76e Congrès
DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

MONTPELLIER

Du 22 au 24 septembre
2015

Les Hlm acteurs des TRANSITIONS

Rapport au Congrès
Rapport du Conseil social

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Sommaire

Rapport au Congrès

p. 4 **Habiter mieux pour vivre ensemble**
Un manifeste à l'heure des transitions

p.10 **1. Les Hlm, acteurs des dynamiques économiques et budgétaires**

p.10 • Les urgences, les chantiers
Face à la croissance des difficultés économiques et budgétaires

p.12 • Agir
Favoriser la nouvelle économie, optimiser les moyens disponibles

p.13 • Notre engagement
Avec l'épargne, articuler court, moyen et long termes

p.14 **2. Les Hlm, acteurs de la cohésion et de la mobilité sociales**

p.14 • Les urgences, les chantiers
L'énergie, l'une des multiples facettes de la précarité des ménages

p.16 • Agir
La mobilité résidentielle, vecteur majeur de l'évolution des modes de vie énergétiques

p.18 • Notre engagement
Les habitants, partie prenante pour renouveler la chaîne du logement

p.20 **3. Les Hlm, acteurs de l'urbanité et de la mutation des territoires**

p.20 • Les urgences, les chantiers
Diversité des territoires et des projets, des conditions du développement durable

p.22 • Agir
Quartiers, métropoles, espaces de faible densité, des stratégies urbaines coordonnées

p.24 • Notre engagement
Un dispositif partenarial, participatif et collaboratif pour l'ensemble des acteurs

p.25 **4. Les Hlm, acteurs de la transition énergétique et climatique**

p.25 • Les urgences, les chantiers
Le dérèglement climatique, un défi sociétal surmontable

p.30 • Agir
Gaz à effet de serre et consommation énergétique, le logement social comme précurseur

p.33 • Notre engagement
L'intégration progressive du cycle de vie du bâtiment dans son environnement

Rapport du Conseil social

p.38 **1. Le Conseil social de l'Union sociale pour l'habitat**

p.40 **2. La synthèse de l'avis du Conseil social**

p.42 **3. Les recommandations du Conseil social**

p.42 • Préambule

p.44 • Concilier transition énergétique et pouvoir d'achat

p.46 • Locataires et associations de locataires : une implication nécessaire

p.48 • Intégrer les évolutions climatiques dans les modes constructifs et les arbitrages patrimoniaux

p.50 • Concilier les enjeux des transitions et les contraintes économiques, sociales et financières

Les Hlm acteurs des TRANSITIONS

Il n'y a pas, d'un côté, un domaine de la complexité qui serait celui de la pensée, de la réflexion, et, de l'autre, le domaine des choses simples qui serait celui de l'action. L'action est le royaume concret et parfois vital de la complexité.

Edgar Morin, *Introduction à la pensée complexe,*
Éditions du Seuil, 2005
(1ere édition 1990, ESF) p. 108

Les Hlm acteurs des TRANSITIONS

Rapport au Congrès

Un manifeste à l'heure des transitions

Habiter mieux pour vivre ensemble

Le nouvel habitat permet à chacun (...) de s'y instruire, de s'y investir, d'y donner son opinion, de participer aux décisions, de partager l'expertise, bref, de rester attentif à son propre destin et actif dans celui de la collectivité.

Michel Serres, *Temps des crises,*
Éditions Poche-Le Pommier, 2012, 1ere édition 2009, p. 107

Partout en France, dans une détermination quotidienne et patiente, des acteurs locaux prennent en main le destin des territoires et des quartiers. Au carrefour de cette dynamique, le Mouvement Hlm, qui rassemble plus de onze millions d'habitants et de citoyens, avec près de cent mille professionnels et administrateurs bénévoles, rythme et coordonne son action à l'heure des transitions. Certaines sont fulgurantes, comme la révolution numérique ; d'autres brutales, comme le dérèglement climatique ; d'autres, encore, s'installent dans les esprits et les corps, comme la hausse de l'espérance de vie, aux conséquences démographiques inédites.

Ces transitions ne sont pas sans impacts sur l'économie : le modèle industriel bute sur la crise environnementale, tandis que le modèle financier nourrit toujours de vives inquiétudes en raison de son poids et de son instabilité. Quant à la puissance publique, elle est à la recherche de son désendettement avec le risque constant de réduire les services publics, amortisseurs d'une précarité protéiforme qui s'installe durablement dans le pays.

Le constat est sévère : chômage endémique et croissance atone, augmentation des inégalités sociales et scolaires, taux d'effort consacré au logement accentué, pouvoir d'achat contracté. La plupart des indicateurs atteignent leurs niveaux critiques, quand ils n'ont pas dépassé des records malheureusement historiques. Relevés dans les courbes de conjoncture, les progrès se mesurent dans l'épaisseur du trait, de sorte que les éventuels retournements de tendance restent encore à confirmer. Ces innombrables indicateurs sont le reflet abstrait de la réalité d'une société en tension, ressentie chaque jour par les personnels des organismes Hlm, présents sur le terrain, accompagnant les populations aux revenus parmi les plus modestes. De la désespérance peut apparaître ; les extré-

Le Mouvement Hlm, qui rassemble plus de onze millions d'habitants et de citoyens, avec près de cent mille professionnels et administrateurs bénévoles, rythme et coordonne son action à l'heure des transitions.

mismes guettent et font le lit du communautarisme. L'exaspération et le sentiment d'abandon se répandent en antichambres de l'intolérance et du repli sur soi.

Le renoncement n'est pas possible. L'action régulière, sérieuse et réfléchie du Mouvement Hlm au service de l'intérêt général en témoigne. Son expérience le montre : les difficultés n'ont rien à voir avec la fatalité et les organismes Hlm peuvent, au cœur d'un dispositif partenarial, participer activement à la recherche de solutions.

Les opérations exemplaires en matière énergétique et environnementale se multiplient, les transports en commun contribuent au réaménagement des centres-villes et créent de nouveaux liens avec les périphéries. L'urbanité, qui colore nos modes de vie, suscite des attentes collectives favorisant les coopérations ; cependant que les campagnes se préparent à retrouver un rôle indispensable, avec le développement du bio accessible, des circuits courts et de l'économie circulaire. En somme, un indéniable regain d'intérêt naît pour la qualité, le sens et la portée des usages en remplacement de l'accumulation des biens de consommation. Des processus apparaissent comme autant de pistes qui encouragent l'innovation : sérendipité, résilience ou transition[1].

Ainsi, le potentiel de transformation et de progrès que portent les acteurs de la vie collective contraste nettement avec la persistance des difficultés devenues structurelles qui traversent la société et son tissu économique. Pointer cet écart, c'est relever que la seule logique d'adaptation, guidée par une projection des anciennes tendances, épuise les solutions au lieu de les renouveler.

Dans un domaine comme le logement, lorsque se multiplient les normes, réglementations et labels dans le sens de l'alourdissement, ajoutant une « couche » supplémentaire pour compenser les défauts de ceux déjà en vigueur, les gains de production ou d'efficacité s'épuisent rapidement. Ils se dispersent dans la conduite du changement et butent en dernier ressort sur l'acceptabilité sociale de l'utilisateur final, réduit à un facteur technique comme les autres au lieu d'être la principale partie prenante.

