



La contribution énergétique et climatique du secteur Hlm sur le parc existant



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Daniel Aubert
Directeur général des services
L'Union sociale pour l'habitat

I. État des lieux

1. Une production nouvelle et un parc globalement plus performants que la moyenne grâce à :

- Typologie du parc favorable
- Pratiques de maintenance et de réhabilitation
- Exigences thermiques du neuf souvent supérieures à la RT
- Substitution énergétique dans les années 80



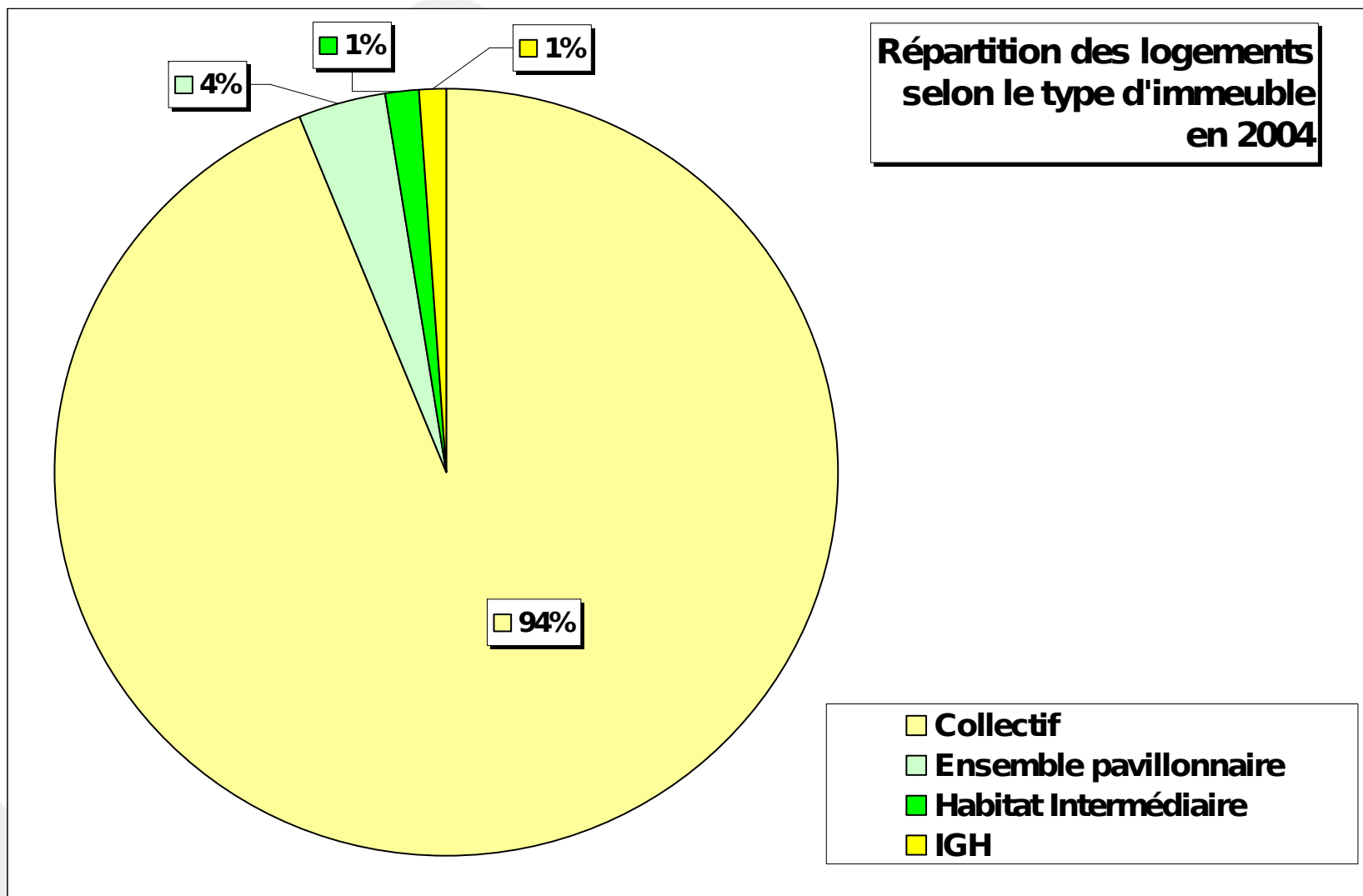
I. État des lieux

2. Mais un parc sédimenté et hétérogène

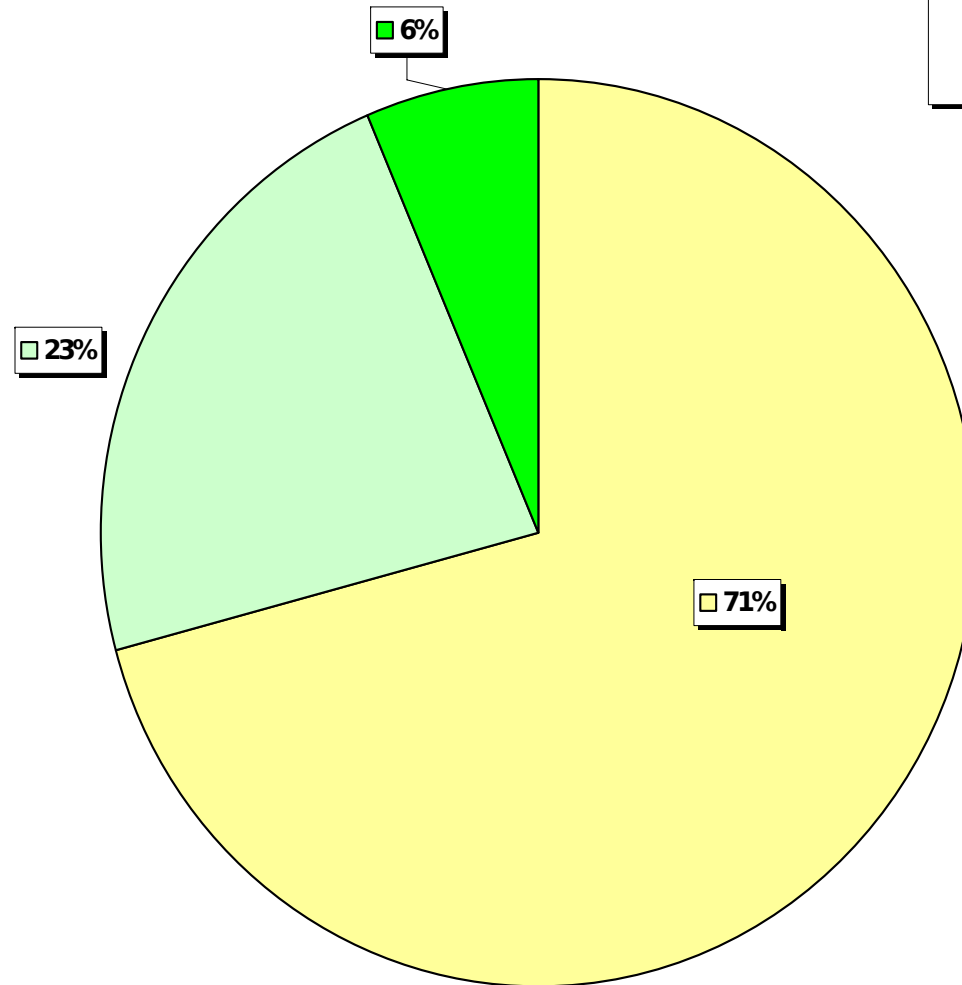
- Type
- Âge
- État de la réhabilitation
- Zone climatique
- Type de chauffage
- Énergie



