



Les organismes, acteurs responsables du Développement durable



Les organismes, acteurs responsables du Développement durable

Rapport de la Commission « Développement durable »

Membres de la commission Développement durable et énergie

Président : Patrick LACHMANN (GCE Habitat)

Rapporteur : Daniel AUBERT (USH - DLG)

Assistés de : Laurence COMBE d'INGUIMBERT (USH-DLAP), Catherine di COSTANZO (USH –DLAP)

Membres : Pierre-Yves ANTRAS (OPH DE LA HAUTE SAVOIE)
Jean-Luc CHARRIER (LE TOIT VOSGIEN)
Dominique CHARTIER (FNAR)
Dominique CHAUVET (Fédération des ESH)
Michel CHEVALLIER (OPH DE PARIS)
Mireille EVENOT (AR Pays de la Loire)
Jean-Marc GREMMEL (LE TOIT VOSGIEN)
Daniel JORET (LOGEMENT FRANÇAIS)
Patrick KOLLI (Fédération des Offices)
Bernard LAYAN (MAISON GIRONDINE)
Jean LEVALLOIS (ESH du COTENTIN)
Elisabeth MAES (PARTENORD HABITAT)
Odile MAISONNEUVE (GCE HABITAT)
Alain MIGAUD (SDH)
Yann MIGINIAC (Fédération des COOP)
Aïcha MOUHADDAB (ARRA)
Marcel NAEYE (HABITAT DU NORD)
Jean-Michel POTIER (EXPANSIEL)
Jean-Luc PROUCELLE (LOGEMENT FRANÇAIS)
Sylvie REGNIER (AROSHA)
Sylvie REY (SAGECO)
Denis REY (URO)
Lionel RONDEAU (GIE ARCADE PROMOTION)
Isabelle ROUDIL (Fédération des COOP)
François SALZGEBER (FNAR)
Caroline THOMAS (PARTENORD HABITAT)
Anne TIXIER (Fédération des Offices)
Emmanuel TUAL (OPH DE PARIS)
Joseph VIDAL (HABITAT AUDOIS)

Avec les contributions des services de l'Union :

DLAP : Brigitte BROGAT, Véronique VELEZ, Aline ZELTER

DRIP : Patrick KAMOUN

DEEF : Michel AMZALLAG

1 – Rappel des engagements Hlm pris au Congrès de Lyon en 2007

Le Congrès Hlm de Lyon en 2007 a formalisé les engagements du mouvement en faveur du développement durable autour de trois axes :

- le Plan Energie et Climat 2008-2012, programme ambitieux d'économie d'énergie correspondant au meilleur compromis technico-économique compte tenu des financements potentiellement mobilisables,
- la réduction des consommations d'eau potable par la généralisation des bonnes pratiques,
- un programme de sensibilisation des collaborateurs des organismes et des habitants au développement durable.

Les organismes Hlm ont souhaité inscrire leur activité de production dans le champ de la performance environnementale au-delà des dispositions règlementaires, en s'engageant dans l'expérimentation de solutions innovantes pour développer une offre labellisée à très haute performance énergétique voire BBC. Ils se sont fixé en 2007 comme objectif d'amplifier cette pratique et de développer une offre nouvelle durable reposant sur :

- une production de logements majoritairement sous label HPE ou THPE (réglementation thermique 2005),
- des expérimentations sous label BBC pour acquérir de nouveaux savoir-faire.

D'ores et déjà, un certain nombre d'actions ont été lancées qui valorisent la participation volontariste des organismes Hlm à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Des projets expérimentaux de bâtiments basse consommation, à énergie passive ou positive sont en cours de réalisation.

Compte tenu des enjeux sociaux, patrimoniaux et politiques, les organismes Hlm se sont engagés à améliorer la performance énergétique des 800 000 logements les plus consommateurs. Ils se sont fixé comme objectif l'accroissement du confort des locataires et la réduction de l'impact des évolutions tarifaires de l'énergie sur leurs charges locatives, tout en participant à l'effort de réduction des gaz à effet de serre et de préservation des ressources naturelles. L'économie attendue a été estimée à hauteur de 25% des consommations d'énergie finale soit un gain de près de 3 000 Gwh/an.