S'il est utile de fixer des objectifs, de se donner des repères pour enclencher les projets, les moyens pour y parvenir doivent rester multiples. En matière de performance thermique, par exemple, les critères d'obtention des aides conduisent parfois à imposer un certain mode de chauffage, alors que le niveau d'isolation du bâtiment en question peut s'approcher du passif et ne nécessite qu'un chauffage d'appoint. La logique naturelle du projet ne correspond pas à celle de son financement. De tels cas sont souvent revendiqués pour prôner une simplification des règles et une révision de certains critères.

Cette revendication spontanée traduit un écueil : ce n'est pas la conjonction des normes qui produit l'innovation. C'est le principe même de leur génération qui est en question. S'il n'y a rien de plus efficace qu'un principe technique, rigoureux, défini

Ce n'est pas la conjonction des normes qui produit l'innovation.

1. Sérendipité : capacité à se saisir des événements imprévus, des résultats inattendus, pour innover. Résilience : capacité à absorber une perturbation, à se reconfigurer face au changement, à s'adapter en permanence. Transition : évolution progressive d'un état à un autre.

rationnellement pour résoudre un problème technique – où se discernent a priori les tenants et les aboutissants – ce principe peut être inopérant sur les transitions en jeu. Les enjeux contemporains ne peuvent pas être toujours réduits à une somme de problèmes techniques. Leur nature est systémique, leurs effets exponentiels, leur résolution expérimentale, globale et itérative. En cela, ces enjeux s'apparentent à des défis profondément politiques, parce que dictés par l'intérêt collectif, mais rendus possibles ou non par les choix d'individus libres.

Une disposition d'esprit différente, qui s'applique à conjuguer les méthodes pragmatiques capables d'innovation avec les valeurs démocratiques.

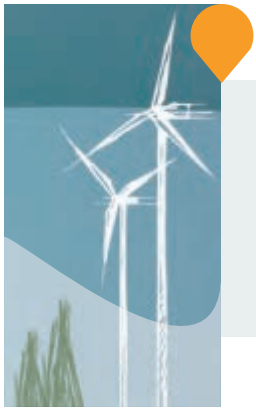
C'est pourquoi la démarche qui convient à la période n'a pas vocation à se focaliser sur le choix des bons critères – plus pertinents comme outils de validation que comme guides pour l'action. Elle repose sur une disposition d'esprit différente, qui s'applique à conjuguer les méthodes pragmatiques capables d'innovation avec les valeurs démocratiques. Celles-ci se voient renforcées par l'élan humaniste indispensable à une mondialisation porteuse de progrès humain, certes économique, mais également environnementale, sociale et solidaire.

Jusqu'à présent, les objectifs nationaux et européens se concentraient sur la maîtrise des évolutions, considérant que les avancées iraient de soi: il suffisait d'augmenter les standards, de diffuser les technologies, de limiter les inégalités, de prévenir les risques... Adopter le développement durable pouvait être vu comme la prise en compte d'un paramètre vert. Le développement informatique pouvait représenter une économie de fonctionnement, des gains en rapidité d'exécution. Aujourd'hui, le développement durable est devenu seulement l'une des conditions préalables permettant de faire face au dérèglement climatique. L'informatique, qui s'est généralisée en nouvelles technologies de l'information et de la communication, s'est transformée en numérique. Elle renvoie désormais également aux pratiques sociales. Le simple outil de bureau a fini par bouleverser le travail lui-même. Mais ces progrès ne se sont pas traduits par une réduction des inégalités, une baisse de la pauvreté.

Les évolutions majeures sont rapides, elles brûlent les étapes. Elles semblent même durer moins de temps que celui nécessaire à leur appropriation. Tous les secteurs de la société s'y voient confrontés et sont même pressés de s'y pencher, cependant que cette accélération, souvent présentée comme un phénomène global, ne s'observe pas dans nombre de situations concrètes.

Le débat sur les évolutions du monde ne doit pas faire oublier celui qui concerne l'évolution des conditions de vie.

Le débat sur les évolutions du monde ne doit pas faire oublier celui qui concerne l'évolution des conditions de vie. Il existe des pesanteurs et des lenteurs qui méritent autant de vigilance, sinon plus, car il s'agit de transformations structurelles à bas bruit. L'habitat en comporte plusieurs illustrations: les prêts pour l'accession à la propriété se sont allongés; la distance entre le logement et le lieu de travail s'est accrue; la décohabitation des enfants s'effectue plus tardivement; le processus complet d'un chantier de construction s'est doté d'étapes complémentaires, reculant la remise des clés.



L'humanité se voit menacée par elle-même dans son propre milieu naturel.

À l'échelle de l'habitant, de nouvelles contraintes pèsent dans la conduite de sa vie alors que les transitions, moments intermédiaires, invitent à la concordance des temps. L'habitat s'inscrit dans cette gradation : il s'agit d'y concilier l'immédiat, avec les urgences individuelles, en répondant à la détresse des situations personnelles par le droit au logement ; le moyen terme, qui est celui des différentes étapes de la vie et passe par la sécurisation de la trajectoire des ménages, en restaurant notamment le parcours résidentiel ; le long terme, qui caractérise les démarches pensées de développement des territoires ; et, enfin, l'horizon de nos sociétés dans l'anthropocène, cette époque géologique qui consacre l'espèce humaine comme première cause du réchauffement climatique.

Par la combustion des ressources fossiles – c'est-à-dire la réintroduction dans l'atmosphère du carbone piégé entre les couches du sous-sol il y a des millions d'années –, les hommes ont introduit une rupture dans l'écosystème. L'humanité se voit menacée par elle-même dans son propre milieu naturel. En ce sens, les questions du dérèglement climatique et des transitions au sens large se posent très directement en termes d'habitabilité de notre environnement. Les solutions à même de surmonter le défi ne se trouveront pas uniquement du côté de la technologie. Les machines les plus avancées, même numériques, sont dépendantes de l'énergie et des ressources naturelles qui les produisent. Cette limite s'applique au logement, où les économies obtenues par une meilleure gestion de l'efficacité énergétique peuvent se reporter sur les coûts de la maintenance des systèmes censés la générer, au détriment des habitants et des bailleurs assumant un lourd investissement.

Habiter différemment pour contribuer à la lutte contre le dérèglement climatique ne peut consister uniquement à perfectionner les bâtiments à l'infini. Cette seule démarche ne suffit pas, elle ne fait que limiter les défauts par des ajouts, sans faire évoluer l'habitat dans sa nature. Les effets pervers qu'elle peut susciter alertent sur la finesse des études préalables à engager, non pas dans la précision de leurs modèles théoriques, mais dans la clairvoyance de leurs présupposés. Un glissement de méthode est nécessaire. À l'échelle d'une opération, tout ne se joue pas dans l'enchaînement mécanique « question-réponse » ou dans le schéma « objectifs-moyens ». Des allers-retours sont nécessaires pour laisser place à des réajustements réguliers. Ceux-ci touchent plus profondément la conception, dans son rapport avec les usages, la vie du bâtiment, pour une programmation évolutive, parce qu'en projetant d'emblée un résultat à atteindre par rapport à la situation présente, le risque est de se cantonner à des attendus provisoires, de rester dans le champ de l'application d'une évolution superficielle, figée dans le temps, qui durant toute sa mise en œuvre, ne laisse pas de place à l'inventivité des acteurs de la transition.