**Répartition des logements
selon le type d'immeuble
en 2004**



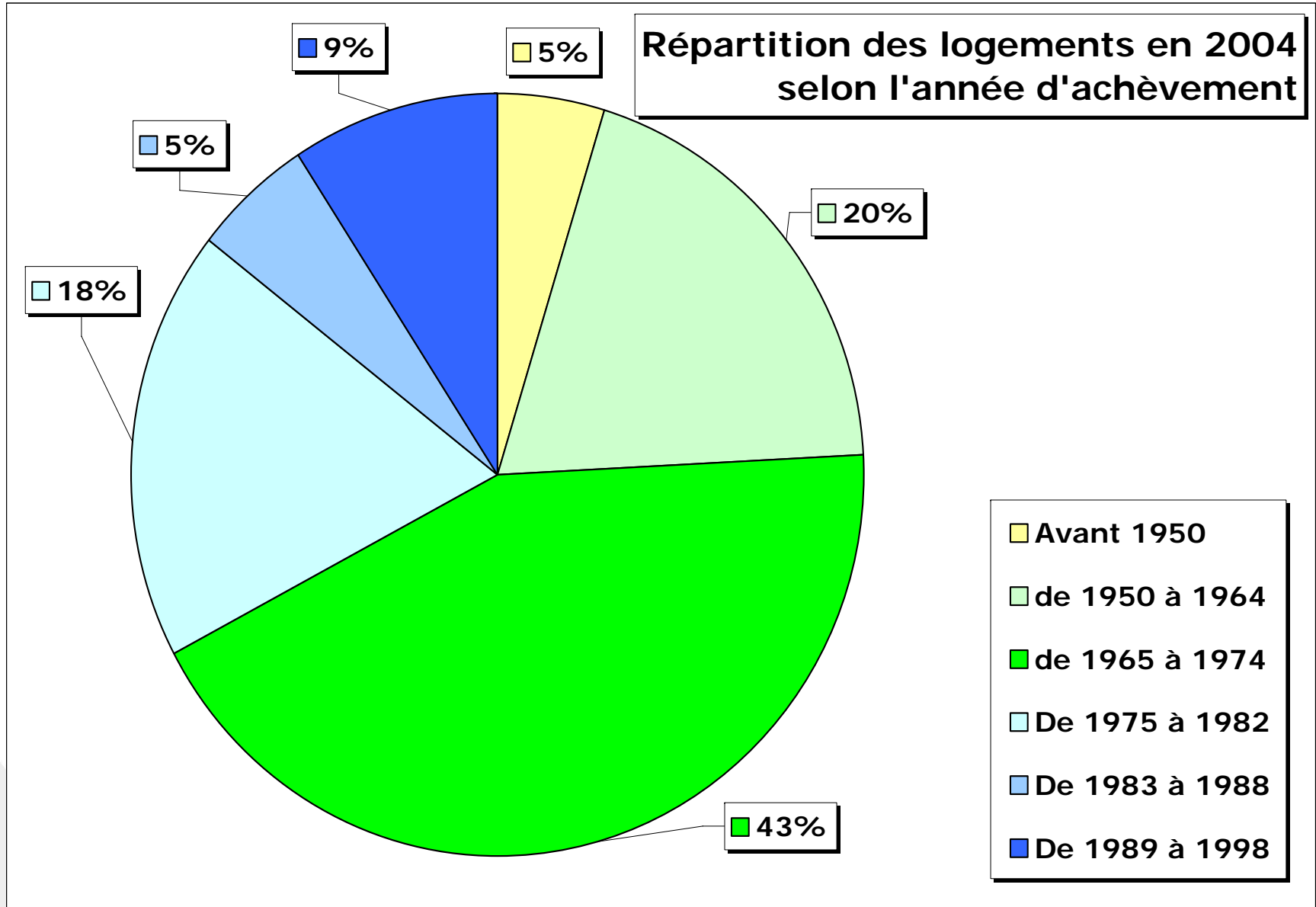
Répartition des logements selon la zone climatique en 2004