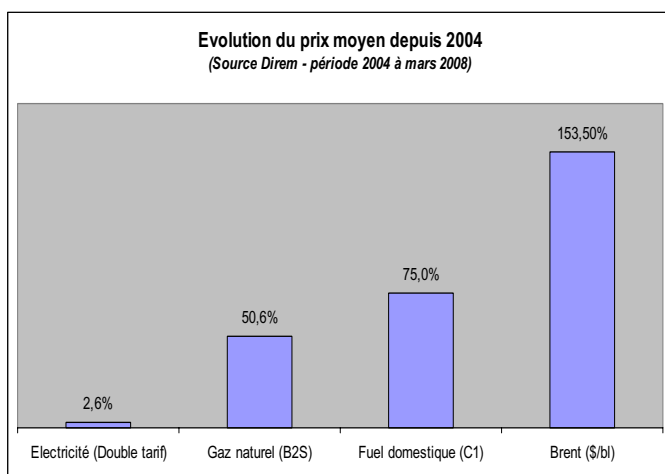
Pour y parvenir, des organismes se lancent dans l'élaboration de leurs stratégies énergétiques ; la requalification du parc Hlm se poursuit en concentrant l'effort sur un bâti plus performant, en vue d'une meilleure maîtrise des charges.

Le Mouvement Hlm, un acteur majeur et efficace du développement durable :

- alors qu'il loge 16% de la population ...
... son parc contribue pour 11% aux émissions de CO2 produites par le secteur résidentiel.
- la consommation énergétique moyenne du parc HLM en énergie primaire est de 170 kWh/m².an ...
... pour 240 kWh/m².an dans l'ensemble du parc résidentiel en France

2 – L'évolution de la conjoncture depuis septembre 2007 conduit à « revisiter » les engagements environnementaux du Mouvement Hlm

2.1 L'évolution des prix de l'énergie



L'envolée du prix des énergies fossiles souligne la pertinence de l'engagement des bailleurs sociaux sur la maîtrise des charges.

Le gaz naturel, vers lequel les organismes ont le plus souvent orienté leur politique d'équipement des logements, semble reprendre sa trajectoire haussière initiée en 2004. Le gaz naturel chauffant 60% du parc Hlm, le secteur est rendu particulièrement vulnérable à cette évolution. En revanche, le prix de l'électricité n'a quasiment pas évolué depuis 2004, et le choix de cette énergie s'avère compétitif en construction neuve.

Toute augmentation du prix de l'énergie se répercutant directement sur le reste à vivre des locataires, les organismes Hlm doivent se montrer capables de répondre aux enjeux sociaux et patrimoniaux que cette nouvelle situation génère ; mais il en va également de leur positionnement politique et de leur image de marque. Si, en 2007, les engagements pris en faveur du développement durable pouvaient encore s'énoncer en termes de « choix » stratégique, ils relèvent désormais d'une donnée incontournable et contraignante : il faut réduire les consommations énergétiques, diversifier les sources d'approvisionnement et répondre aux attentes d'un corps social auquel la crise pétrolière a fait prendre conscience des effets du réchauffement climatique et qui exprime et fait valoir des exigences nouvelles.

2.2 Le Grenelle de l'Environnement

Par le Grenelle de l'Environnement, l'Etat a donné le cadre de référence pour construire une réponse collective aux attentes sociales et environnementales quant à un mode de développement durable, et promouvoir une économie sobre en carbone.

Ses propositions amplifient les exigences de performance environnementale et modifient les règles d'urbanisme et d'aménagement durable ; elles élargissent le périmètre des entreprises soumises à l'obligation de rendre des comptes sur leurs résultats et modifient leurs règles de gouvernance.

