues des PSP)

→ plus de 30 000 logements à réhabiliter d'ici à 2012 (42 % du parc), dont

3/5^{ème} concernés par des travaux d'économie d'énergie (18 773)

Les économies d'énergie se traduisaient notamment par le remplacement des menuiseries extérieures et divers travaux d'isolation (pignons). Sur ces objectifs, les enjeux sont aujourd'hui radicalement différents, au regard de l'évolution réglementaire et de la Loi Grenelle. Au vocable « économie d'énergie » s'est substitué « performance énergétique ».

→ une nouvelle consolidation des PSP est en cours : déterminer part des logements dont besoins de travaux d'amélioration du patrimoine et du cadre de vie **et** énergivores



Les enjeux de la performance énergétique dans le parc locatif social de Franche-Comté

2.3 Des investissements majeurs

$$\begin{aligned} & \textit{simulation grenelle} \\ & 18\ 000\ \text{€ /logt} \\ & + \\ & \textit{étude des besoins en réhabilitation de 2007} \\ & 12\ 500\ \text{€ / logt} \\ & - \\ & \textit{coût travaux identiques dans les deux études} \\ & - 3\ 000\ \text{€/logt} \\ & = \\ & 27\ 500\ \text{€/logt} \\ & \text{(réhabilitation + performance énergétique)} \end{aligned}$$

soit un investissement pour 18 400 logements de 506 M€ *

* valeur 2007



Les enjeux de la performance énergétique dans le parc locatif social de Franche-Comté

3. Les enjeux

→ **Une politique d'aménagement et d'urbanisme ambitieuse** prenant en compte :

- ↳ la maîtrise du foncier et la lutte contre la consommation d'espace → privilégier la reconquête urbaine, la préservation du patrimoine existant et le revitalisation des centres bourgs, le renouvellement de la ville sur des friches (industrielles, agricoles, corps de bâtiment...)
- ↳ la localisation des opérations à proximité des services, transports, commerces et équipements
- ↳ la promotion de formes d'habitat intermédiaire → entre le grand immeuble et la maison individuelle (maison en bande, éco-lotissement, petits immeubles insérés dans le tissu existant...)
- ↳ les programmes d'acquisition-amélioration alternative à la construction neuve
- ↳ le développement des éco-quartiers → quelle place pour les LLS ?



Les enjeux de la performance énergétique dans le parc locatif social de Franche-Comté

→ Un défi technologique et architectural

La mise en œuvre de nouveaux matériaux, de techniques et méthodes innovantes, de gestes très précis, nécessite l'émergence de nouveaux métiers (ou un exercice différent) et un encadrement de coordination de chantier.

Les filières professionnelles locales doivent être en capacité de répondre aux appels d'offres liés à l'éco-construction ou à l'éco-réhabilitation.

... entraînant des surcoûts

Selon l'analyse réalisée par l'USH FC des coûts d'opérations en construction neuve lancées au 1^{er} sem 2010, pour 18 opérations (304 logements) :

↳ malgré des consultations très favorables, les coûts augmentent de **6 %** par rapport au 2^{ème} semestre 2009

↳ augmentation principalement liée à la généralisation de la performance énergétique (98 % des opérations label THPE RT 2005 (dont 7 BBC))



Les enjeux de la performance énergétique dans le parc locatif social de Franche-Comté

→ Une quittance loyer + charges à maîtriser

Par la mise en œuvre prolongée d'un programme ambitieux de travaux d'économie d'énergie permettant de maîtriser les consommations et la facture énergétique et entraînant une diminution des charges

→ Des comportements et des usages à modifier

La réussite de ces enjeux passe par des comportements d'usage plus adaptés, plus raisonnés et en adéquation avec la performance des bâtiments.

La question de la maîtrise des consommations d'eau est également posée.





Idéha
construction de 16 logements BBC
Grand-Charmont (25)



La Doloise
réhabilitation de 36 logements en BBC
Dole (39)



ESH Habitat et Territoires
construction de 6 pavillons BBC
Noidans-le-Ferroux (70)



Territoire Habitat Réhabilitation énergétique de 100 logements (classe E → C) Belfort (90)



RÉHABILITATION LOURDE DE 100 LOGEMENTS 4 / 10 rue Parant à BELFORT	
Ce programme de travaux est financé par :	
ANRU	Subvention ANRU 272 588 €
Caisses d'Épargne	Eco-prêt de la CDC 1 350 000 €
Union Européenne	Subvention FEDER 278 196 €
Territoire Habitat	Fonds propres 558 909 €
Total	2 459 693 €

Territoire habitat 44 bis rue Foch 90000 BELFORT	
RÉHABILITATION de 100 LOGEMENTS 4 - 10 rue Parant - 90000 BELFORT	
Maitre d'Ouvrage :	TERRITOIRE HABITAT Belfort 03 84 26 70 00
Maitre d'Oeuvre :	CABINET HBI Belfort 03 84 21 02 42
BE CVC / PS :	GC2E Essert 03 84 21 31 05
BE ELECTRICITE :	ENEBAT Châlonais les Forges 03 84 29 71 71
Coordonnateur SPS :	SOCOTEC Belfort 03 84 21 31 45
ENTREPRISES	
01. SERRURERIE METALLERIE	BML Vouivreincourt 03 81 03 90 36
02. MENUISERIE INTERIEURE BOIS	VIROT SAS Colombier 03 84 75 80 00
03. PLÂTRERIE PEINTURE	KILIC Frères Daxle 03 81 35 46 70
04. SOLS SOUPLES	ESPACE HABITAT Audincourt 03 81 35 63 39
05. FAIENCE CARRELAGE	ROMAIN ROLAND Audincourt 03 81 35 27 58
06. PLOMBERIE SANITAIRE VENTILATION	CSVB Bavilliers 03 84 26 24 69
07. ELECTRICITE	WOLFF Belfort 03 84 22 63 77
08. EMBELLISSEMENT CAGES ESCALIERS	Régie de quartier des Glacis Belfort 03 84 22 62 43
09. MENUISERIE EXTERIEURE PVC	PORALU Port 03 81 95 54 84
10. CHAUFFAGE	BTS Roye 03 84 20 20 34
11. ECHAFFAUDAGE ITE PEINTURE EXTERIEURE	KILIC Frères Daxle 03 81 35 46 70

CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC