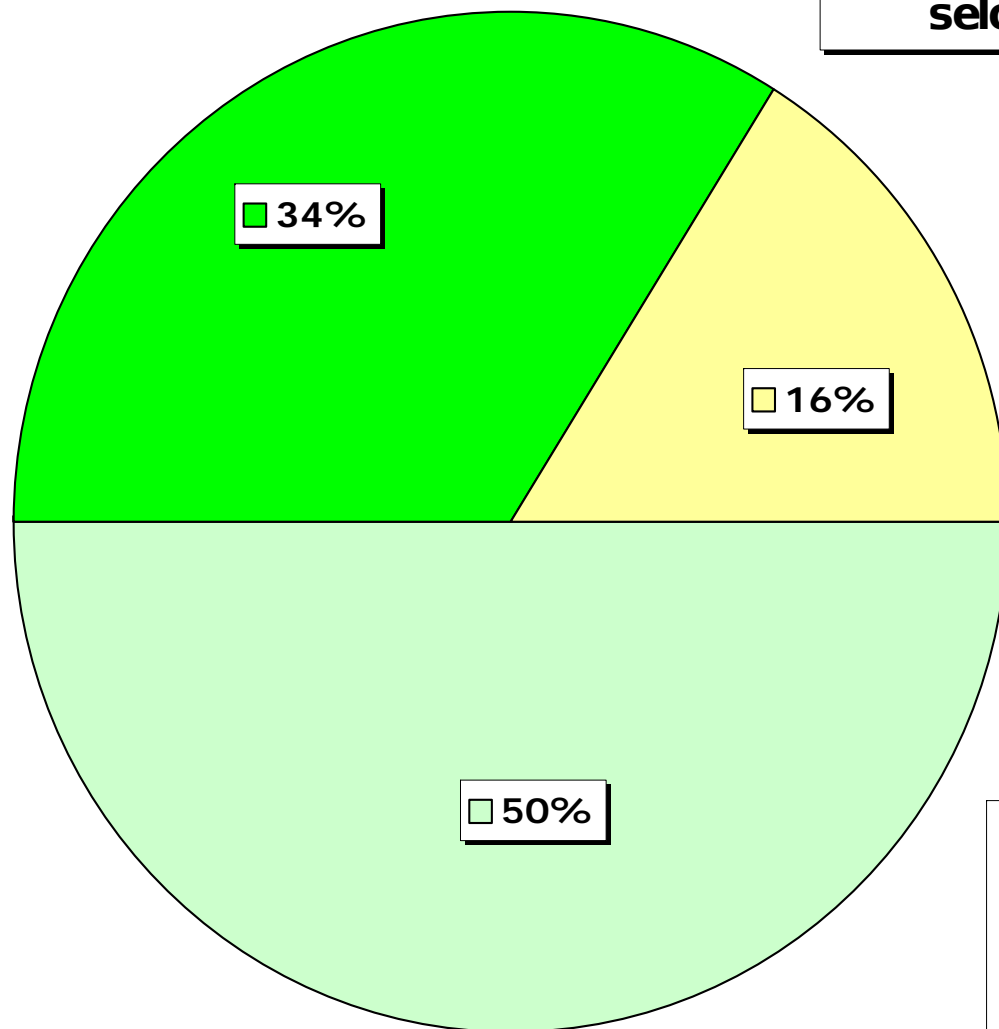
- Zone climatique H1
- Zone climatique H2
- Zone climatique H3



Répartition des logements en 2004 selon l'année d'achèvement



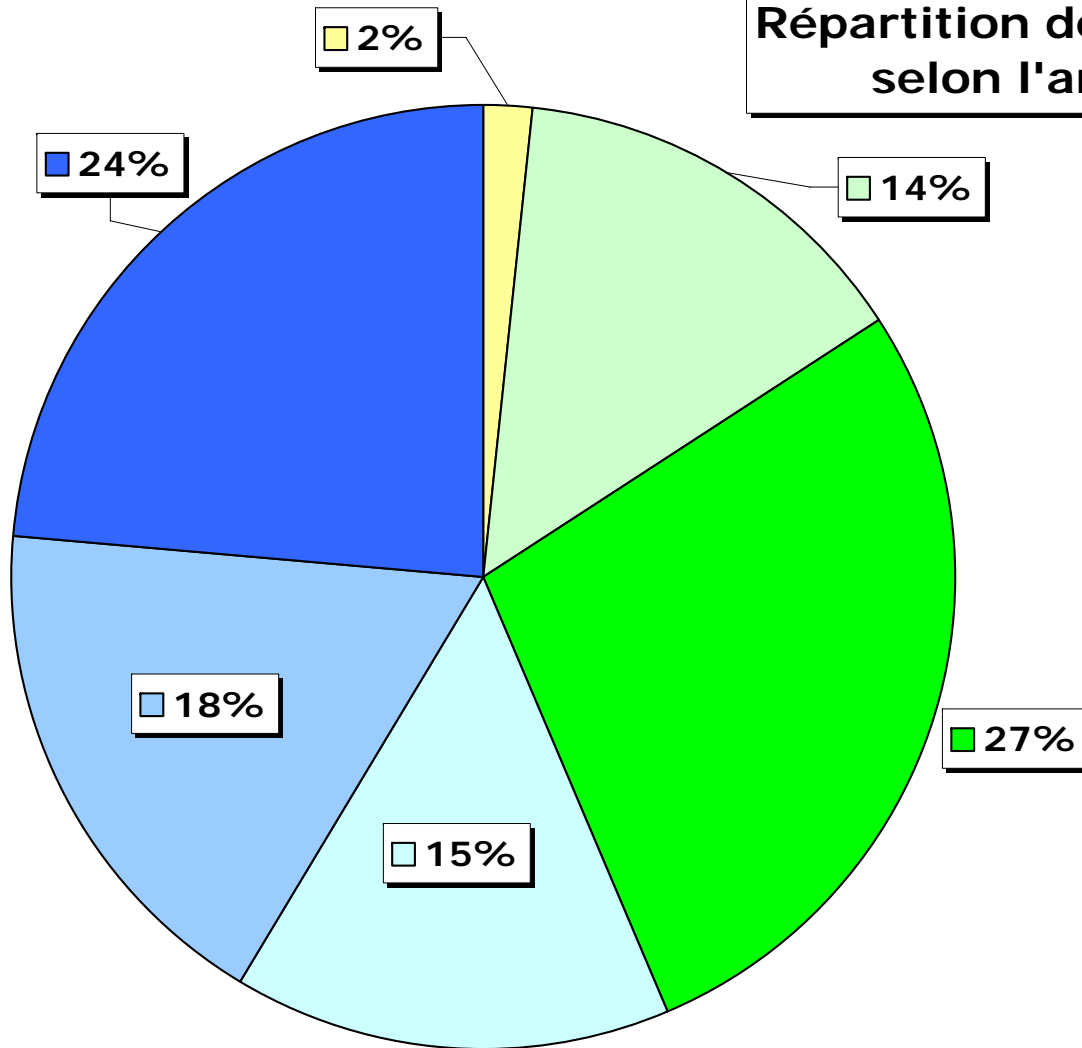
Répartition des logements en 2004 selon la réhabilitation du parc



- Parc réhabilité
- Parc récent (>1975)
- Parc ancien non réhabilité

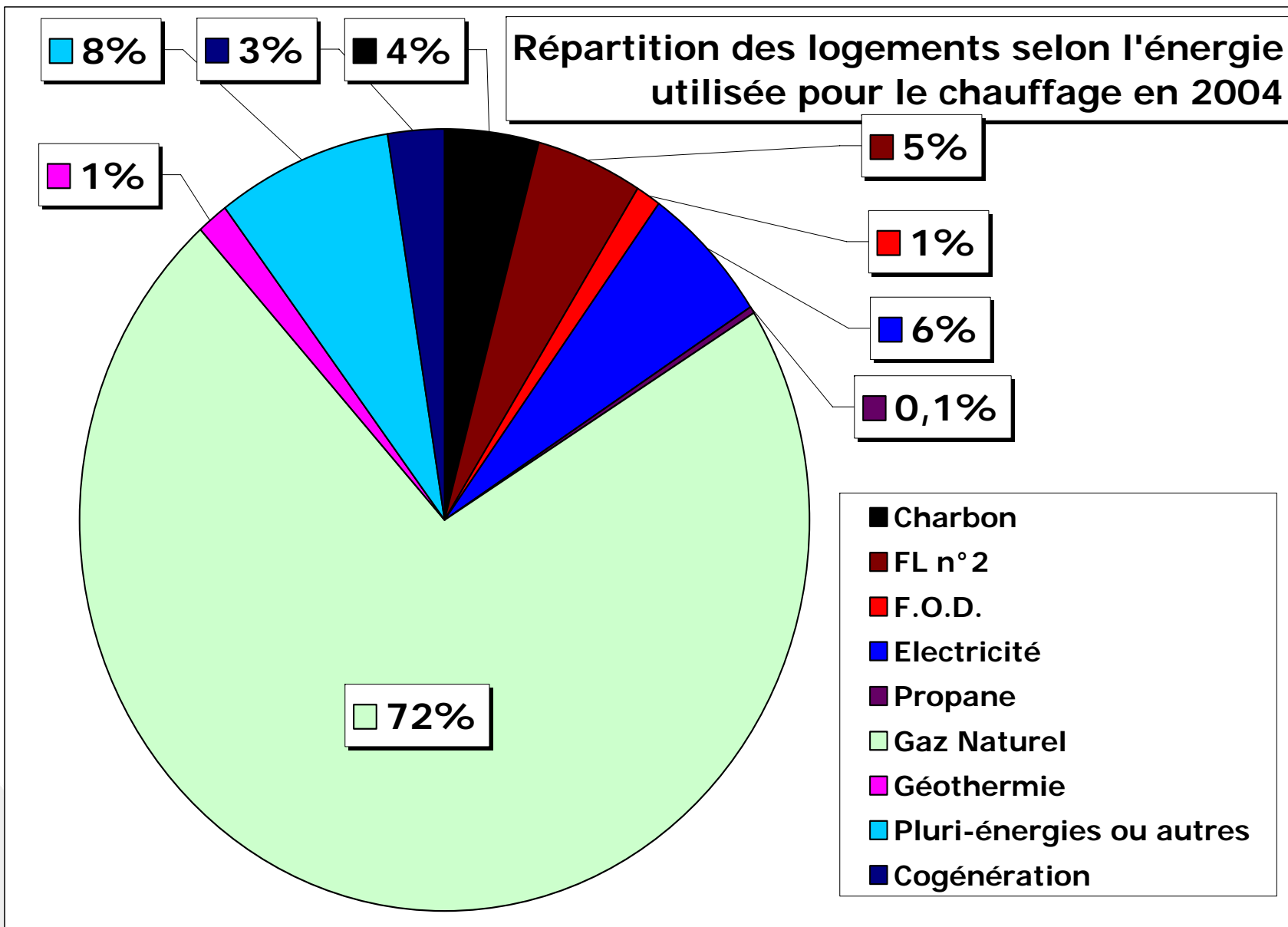


Répartition des logements en 2004 selon l'année de réhabilitation



- de 1975 à 1982
- de 1983 à 1986
- De 1987 à 1990
- De 1991 à 1994
- De 1995 à 1998
- A partir de 1999





I. État des lieux

3. Une occupation sociale marquée par :

Des ressources modestes

Une fragilité de la population

Des aides à la personne réduites sur les charges locatives

⇒ 21 % d'écart entre forfait charges et panier INSEE charges locatives



I. État des lieux

4. Contexte plus inquiétant pour notre secteur

- Vulnérabilité du parc aux évolutions du prix du gaz
- Ouverture des marchés de l'énergie en réseaux :
 - { Volatilité des prix
 - { Complexité de l'achat
- Forte présence des réseaux urbains souvent coûteux
- Des charges incompressibles :
 - { Gardiennage
 - { Entretien ménager
- Importance du poste charges de chauffage



II. Des enjeux politiques, sociaux et patrimoniaux plus prégnants

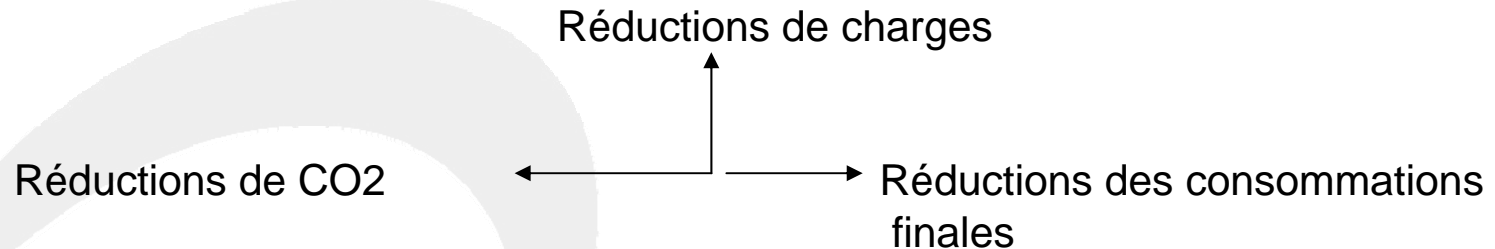
- Conséquences sociales de la hausse du prix de l'énergie
 - ✓ Baisse de confort
 - ✓ Dégradation de la solvabilité des locataires
- Conséquences patrimoniales
 - ✓ Pérennité du bâti
 - ✓ Performance perçue
- Commande politique et partenariale de plus en plus forte mais éclatée et hétérogène
- Arbitrages économiques et financiers plus sévères :
 - Implication forte et coûteuse des organismes Hlm :
 - ANRU
 - Production nouvelle
 - Maintien de loyers accessibles
 - Effectivité du droit au logement



III. Les orientations

□ Intervention de masse sur le parc existant

- ✓ Recherche du meilleur compromis patrimonial



- ✓ Champs prioritaires

Habitat collectif :

Chauffage urbain (1960-1975)	}	500 000 logements
Ou Chauffage au fuel (1960-1975)		
Chauffage au gaz peu ou non réhabilité		60 000 logements
Sans chauffage (< 1975)		130 000 logements

Maisons individuelles :

Avec chauffage au gaz et non réhabilitées		120 000 logements
---	--	-------------------



III. Les orientations

- Une approche « exploitation » pour les chaufferies gaz réhabilitées
 - ✓ Une réhabilitation importante dans les années 80 avec passage du fuel au gaz
 - ✓ Vers une amélioration en continu des chaufferies



- ✓ Accord de partenariat avec les exploitants

Principe :

Meilleur compromis P3-P1

Garantie de performance

Dialogue amont au cas par cas

Logique de segment de parc



III. Les orientations

Production nouvelle de qualité

- ✓ Exigences : aller vers THPE et label BBC

Niveau de performance de la production en %

Année d'engagement des projets	RT 2000	HPE 2000	RT 2005	THPE 2000	HPE 2005	RT 2010	THPE 2005	HPE 2010 ?	THPE 2010 ?	BBC	Energie positive
2004	45%	40%		15%							
2007			75%		20%		5%				
2010			40%		30%		20%			8%	2%
2012						50%				30%	20%

- ✓ Repérage de solutions à privilégier

Innovation

- ✓ Inscription dans les programmes de recherche
- ✓ Évaluation / capitalisation
- ✓ Expérimentation de nouvelles solutions techniques



IV. La mise en oeuvre

Définition d'un tronc commun national

- ✓ Définition des priorités
- ✓ Supports méthodologiques
 - Plan d'actions sur le bâti
 - Implication des exploitants
 - suivi et contrôle des consommations
 - Sensibilisation des locataires

Déclinaison par organisme

- ✓ Évaluation d'ensemble
- ✓ Programmation hiérarchique en lien avec le PSP
- ✓ Études thermiques des opérations concernées
- ✓ Ajustement des objectifs et du calendrier
- ✓ Lancement de la mise en œuvre

Déclinaison régionale éventuelle

Ajustement du tronc commun selon :

- Attentes partenariales
- Dynamique économique et ressources des territoires
- Particularités climatiques



V. Conclusion

- Le secteur Hlm :
 - Prend acte de la sensibilité accrue des acteurs et des locataires à cette question
 - Organise le passage du coup par coup même performant
- ↓
vers une stratégie globale
- Donne la priorité à la réduction des consommations d'énergie fossile
 - Structure sa demande pour susciter une structuration de l'offre