Le Mouvement Hlm a été associé aux travaux du Grenelle de l'Environnement et aux chantiers de mise en œuvre opérationnelle des plans d'action :

- bâtiments neufs
- logements sociaux et rénovation urbaine
- urbanisme

Il a aussi été très attentif aux chantiers consacrés aux thématiques « entreprises et RSE » et « énergies renouvelables »

Le Mouvement Hlm s'y est associé, mais rappelle que la mise en œuvre des réponses qui y ont été identifiées se construit nécessairement dans un partenariat organismes Hlm / Etat / Collectivités locales.

Il demande donc que les politiques énergétiques et environnementales soient inscrites dans les politiques locales de l'habitat.

Les 3 défis majeurs pour les Hlm :

- **Engagement dans le Plan de cohésion sociale majoré pour répondre au DALO :** objectif de production à 120 000 logements
- **Programme de rénovation urbaine :** 180 000 logements restent à engager
- **Grenelle de l'environnement : un 3^e défi pour les Hlm, qui mobilise leurs moyens tant en termes financiers que de ressources humaines.**

2.2.1 La question de l'énergie dans le Grenelle de l'Environnement

Dans la construction neuve, les organismes Hlm sont prêts à s'engager dans la réalisation d'un programme d'excellence énergétique avec une production de logements répondant majoritairement à des exigences performancielles supérieures à la réglementation, ainsi que dans une expérimentation d'opérations Bâtiment Basse Consommation et Energie Passive ou Positive.

Pour autant, ils soulignent d'une part que l'atteinte de ce niveau de performance ne repose pas uniquement sur la détermination de la maîtrise d'ouvrage et d'autre part que l'intérêt de la maîtrise des charges locatives justifie aujourd'hui le recours au chauffage électrique performant dans les opérations neuves.

Les dispositions du projet de loi I du Grenelle de l'Environnement sur le neuf :

- généralisation de la basse consommation fin 2012 (<50 kWh/m²/an),
- généralisation des logements neufs à énergie passive ou positive fin 2020.

Ces niveaux de performance nécessitent un accompagnement par des aides financières, et supposent que l'appareil de production ait développé les compétences lui permettant de garantir, tant aux pouvoirs publics qu'aux habitants, l'efficacité énergétique des solutions mises en œuvre. D'ores et déjà, le Mouvement Hlm s'investit fortement dans le renforcement des compétences environnementales des métiers de la maîtrise d'ouvrage ; il construit aussi des partenariats avec les branches professionnelles (FFB, CAPEB) pour démultiplier les formations nécessaires à une meilleure qualification de l'appareil de production et à la garantie de résultats.

Les dispositions du projet de loi I sur le parc existant Hlm :

- objectif de rénovation de 800 000 logements prioritaires ramenée de 230 à 150 kWh/m²/an d'ici à 2020
- un calendrier pour le dispositif d'amélioration :

Année	2009	2010	2011	2012 à 2020
Logts sociaux rénovés	40 000	60 000	70 000	70 000/an

- des financements qui reposeraient sur un triptyque :
 - prêts à taux privilégiés,
 - conventions entre l'Etat et les organismes concernés (se fondant sur les économies de charges attendues et d'éventuelles subventions budgétaires pouvant aller jusqu'à 20% des travaux),
 - participation des locataires au financement des actions.

Les plus forts enjeux concernent le parc existant : quantitativement d'abord, mais aussi parce que les solutions restent pour une large part à construire et que leur mise en œuvre ne pourra se faire qu'en articulation avec toutes les parties prenantes, locataires et collectivités locales en premier lieu.

Conformément à ses engagements du Congrès de Lyon et pour répondre aux conclusions de la phase de négociation du Grenelle, le Mouvement Hlm est prêt à mettre en œuvre un programme d'amélioration thermique de 800 000 logements visant à les amener à un niveau de consommation inférieur à 150 kWh/m²/an. Mais il constate l'absence de moyen financier mis en place par l'Etat dans le projet de loi Grenelle I.

Compte tenu de l'ampleur du programme à réaliser et des autres objectifs assignés aux bailleurs sociaux, le Mouvement Hlm rappelle la nécessité pour atteindre les objectifs fixés de :

- bénéficier des aides de l'Etat prévues dans la phase de négociation, dite « PALULOS Grenelle »,
- revenir aux modalités antérieures d'application du dégrèvement de TFPB selon les principes définis par la loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique du 13 juillet 2005 (dite loi POPE),
- voir la CDC adapter son prêt Energie Performance Réhabilitation (PEPR) aux exigences du Grenelle (menu, plafond de travaux, assiette et taux du prêt),
- obtenir de la part des « obligés » une quantité minimale de certificats liés aux opérations de réhabilitation thermique de logements sociaux.

L'engagement des organismes Hlm dans le programme d'amélioration des 800 000 logements repose sur ces conditions sine qua non relevant de l'appui de l'Etat à cet effort ; par ailleurs, d'autres financements restent à négocier avec l'ADEME, les collectivités locales, etc.

2.2.2. Les propositions alternatives du Mouvement Hlm sur l'énergie dans le parc existant

Dans un contexte énergétique toujours plus tendu, face aux exigences des futures mesures législatives et aux incertitudes sur leur financement, et dans l'intérêt des locataires, le Mouvement Hlm propose une politique alternative pour agir sur le parc existant reposant sur deux axes :

- une stratégie d'intervention fondée sur le « bâtiment basse consommation compatible » dit « BBC compatible bâtiment existant »,
- le recours à des financements complémentaires provenant de la valorisation d'actifs carbone, de certificats d'économie d'énergie et de dispositifs de compensation.

La politique alternative dite du « BBC compatible bâtiment existant » consisterait à infléchir significativement les prescriptions d'intervention sur le parc pour amener les éléments traités à un très haut niveau de caractéristiques énergétiques. Cette pratique permettrait à terme, une fois le bâtiment entièrement traité, d'atteindre le niveau « BBC bâtiment existant » en énergie finale, soit de l'ordre de 80kWh/m².an, en énergie finale (à moduler selon la localisation géographique de l'opération).

Ce choix devra être laissé à l'appréciation des bailleurs qui pourront alors organiser, dans la durée, les différentes étapes d'amélioration en cohérence avec leur plan stratégique de patrimoine, sans compromettre les gains futurs d'économie d'énergie.

Les collectivités locales et territoriales exerçant une pression croissante en ce sens le secteur Hlm doit renforcer le dialogue avec elles et construire des objectifs partagés. Dans ce cadre, le Mouvement Hlm souhaite que les objectifs d'amélioration des performances énergétiques du parc existant fassent partie intégrante des politiques locales de l'habitat.

Les économies d'énergie obtenues par la mise en œuvre de ce programme ambitieux se traduiront par une réduction importante des émissions de gaz à effet de serre. Désormais, ces réductions constituent des actifs carbone valorisables sur le marché international.

Le Mouvement Hlm propose à l'Etat de valoriser ces actifs selon le principe des projets domestiques, mais dans un cadre adapté à ce gisement, certes diffus, mais globalement intéressant tant par son

volume que par son mode de gestion ou encore son effet d'entraînement sur le reste du secteur du logement. Pour ce faire, il convient de référencer une méthodologie permettant de grouper les opérations et comptabilisant les réductions d'émissions sur la durée de vie des interventions.

L'Union sociale pour l'habitat propose d'organiser en lien avec la MIES et la mission Climat de la CDC un appel à projets reconductible sur plusieurs années pour identifier et grouper les projets.

En matière de certificats d'économie d'énergie, le Mouvement Hlm a intérêt à s'organiser pour produire un effet levier sur le rachat par les « fournisseurs obligés » des certificats d'économie d'énergie délivrés au regard des actions mises en œuvre. Les modalités de fonctionnement et les conditions à réunir pour obtenir un impact significatif comme complément de financement du programme sont à étudier.

En parallèle, les organismes Hlm devront élaborer une stratégie de compensation pour disposer de financements complémentaires ou de recettes supplémentaires (revente d'électricité, location de toitures terrasses, extension/surélévation de bâtiments,...). L'accord conclu en 2007 entre l'USH et la CDC peut offrir le cadre financier en favorisant le recours à des montages en tiers investisseur. Cette stratégie interpelle fortement la capacité d'innovation du Mouvement.

Les organismes Hlm seront ainsi conduits à « revisiter » leur stratégie patrimoniale sur le long terme comme leur culture de la réhabilitation, en associant les habitants et leurs organisations à la réflexion. La question du financement reste fondamentale dans les négociations entre les organismes d'habitat social, les pouvoirs publics et les collectivités locales et territoriales, pour répondre aux enjeux identifiés par le Grenelle de l'environnement. Elle repose aussi sur les rapports propriétaires – locataires et les modalités de financement des investissements à partir des économies de charges restant à définir.

3 – Les autres actions et propositions en matière de développement durable

3.1 Sur l'eau, les déchets, les ressources naturelles

Les organismes Hlm poursuivront les actions visant à doter tous leurs logements d'équipements économes en eau et à préserver le cycle de l'eau. Dans le cadre des dispositions juridiques existantes et partout où cela est techniquement et économiquement faisable, l'individualisation des contrats de fourniture d'eau sera réalisée sur une période de trois ans.

Une réflexion va être engagée avec les entreprises de bâtiment (FFB, CAPEB) pour définir une charte du chantier à faible nuisance (tri, valorisation des déchets, bruit, propreté, gestion de l'eau, utilisation de matériaux locaux, ...). Elle devra être opérationnelle en 2010 et sera suivie de la réalisation d'une première série d'opérations expérimentales portant sur plusieurs dizaines d'opérations.

Le Mouvement Hlm est favorable à la prise en compte des caractéristiques environnementales des constructions et expérimentera l'évaluation des ressources naturelles utilisées au cours du cycle de vie des constructions (eau, énergie, notamment) ; dans le même esprit, il est prêt à poursuivre les expériences de construction bois en collectif.

Conformément aux engagements pris à Lyon, un travail portant sur les comportements « éco-citoyens » est actuellement conduit avec les habitants et les collaborateurs des organismes. Appuyé sur un recensement des pratiques de communication sur le développement durable, il doit proposer aux organismes des outils pour communiquer avec les locataires et les salariés sur les « bonnes pratiques » ; ces outils seront finalisés début 2009.

3.2 Sur l'aménagement urbain durable

Par ses actions de production neuve et de rénovation urbaine, le Mouvement Hlm entend agir en faveur de la qualité architecturale et urbaine, et de la densité dans la ville. En tant qu'acteur durable dans les territoires, il s'engage en faveur d'une gestion maîtrisée de la ressource foncière et de la lutte contre l'étalement urbain en veillant également à la qualité d'usage de l'habitat, sans négliger les besoins en logement qui peuvent s'exprimer en zones rurales.

Les collectivités locales initient des expérimentations d'éco-quartiers qui préfigurent la ville de demain ; par essence, ces opérations permettent d'expérimenter une mise en œuvre plus cohérente de la haute qualité environnementale au delà du bâti, dans une approche urbaine.

Le Mouvement Hlm s'associe à ces expérimentations, en soulignant qu'elles relèvent d'une façon de porter la question du développement de l'offre à l'échelle des politiques urbaines d'aménagement, dans un mode d'élaboration nécessairement partagé avec les collectivités locales et d'autres parties prenantes, par exemple pour prendre en compte la desserte en transports, les équipements, les mixités fonctionnelles et sociales.

Il souligne tout particulièrement ce dernier point de vigilance : les organismes d'habitat social ont à veiller à ce que le mode de participation des habitants à l'élaboration de l'éco-quartier garantisse à tous la possibilité d'y accéder. La réussite de la performance environnementale globale de l'éco-quartier reposant notamment sur les comportements de ses habitants, les organismes Hlm ont un rôle à jouer pour contribuer à la nécessaire acculturation du plus grand nombre à ces enjeux.

Un dispositif d'indicateurs simples de mesure de l'empreinte écologique du parc et de la production nouvelle est en cours d'élaboration et sera opérationnel durant l'année 2009.

3.3 Sur l'engagement responsable des Hlm (RSE)

Le Mouvement Hlm est attaché à une appréhension large des enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance auxquels les organismes sont confrontés ; il souligne la nécessité de s'engager sur un mode de développement socialement responsable et de construire les articulations entre cette ambition et les autres projets stratégiques des organismes (l'implication dans l'effort de production nouvelle et d'amélioration de la qualité et de la sécurité du parc, la rénovation urbaine, la préservation de loyers accessibles, l'effectivité d'un droit au logement tenant compte de l'évolution de la demande).

De par leur mission sociale, les organismes Hlm sont socialement responsables : ils s'inscrivent donc naturellement depuis toujours dans l'obligation de rendre compte. Le Mouvement Hlm a développé des dispositifs volontaires de mesure de la performance adaptés à la nature et aux conditions de réalisation de leur objet social. C'est pourquoi la pratique de la responsabilité sociétale dans le logement social relève principalement d'une démarche nouvelle de reporting à formaliser, et de la sensibilisation des conseils, des dirigeants et des équipes managériales à la pertinence et aux conditions de réalisation des engagements qu'ils peuvent être appelés à souscrire.

Les dispositions du projet de loi I du Grenelle de l'Environnement sur la RSE :

- extension aux entreprises publiques comme aux PME de l'**obligation d'information** sur les politiques de développement durable et sur les risques ESG (environnemental, social, de gouvernance)
- définition des modalités d'**accès à l'expertise** environnementale
- intégration du développement durable dans les instances de dialogue et de négociation
- incitation des entreprises à intégrer volontairement à leurs activités et à leur management leurs préoccupations sociales et environnementales

Dans les relations avec leurs parties prenantes, les organismes d'habitat social sont engagés dans les décisions de gestion avec les habitants qu'ils logent, leurs salariés et avec les collectivités territoriales ou les actionnaires institutionnels dont ils relèvent, par des relations permanentes et durables au sein de leurs conseils d'administration, et dans des dispositifs de concertation, de négociation ou dans des conventions. Un certain nombre d'entre eux ont déjà formalisé leur engagement socialement responsable dans des chartes de développement durable ou de responsabilité sociétale, ou dans des Agendas 21.

Quand les pouvoirs publics prévoient d'inscrire dans la loi l'engagement socialement responsable des entreprises et de l'assortir de mesures fiscales d'incitation, le Mouvement Hlm souhaite engager une démarche pro-active et organiser lui-même les termes de son engagement.

La construction de la démarche socialement responsable du Mouvement Hlm s'appuie sur sa mission sociale de base et le différencie du secteur privé :

engagements par rapport aux objectifs sociétaux :

- accueil des ménages à ressources modestes
- réponse aux besoins de logements adaptés aux populations spécifiques
- prise en compte des enjeux de mixité sociale et de diversité de l'habitat sur les territoires
- souci d'équité sociale (loyers accessibles, maîtrise des charges, accueil, mixité sociale, qualité de service, médiation et accompagnement social, besoins spécifiques).

engagements par rapport à l'objet du métier :

- responsabilité de maîtrise d'ouvrage sociale (construction et gestion sociale durables)
- confort des logements et performance énergétique
- qualité et prix du service.
- conception environnement / qualité du logement (éco-construction et éco-réhabilitation, conception de logements économes)

Ces deux premiers axes d'engagement pourront servir de cadre au conventionnement d'utilité sociale ; mais l'engagement socialement responsable des organismes d'habitat social porte également sur leur mode d'exercice du métier :

- spécificité des modes de gouvernance (dialogue, concertation)
- objectifs de gestion interne cohérents avec les engagements stratégiques (éco-efficacité, achats responsables, gestion participative des ressources humaines, ...).

Ces engagements doivent exprimer des objectifs fixés en articulation avec les acteurs et parties prenantes locales, et mesurables au travers d'indicateurs à construire. Le Mouvement Hlm a démarré une réflexion sur l'élaboration d'indicateurs porteurs de sens au regard de leur mission et du rôle spécifique et singulier qu'ils assurent dans les territoires. Elle sera opérationnelle dès 2009.



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

14, rue Lord Byron - 75008 Paris

Informations complémentaires
www.union-habitat.org, rubrique : congrès