Avec les transitions, l'expérimentation perd son caractère d'exception, elle devient une option qui peut toujours s'envisager. L'innovation fait partie intégrante de la démarche. C'est pourquoi l'innovation ne consiste pas globalement à « habiter différemment » en procédant par opposition à l'existant, mais à « habiter mieux » dans une

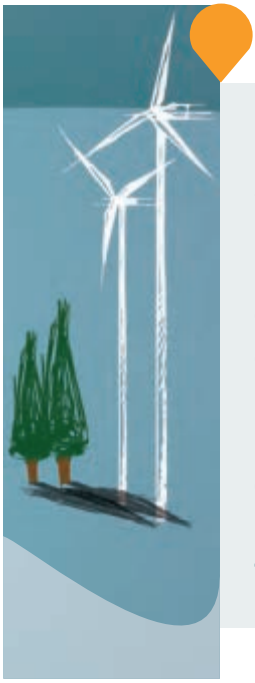
Avec les transitions, l'expérimentation perd son caractère d'exception, elle devient une option qui peut toujours s'envisager.

recherche d'approfondissement permanent. En conséquence, l'habitant lui-même ne peut plus être vu comme le simple bénéficiaire de son logement, il devient l'ambassadeur de la transition de l'habitat. Cette nuance n'a rien d'une formule, elle résume une démarche globale.

Si les bonnes pratiques sont du ressort de chacun, dépendent de choix individuels, elles n'en restent pas moins le reflet de mentalités diffusées, partagées plus ou moins largement. La perception du confort comme la hiérarchie des aménités s'en verront progressivement modifiées.

Le Mouvement Hlm jouit d'un positionnement privilégié pour accompagner l'habitat et les habitants dans ces transitions parce qu'il intervient sur tous les maillons de la chaîne du logement. Les organismes sont non seulement gestionnaires de patrimoine, et donc à l'écoute et à l'initiative pour animer les transitions au quotidien, mais aussi maîtres d'ouvrage, aménageurs et concepteurs de quartiers, pour imaginer avec les parties prenantes des territoires et produire le tissu urbain, la mixité et le bien commun de demain. Présent sur l'ensemble des territoires dans sa diversité, le Mouvement Hlm représente un puissant levier à l'échelon national pour développer et accompagner cette nouvelle source concrète de progrès.

Pour qu'elles soient effectives, les transitions qu'il entreprend doivent entraîner l'adhésion populaire, en articulant les avancées collectives avec les avantages individuels.



Pour qu'elles soient effectives, les transitions que le Mouvement Hlm entreprend doivent entraîner l'adhésion populaire, en articulant les avancées collectives avec les avantages individuels.

Programmer la réponse face au dérèglement climatique, découvrir le pouvoir de création du numérique, anticiper les nouveaux équilibres démographiques, tant intergénérationnels que migratoires, préparer les territoires à accueillir la nouvelle économie, ce n'est pas lutter contre une crise qui n'en finit plus, mais reprendre la main sur les évolutions qui courent, en organisant une stratégie d'ensemble originale et cohérente.

Entrer dans les transitions, c'est affronter la complexité des évolutions en s'appuyant sur ce que chacune porte de singulier, sans rien mettre de côté. C'est expérimenter des liens inattendus entre des sujets qui semblaient jusqu'alors trop éloignés pour que l'on songe à les rapprocher. Habiter mieux, c'est se familiariser aux écogestes pour inventer de nouvelles habitudes en tant qu'habitant et citoyen, mais aussi en tant que professionnel de l'habitat, élargir ses compétences en réponse à de nouveaux objectifs de performance économiques, sociaux et environnementaux, voire culturels. C'est pratiquer une économie des parties prenantes pour faire du local une source de synergie et du lointain celle d'un échange des expériences.

Habiter mieux en France, c'est atténuer les inégalités, réduire les fractures urbaines, résorber la précarité, réussir la transition énergétique.

La prise de conscience de la dimension environnementale revient à affirmer qu'habiter la Terre, c'est vivre ensemble. Ce sujet du débat public, confirmé comme une préoccupation structurante, concrète et urgente, se décline immédiatement dans la politique du logement qui se voit réaffirmée comme le laboratoire privilégié des solutions, de l'innovation qui élargit le champ des possibles ; ne dissociant plus la recherche et le développement de la pratique sociale, incluant le rôle actif des habitants.

Entrer dans les transitions, pour le Mouvement Hlm, c'est proposer un mode d'action autant qu'une analyse.

Entrer dans les transitions, pour le Mouvement Hlm, c'est proposer un mode d'action autant qu'une analyse. Il en découle une stratégie. Elle combine ses repères fondamentaux – pacte républicain, modèle universaliste du logement social, progrès – avec les évolutions contemporaines qui transforment les pratiques.

Le Mouvement Hlm porte une stratégie globale vis-à-vis des transitions dont il ne veut être ni une victime, ni un spectateur, mais une partie prenante. Ainsi, les organismes Hlm demeurent plus que jamais acteurs de l'économie (1ere partie du rapport), de la cohésion et de la mobilité sociales (2e partie), de l'urbanité et de la mutation des territoires (3e partie), de la transition énergétique et climatique (4e partie).

Par cette démarche, le Mouvement Hlm opère sa propre transition. L'enchaînement des thèmes de ses derniers Congrès en démontre la cohérence.

Le Mouvement Hlm porte une stratégie globale vis-à-vis des transitions dont il ne veut être ni une victime, ni un spectateur, mais une partie prenante.

Avec la nouvelle législature en 2012 et dans le contexte d'un faible rebond de l'économie française, le Congrès de Rennes a mis en relief les urgences qui s'imposent, tout en pointant les chantiers à mener sur le long terme (« Les urgences, les chantiers »). Cette dualité appelait une réflexion sur l'équilibre à trouver entre les temporalités de l'action. Car le Mouvement Hlm n'est pas un mouvement de « gestion » d'un patrimoine fixé dans une autre histoire, un autre temps. Il agit de façon permanente : c'est ce qu'a porté le Congrès de Lille en 2013 (« Agir »). Pour adapter en permanence son implication au service de sa mission d'intérêt général, il est indispensable de redire le sens du travail mené au quotidien, de trouver de nouveaux chemins, en regard des besoins et des capacités des locataires et des demandeurs. Cette question était au cœur du Congrès de Lyon de 2014 (« Loger moins cher, indispensable et possible »).

Ces trois étapes ont formé les outils nécessaires au Mouvement Hlm afin qu'il mette en œuvre une orientation complète. Cette année, en se définissant comme « acteur des transitions », le Mouvement Hlm s'inscrit dans une vision d'ensemble durable. Il se montre à l'initiative et se projette en tant que partie prenante volontaire. La réponse du Mouvement Hlm au dérèglement climatique en est un exemple au cœur de l'actualité.

Habiter mieux, bien vivre ensemble : l'intention reste la même, la démarche se renouvelle.

1

Les Hlm, acteurs des dynamiques économiques et budgétaires

La transition de l'économie n'est pas un phénomène récent : en témoignent les courbes de la croissance et de la dette publique qui suivent la même tendance sur plusieurs décennies. Mais la montée en puissance du secteur des services connaît une accélération croissante avec les progrès technologiques, ce qui pose aujourd'hui des questions juridiques, sociales et culturelles, en plus des questions d'inégalités et de pouvoir d'achat, de chômage et de précarisation des parcours professionnels. Dans cet environnement instable, les organismes Hlm, en tant qu'acteurs économiques, sont amenés eux aussi à consolider leur activité.

1

LES URGENCES, LES CHANTIERS

Face à la croissance des difficultés économiques et budgétaires

La paupérisation des locataires du parc Hlm se renforce comme celle des nouveaux demandeurs de logement social. Les ménages disposant de revenus inférieurs aux conditions requises pour l'attribution d'un logement au loyer le plus faible (le PLAI) dans de nombreuses agglomérations représentent au moins la moitié des demandes. Face à cette baisse de solvabilité des ménages et à la contraction des moyens budgétaires disponibles, les organismes Hlm sont toujours plus en quête de performance économique et d'optimisation des investissements entrepris.

Il s'ensuit que le succès d'une opération dépend autant de son appropriation par les habitants que des outils techniques et des services quotidiens que développent les bailleurs. Cette dimension qualitative souligne la nécessité d'un principe d'adhésion et renvoie au bénéfice pour l'usager. L'implication sur ce terrain des organismes Hlm révèle aussi la nécessité des moyens financiers indispensables.

Or, les contraintes financières à court terme prennent une place prépondérante dans le débat public et les

décisions des acteurs économiques. Avec le contexte d'une croissance lente qui perdure, l'interprétation des indices de conjoncture est certainement un bon révélateur des incertitudes. Les arguments annonçant la reprise économique interrogent, parce qu'ils ne rendent pas compte de la transition économique de fond qui transforme les modèles d'équilibre et de développement des pays européens.

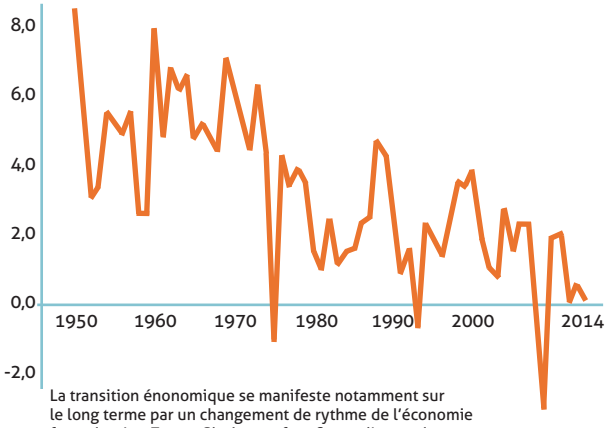
Par exemple, la baisse des prix du pétrole reste un avantage opportuniste qui interpelle, puisque l'exploitation de cette source d'énergie est une cause du dérèglement climatique, contre lequel les pays s'engageront à la fin de l'année. De même, le taux de change entre l'euro et la monnaie américaine a évolué en faveur de l'économie européenne, mais cela ne suffit pas à réduire les écarts de balance commerciale entre les différents pays de l'Union, pourtant excédentaire dans son ensemble.

Les taux d'intérêt historiquement bas, qui vont actuellement de pair avec une inflation très faible, ne se traduisent pourtant pas par un essor de l'investissement des entreprises. Les ménages soutiennent leurs investissements en biens immobiliers, mais le manque d'offre peut générer des effets spéculatifs sans créer d'activité réelle.

La politique de réduction de la dépense publique en France passe trop souvent par une diminution aveugle des prestations sociales. Elle rend encore plus difficile la lutte contre les inégalités qui se creusent, tandis que la précarité s'accroît et gagne de nouvelles couches de la société. Les jeunes de moins de 30 ans restent la partie de la population la plus pauvre, tandis que la fragilité économique des plus âgés resurgit. Cette configuration singulière de la situation économique a un impact direct sur les organismes Hlm à court terme.

Taux de croissance de l'économie française

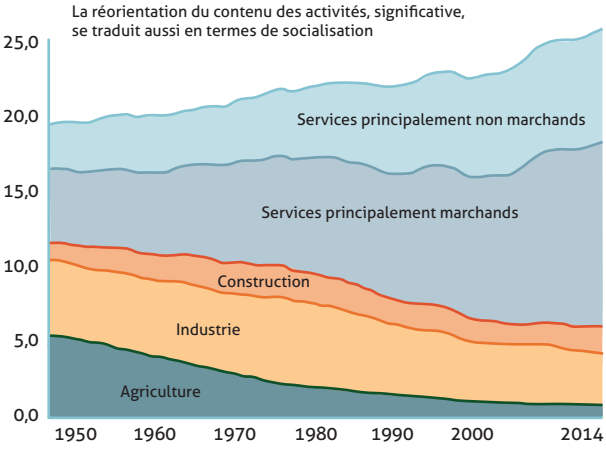
Évolution du PIB en volume (en pourcentage)

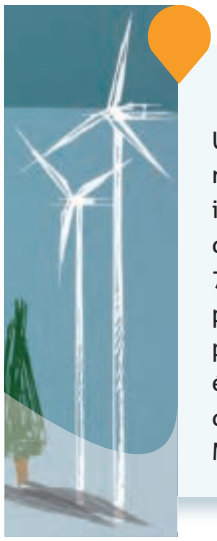


La transition énonomique se manifeste notamment sur le long terme par un changement de rythme de l'économie française. Les Trente Glorieuses font figure d'exception.

Répartition des emplois

En millions de personnes





La pauvreté en France, un renversement de tendance

Une réduction des inégalités a été observée en France jusque vers la fin du XXe siècle grâce à la redistribution sociale, notamment en direction des retraités, mais le mouvement s'est depuis inversé. Ainsi, en 1970, le pays comptait 8,6 millions de personnes pauvres (sous le seuil de 60 % du niveau de vie médian). Un effectif qui a baissé jusqu'au début des années quatre-vingts, avec 7,2 millions de personnes, mais qui est remonté ensuite pour atteindre 8,5 millions de personnes pauvres actuellement. Ce phénomène touche les locataires du parc Hlm, qui subissent une forte paupérisation. Dans les années quatre-vingts, le profil des revenus des locataires du parc Hlm était assez proche de celui des ménages français dans leur totalité. Le parc accueillait alors de nombreux ouvriers de l'industrie, dont la part dans l'emploi n'a cessé de se réduire depuis. Maintenant, presque 60 % des locataires du parc Hlm sont proches ou sous le seuil de pauvreté.

AGIR
Favoriser la nouvelle économie, optimiser les moyens disponibles

La transition économique, et en particulier le phénomène de mondialisation, à laquelle participe l'intégration européenne, voit l'arrivée de nouveaux acteurs dans tous les domaines. Des activités de production s'installent dans des pays à bas salaires, les faibles rémunérations compensant plus que largement les coûts de transport au mépris de leurs impacts environnementaux. La spécialisation, difficile, des pays développés dans les produits à plus forte valeur ajoutée pose la question de l'emploi des populations peu et moyennement qualifiées et va se heurter rapidement à la concurrence internationale compte tenu des importants efforts de formation et d'investissement réalisés dans les pays émergents. Le développement du numérique en représente un exemple des plus significatifs.

Avec la maquette numérique, les organismes Hlm se dote de nouveaux outils qui renforcent les liens entre concepteurs, constructeurs et gestionnaires. Et en s'appuyant sur les potentialités de la mise en réseau des données et du « big data », le principe a même vocation à se développer jusqu'à une forme de mémoire permanente et intelligente du patrimoine. Le suivi dans le temps de chaque bâtiment peut ainsi se structurer, se comparer, et s'actualiser dans sa méthodologie.

Mais la transition numérique transforme aussi plus profondément des secteurs d'activité historiques qui se voient réinterrogés dans leur modèle par l'invention de services périphériques, issus d'innovations venues d'ailleurs. Ainsi, en quelques années, les nouvelles applications de locations meublées proposées par les particuliers perturbent le marché historique de l'hébergement touristique, avec une influence sur le marché du logement. Le développement de « l'économie du partage » peut mettre en péril des activités de service, voire de production puisque la possession individuelle de certains biens n'est plus considérée comme indispensable (ex. : partage d'outils, de voiture...). Elle redonne en contrepartie du pouvoir d'achat aux ménages utilisateurs de ces nouveaux services économes.

Le Mouvement Hlm doit lui aussi être acteur de ces transitions rapides, potentiellement majeures pour des pans entiers de notre économie, et pour son secteur en particulier. Une partie de la réponse tient dans la méthode : la pratique du parangonnage[2], par exemple, n'a rien d'une mode. Il s'agit d'identifier, notamment dans les pays les plus proches, ce qui peut être transposé, adapté, ou tout simplement réutilisé. Si notre modèle est plein de ressources en lui-même, il est à l'épreuve des mêmes bouleversements économiques mondiaux que dans les pays voisins. Cet aller-retour est une façon de mieux identifier les risques et de faciliter une adaptation permanente, sans heurts. La composante financière est elle aussi déterminante. Elle met à l'épreuve l'architecture financière de tous les organismes Hlm, leur capacité à évoluer, les exhortant parfois à se reconfigurer complètement. Cette tendance durable, qui change la façon d'envisager les projets, introduit une forte sélectivité. Celle-ci serait accentuée par la hausse des taux d'intérêt, dont le niveau historiquement bas a vocation à remonter inexorablement.

Les organismes Hlm ont une position privilégiée dans le domaine de l'habitat à fort potentiel de croissance, basé sur la triple performance économique, sociale et environnementale.

Pour se renouveler, l'économie française doit naturellement être attentive aux progrès technologiques, mais surtout aux aspirations de ce qui peut être nommé la « société des parties prenantes ». Le citoyen, l'habitant, a cette volonté de participer, selon une équation complexe qui mêle des attentes individuelles, parfois consuméristes, à un besoin de se retrouver dans une collectivité. L'habitat peut dès lors être à l'origine de nouveaux services ou de nouveaux usages, ouvrant les

2. Également appelé benchmarking ou référenciation.

métiers de bailleur, de maître d'ouvrage et d'aménageur à des activités économiques ou sociales qui leur étaient jusqu'alors étrangères, et devenir ainsi le précurseur d'une nouvelle génération de services, fondés par exemple sur l'atout de la proximité. Les organismes Hlm ont une position privilégiée dans ce domaine à fort potentiel de croissance, basé sur la triple performance économique, sociale et environnementale.

3

NOTRE ENGAGEMENT

Avec l'épargne, articuler court, moyen et long termes

Les prêts pour la construction du logement social mis en place par la Caisse des Dépôts transforment l'épargne à vue du Livret A des Français en prêts de très long terme. Cette opération bancaire spécifique parvient à convertir un placement de court terme en financement structurant de projets au service de la mixité de l'habitat dans les territoires et de l'augmentation du pouvoir d'achat des ménages, et ce, grâce à la baisse du taux d'effort via des loyers conventionnés. En ce sens, le modèle d'investissement des Hlm articule les différentes temporalités de l'économie. Néanmoins, le niveau des taux d'intérêt qui varie en fonction de l'Euribor et de l'ajustement éventuel du gouvernement introduit une incertitude sur des cycles à moyen terme.

Même s'ils sont sensibles à ces variations, les organismes Hlm ne sont pas des acteurs économiques comme les autres. Ils s'inscrivent dans une vision à long terme et ont besoin pour cela d'un environnement législatif et réglementaire stable.

Les organismes Hlm ne sont pas des acteurs économiques comme les autres. Ils s'inscrivent dans une vision à long terme et ont besoin pour cela d'un environnement législatif et réglementaire stable.

Le principe qui consiste à faire reposer le financement du logement social sur la solidarité nationale et l'épargne populaire incarnée par le mécanisme du Livret A inscrit pleinement l'économie des Hlm dans l'économie sociale et solidaire, tout en faisant de ce secteur un outil régulateur du marché de l'immobilier.

Mais cette capacité nécessite une grande vigilance : niveau des loyers, obsolescence du parc, perte d'attractivité de certains patrimoines sont autant de facteurs d'enrayement de ce mouvement vertueux.

Il peut arriver que des opérations de logement social se voient fragilisées dans leur financement de long terme, lorsque la vacance s'installe dans une partie du parc d'un organisme. Les causes peuvent en être multiples, comme l'évolution démographique d'un territoire liée à un ralentissement économique local, ou une plus grande attractivité relative du patrimoine d'autres bailleurs sociaux ou du secteur libre suite à une reconfiguration urbaine importante. Toujours est-il que le changement de contexte d'une opération après plusieurs dizaines d'années peut imposer une restructuration lourde, voire nécessiter une démolition partielle qui n'était pas intégrée au financement initial. De tels projets peuvent alors entrer dans des préoccupations de court terme, percutant une structuration du financement sur le long terme. Ces situations appellent d'autres formes d'investissement dépendant plus directement de l'État.

2

Les Hlm, acteurs de la cohésion et de la mobilité sociales

Les transitions dans les parcours de vie et résidentiels, qui fondent pour partie la légitimité du pacte social en ce qu'elles garantissent que le progrès économique sera partagé par tous et traduit dans les conditions de logement, sont fragilisées par l'augmentation des inégalités et de la précarité. Les effets de rupture, les fractures sont exacerbés. Des phénomènes de décrochage peuvent s'observer et de nouvelles formes d'inégalités apparaître au grand jour. Le Mouvement Hlm agit pour rétablir ces transitions et les liens entre les citoyens à travers l'habitat.

1

LES URGENCES, LES CHANTIERS

L'énergie, l'une des multiples facettes de la précarité des ménages

En s'engageant dans la transition énergétique et la croissance verte, projet initié par un débat national et scellé par la loi, la France élabore l'ossature de sa stratégie de réponse au dérèglement climatique et de relance écologique de l'économie grâce à la transformation de son modèle énergétique et à la valorisation de nouvelles technologies. La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte prolonge et amplifie les démarches entreprises depuis le sommet de Rio en 1992, lors de la Conférence des Nations unies sur l'environnement et le développement qui a conclu ses travaux sur une déclaration affirmant notamment que « *les pays développés admettent la responsabilité qui leur incombe dans l'effort international en faveur du développement durable, compte tenu des pressions que leurs sociétés exercent sur l'environnement mondial et des techniques et des ressources financières dont ils disposent* ». Il y était déclaré que « *la Terre, foyer de l'humanité, constitue un tout marqué par l'interdépendance* ».

Ainsi, en responsabilité, il s'agit d'une part, de programmer simultanément la transformation du mix énergé-

tique du pays pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre et, d'autre part, de réunir les conditions pour consommer globalement moins d'énergie. Ces deux volets sont en effet nécessaires pour atteindre le « Facteur 4 », c'est-à-dire la division par quatre de la quantité des émissions de gaz à effet de serre pour les pays industrialisés sur la période 1990-2050.

C'est dans la capacité de notre société à réduire sa consommation énergétique que se joue une grande partie de la lutte contre le dérèglement climatique.

La substitution intégrale, à niveau identique, des modes de production énergétique polluants par les énergies renouvelables ne peut pas être atteinte dans ce délai. C'est donc dans la capacité de notre société à réduire sa consommation énergétique que se joue une grande partie de la lutte contre le dérèglement climatique. La transition énergétique ne concerne pas uniquement les entreprises, elle engage tous les citoyens. C'est pourquoi elle ne se limite pas à une politique publique, mais renvoie à une transition sociétale qui se déclinera dans tous les secteurs, jusque dans les gestes de la vie quotidienne, en apparence les plus anodins.

La définition du confort, fortement liée à la consommation énergétique, est ainsi en passe de se modifier. Les comportements dits vertueux ont vocation à se diffuser, afin de se substituer aux pratiques qui ignorent leurs impacts environnementaux. On peut alors considérer que cet objectif s'avère par nature fédérateur, puisque toutes les composantes de la société sont amenées à y concourir. Mais encore faut-il veiller à ce que les efforts soient justement répartis : la mobilisation n'est envisageable sur le long terme que par la cohésion qu'elle saura générer. Il est essentiel d'examiner comment la transition énergétique se décline dans le logement social, en discernant les points de vigilance.

Le bâtiment en général, logement et activité réunis, représente plus de 40 % de la consommation énergétique finale du pays. Il constitue donc un levier essentiel. Le transport, deuxième poste, pèse environ le tiers de la consommation globale. Il est indispensable de lier habitat, emploi et transport. Pour ce qui est du logement, étant donné que le taux de renouvellement du parc se situe autour de 1 % par an, avec aujourd'hui de hautes performances dans la construction neuve, la rénovation joue une importance décisive. La première étape consiste donc à cartographier le parc de logements. Les diagnostics de performance énergétique permettent de classer et de localiser chaque logement. À ce jour, la quasi-totalité du patrimoine des organismes Hlm est diagnostiquée.

Le bâtiment en général, logement et activité réunis, représente plus de 40 % de la consommation énergétique finale du pays.

Mais la transition énergétique du parc dépend largement de celle des pratiques, qui échappent au diagnostic normé et chiffré. Les travaux sur la précarité énergétique en donnent l'illustration. Il existe plusieurs méthodes pour la mesurer, qui renvoient à ses multiples facettes. Une approche budgétaire permet d'identifier les ménages ayant un taux d'effort énergétique élevé, soit réel à travers des enquêtes, soit supposé par rapport à des normes de confort posées comme hypothèses. Une autre approche s'attache au confort ressenti par les habitants, aux impacts des restrictions éventuelles de consommation sur la sensation de froid. Si de telles enquêtes sont indispensables pour identifier les situations les plus urgentes et alimenter le débat public sur la base de données vérifiées, leur intérêt tient surtout dans leur suivi dans le temps.

La précarité énergétique pose ainsi de nombreuses questions. L'analyse de l'enquête du programme de recherche EnergiHab[3] montre que le facteur explicatif le plus pertinent d'une faible consommation énergétique reste avant tout la contrainte économique du ménage. La sobriété énergétique, assise exclusivement sur un engagement écologique, limite certes les consommations, mais les économies restent moindres en comparaison de celles liées à la contrainte économique.

Par conséquent, la précarité énergétique ne peut être vue comme l'unique résultante des caractéristiques d'un logement faiblement isolé ou mal équipé. Elle traduit une des dimensions de la précarité économique des ménages, système de contraintes protéiforme difficile à évaluer. Ce constat éclaire « l'effet rebond » sous un angle différent : il n'est pas la conséquence de comportements individualistes et consuméristes qui ruinent le gain économique obtenu grâce à une meilleure efficacité énergétique. Il traduit tout simplement la possibilité, pour des ménages sous fortes contraintes économiques, de disposer d'un meilleur confort au même prix.

C'est pourquoi la tendance à la baisse des consommations énergétiques dans le pays peut s'envisager sur un principe équivalent à celui du partage des responsabilités dans la diminution des émissions de gaz à effet de serre au niveau mondial. L'objectif à l'échelle de la planète de diviser par deux les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050 se traduit par des efforts différenciés selon les États. Ainsi, l'Europe s'est engagée à diviser par quatre ses émissions, compte tenu de son poids dans l'industrialisation et de sa part actuelle dans les émissions globales, tandis que les pays peu émetteurs historiquement conservaient une plus grande marge de manœuvre.

AGIR

La mobilité résidentielle, vecteur majeur de l'évolution des modes de vie énergétiques

Le Mouvement Hlm a pour vocation de loger le plus grand nombre de personnes aux ressources modestes dans des conditions de qualité et de confort auxquelles elles ne pourraient accéder dans le parc privé. Cette fonction en fait un acteur central de la mixité sociale. Avant de se décliner à l'échelle des territoires ou au sein des quartiers, la mixité sociale doit se traduire de façon générale dans la diversité de l'offre en matière d'habitat. Donner l'opportunité aux plus démunis d'accéder à un logement en bénéficiant d'un accompagnement social répond à l'exigence de solidarité nationale en faveur de l'inclusion sociale. De même, donner l'opportunité aux ménages disposant d'un revenu modeste de se loger dans un parc locatif à loyer maîtrisé ou de concrétiser un projet d'accession à la propriété, dans le cadre notamment des outils de sécurisation développés par le Mouvement Hlm, répond à l'ambition de favoriser et de sécuriser les parcours de vie.

Le parcours résidentiel décline dans l'habitat l'évolution du cycle de vie des ménages, c'est-à-dire l'enchaînement des périodes familiales, en lien avec les groupes auxquels ils appartiennent et qu'ils contribuent à constituer. Concrètement, c'est le passage de la résidence des parents à un lieu de vie autonome durant la période transitoire de formation ou de qualification, puis à la mise en ménage, à la naissance des enfants, aux déménagements éventuels, à la possibilité d'une séparation suivie d'une nouvelle mise en ménage, à la décohabitation des enfants, à un changement de région au moment du départ en retraite, au décès du conjoint, à l'accès à une résidence services. Ce cycle de vie, marqué par la trajectoire familiale et le parcours résidentiel qui, lui aussi, se construit, se traduit par des projets, peut accuser des ruptures, connaître des vicissitudes et pousser à la recherche de solutions nouvelles.

3. Intitulé *La consommation énergétique : de la résidence à la ville. Aspects sociaux, techniques et économiques,* dirigé par Jean-Pierre Lévy, CNRS, dans le cadre du programme « Villes durables » de l'Agence nationale de la recherche.

Un exemple des plus flagrants est celui de la pratique de la colocation des jeunes actifs de l'agglomération parisienne. Celle-ci répond d'autant mieux à l'aspiration d'un mode de vie partagé que l'opportunité de trouver un logement vaste et bien situé s'éloigne à mesure que les évolutions des prix de l'immobilier dépassent l'augmentation des salaires. L'attrait pour ce mode d'habitat est la résultante d'une combinaison de facteurs d'origines diverses, qui mêle les questions économiques, professionnelles et affectives dont le logement est le réceptacle. Autre exemple sans connotation territoriale : l'évolution des structures familiales avec enfants voit apparaître des formes de « tribus » au gré des recompositions, potentiellement sources de complications pratiques avec la multiplication des interactions et mobilités.

Les parcours de vie, pris en tant que phénomène social, peuvent se lire comme des transitions. En matière d'habitat, il s'agit d'assurer la fluidité des changements de situation, en veillant à ce que chaque quartier soit en mesure de couvrir l'éventail le plus large possible des besoins. Les organismes Hlm disposent d'une expertise complète du parcours résidentiel, élément de la mobilité sociale à restaurer. Ce savoir-faire représente un atout pour conduire les transitions de façon coordonnée.

Le développement et la diversification de l'offre sont des exigences pouvant bénéficier des innovations facilitatrices qui existent pour tous les maillons de la chaîne du logement.

Mais un besoin en logement n'est pas complètement rempli par une réponse immobilière, la réponse doit être également urbaine. L'adéquation entre les caractéristiques du ménage, la taille et la typologie du logement, si elle est essentielle, n'est qu'un préalable et doit aller

L'habitat est un vecteur de la cohésion sociale et le logement est une des conditions de l'urbanité républicaine.

En matière d'habitat, il s'agit d'assurer la fluidité des changements de situation.

de pair avec le panel de services auquel chacun peut aspirer dans son quartier.

La complexité de la réponse à l'augmentation du nombre de personnes âgées permet d'illustrer l'importance de la diversité des besoins associés à l'habitat. Le logement doit pouvoir être adapté au handicap croissant. Il doit aussi se situer à proximité des commerces, des espaces socioculturels comme des services de première nécessité, publics et privés, tels que la Poste, les banques ou les professionnels de santé. Car le logement, à lui seul, ne suffit pas à garantir les conditions de l'insertion sociale qui se joue dans l'environnement qui lui est associé. En cela, l'habitat est un vecteur de la cohésion sociale et le logement est une des conditions de l'urbanité républicaine.

Cette transition du logement à l'habitat est une préoccupation ancienne du Mouvement Hlm, qui accompagne aussi chaque locataire lors des « déménagements » : entrée dans le parc social, changement de statut, accession sociale sécurisée à la propriété. Tout emménagement reste un moment délicat, qui doit rendre possible l'appropriation du logement comme espace de la vie privée, mais de plus en plus aussi comme espace « à gérer » : dispositif de chauffage, économiseur d'eau, tri des déchets, respect des règles de voisinage, implication dans les choix de gestion des résidences, etc. Comme cet espace « à gérer » peut de plus en plus souvent être perçu comme contraignant, l'information et les modalités de participation des habitants en deviennent d'autant plus importantes, afin de partager les choix opérés et de convaincre de leur fondement. La mobilité s'affirme ainsi comme un moment privilégié où se joue aussi un changement de modes de vie, ce que les chercheurs appellent des bifurcations.

Le cas des réhabilitations lourdes est éclairant. Une fois un logement ancien entièrement rénové, son réinvestis-

sement par l'habitant ne peut plus être exactement celui qui précédait les travaux. Bien qu'il s'agisse du même logement, la façon de le vivre s'est transformée. En un même lieu, sur un même site, la nature de l'habitat peut évoluer. C'est une occasion offerte de passer une étape non seulement dans le parcours résidentiel, mais aussi dans le rapport au logement. En matière énergétique, ces changements de situation sont repérés comme les moments les plus propices à l'intégration de pratiques plus économes.

En un même lieu, sur un même site, la nature de l'habitat peut évoluer.

NOTRE ENGAGEMENT 3

Les habitants, partie prenante pour renouveler la chaîne du logement

L'individualisation, marqueur de l'évolution des modes de vie, traduit l'aspiration à une plus grande autonomie non seulement dans la consommation, mais aussi dans les choix personnels qui définissent le quotidien et orientent les projets des ménages sur le long terme. L'habitant est attaché à son indépendance, à faire valoir son point de vue et à maîtriser ainsi ce qui peut être ressenti comme de la pression sociale ou des contraintes imposées de l'extérieur. Comme toute évolution, l'individualisation a son revers : la singularité revendiquée peut conduire à l'isolement, au retrait par rapport aux dynamiques initiées localement.

Le lien social électif qui remplace les solidarités mécaniques venues des pratiques en commun s'avère plus changeant, moins durable. C'est pourquoi les manifestations ponctuelles du collectif suscitent de très fortes attentes et apportent des repères de stabilité. Des dynamiques existent, particulièrement dans le logement social, qui en est un incubateur privilégié.

Que les habitants passent de bénéficiaires d'un logement à principale partie prenante d'un véritable écosystème de l'habitat ne se décrète pas. Progressivement, cette modification du rôle de chacun s'opère dans les deux sens.

Comme toute évolution, l'individualisation a son revers : la singularité revendiquée peut conduire à l'isolement, au retrait par rapport aux dynamiques initiées localement.

Les habitants sont amenés à transformer leurs attentes, celles qui définissent la qualité des prestations et la diversité souhaitée de l'éventail des services fournis par les organismes Hlm. Ce sont les intentions communes du projet de quartier à l'image de la qualité de vie de la résidence qui sont amenées à émerger, à s'expliciter. Ce registre particulier de l'implication des habitants suppose des méthodes qui ne sont pas des protocoles standardisés, mais des façons organisées où chacun se rend attentif à la spontanéité, aux bonnes idées qui peuvent apparaître dans la part imprévue du quotidien. Des démarches complètes peuvent aussi se mettre en place, valorisant notamment la qualité d'usage, comme en témoigne l'essor de l'habitat participatif et l'attention qu'y prête un nombre croissant d'organismes Hlm.

Pour les organismes Hlm, les savoir-faire et les métiers sont mis en cause. Il s'agit de perfectionner, de compléter les

Pour les organismes Hlm, les savoir-faire et les métiers sont remis en cause. Il s'agit de perfectionner, de compléter les pratiques pour ajouter à la performance économique – indispensable à la viabilité de tout projet durable – la recherche de la performance sociale et environnementale qui traduit un engagement éthique.

pratiques pour ajouter à la performance économique – indispensable à la viabilité de tout projet durable – la recherche de la performance sociale et environnementale qui traduit un engagement éthique. Celle-ci ne s'évalue pas dans les bilans, elle se mesure dans la satisfaction des bénéficiaires, dans le bien-être au travail que génèrent des relations inscrites dans un champ d'activité au service de l'intérêt général. D'ordre idéel, elle permet de faire le lien direct entre les actions concrètes et les valeurs, les savoir-être. Avec l'Institut Hlm de la responsabilité sociétale des entreprises, les organismes Hlm se dotent d'un outil permettant d'avancer dans la spécificité de cette démarche pour le logement social, qui tire tout son intérêt de sa capacité à s'appuyer sur la plus-value de la diversité et de l'originalité des situations.

Pour prendre un exemple, la vente d'un logement Hlm à ses occupants fait évoluer à la fois le métier de bailleur et le statut de l'habitant dans un projet conjoint de mutation du parc et de parcours résidentiel. La personne responsable de la vente ne se comporte pas comme un agent immobilier du secteur privé, mais quitte son positionnement de gestionnaire. Elle doit autant répondre à l'intérêt du bailleur qu'à celui de l'accédant, avec l'objectif de réaliser une opération au bénéfice des deux parties. Cela nécessite un accompagnement particulier du locataire qui est amené à changer complètement son rapport au logement : s'il ne s'acquittera plus d'un loyer, il réglera les charges des copropriétaires et participera aux décisions de gestion et d'investissement. Le bailleur sera aussi amené à évoluer, devenant acteur d'un nouveau collectif, la copropriété, dont il pourra parfois assurer la gestion.

Ainsi, cette nouvelle activité du bailleur mobilise certes des compétences supplémentaires, mais suscite aussi un nouveau rapport avec l'habitant, fait référence à d'autres codes professionnels, à des attitudes nouvelles et à un autre registre de valeurs. Pour reprendre le vocabulaire des spécialistes, le genre de métier reste le même, mais en se complétant, il change de style. Maîtriser cette stylisation est un enjeu crucial pour que l'entreprise soit en adéquation avec la transformation de son environnement, et pleinement porteuse de toutes les implications qui s'y révèlent.

Enfin, alors que la révolution numérique s'empare de la plupart des secteurs économiques, modifie les règles du jeu et réorganise les territoires, les organismes Hlm se doivent d'être proactifs et d'accompagner leurs locataires non seulement dans leur parcours de vie économique et familiale, mais aussi dans leur mobilité géographique, au risque de devoir composer, demain, avec de nouveaux acteurs ayant d'autres logiques économiques.

3

Les Hlm, acteurs de l'urbanité et de la mutation des territoires

La transition des modes de vie qui s'urbanisent touche l'ensemble de la population, mais de façon très contrastée selon les territoires. Les écarts se creusent entre les grandes métropoles et les territoires marqués par la désindustrialisation. Les organismes Hlm adaptent leur offre en conséquence, mais le parc de logement social en lui-même, implanté sur l'ensemble des territoires, soulève des problématiques de natures très diversifiées. Des réponses doivent être apportées pour construire l'égalité des territoires, dont l'État est le garant.

1

LES URGENCES, LES CHANTIERS

Diversité des territoires et des projets, des conditions du développement durable

La focalisation de l'attention et le renforcement des moyens sur les zones tendues, renvoyant à la vision d'une France du logement centrée essentiellement sur les métropoles, ne recouvrent qu'une partie des enjeux d'aménagement qui traversent notre pays. Dans cette lecture fragmentaire dont s'inspirent néanmoins nombre de politiques publiques, au service de l'attractivité actuelle des espaces les plus denses, la France des territoires passe au second plan, avec le risque d'une accentuation des écarts déjà présents et ce, au détriment des régions aujourd'hui entrées dans des mutations difficiles.

Historiquement, le Mouvement Hlm est venu en appui des dynamiques économiques locales, en dirigeant, en particulier, le développement de son patrimoine vers les bassins industriels. Il s'agissait d'opérations structurantes, conçues pour loger les populations à un horizon dépassant les cinquante ans. Aujourd'hui, beaucoup d'usines ont fermé, l'activité s'y est réorientée et des populations importantes d'ouvriers ont été remplacées par des techniciens très qualifiés, en nombre plus limité. Un cycle industriel prend fin, tandis que le renouvellement de la ville et de ses quartiers s'inscrit dans un

Un cycle industriel prend fin, tandis que le renouvellement de la ville et de ses quartiers s'inscrit dans un temps plus long, avec sa sensibilité et ses espérances. Si de tels bouleversements engagent à reconfigurer l'urbanisation de ces villes, le potentiel de renouvellement reste réel.

temps plus long, avec sa sensibilité et ses espérances. Si de tels bouleversements engagent à reconfigurer l'urbanisation de ces villes, le potentiel de renouvellement reste réel.

Lorsque s'observe une baisse de la démographie, une période de transition s'installe qui tranche avec l'effet d'entraînement qu'accompagne la dynamique de croissance. Le projet de territoire ne peut plus être seulement la formulation du prolongement de tendances de développement qui se traduisent administrativement, sans surprise, dans des documents d'urbanisme, avec les classiques objectifs espérés dans les différents plans et programmes locaux. Parce que dans ce cas, ce ne sont plus les activités en demande de main-d'œuvre qui viennent entraîner le territoire, c'est le territoire qui devient son propre moteur, qui génère ses propres sources d'attractivité, son modèle, à partir de ses propres ressources humaines et des actifs en présence.

Les habitants évoluent dans un bassin de vie qui est aussi un univers approprié, modelé par l'activité humaine et, à son tour, modelant. La crise environnementale le rappelle, en soulignant l'indissociable lien entre les activités humaines et les milieux naturels que l'histoire industrielle avait voulu dominer. Aujourd'hui, cette affirmation qui avait pu sembler s'opposer au modèle économique de la métropolisation et de la mondialisation, est devenue largement partagée, et permet de montrer que lorsqu'il n'y a pas de solution industrielle immédiate localement, le territoire est disponible pour des projets d'une autre nature. Il s'agit pour les parties prenantes locales de les inventer en s'appuyant sur les forces de l'attachement aux lieux, celles qui produisent des coopérations renforcées entre des opérateurs bien implantés, ceux qui connaissent leur terrain, qui savent identifier les besoins et peuvent donc imaginer les propositions chargées d'un potentiel sur le long terme.

Vouloir en dresser la liste a priori n'a pas de sens, puisque l'intérêt de ces innovations réside justement dans leur spécificité. Toutefois, en matière de logement social, considérant l'augmentation de la vacance dans certains îlots et l'obsolescence de certains bâtiments, un programme de restructuration du patrimoine ciblé dans les territoires détendus, accompagné d'un éventuel resserrement urbain, représenterait un levier considérable pour la restructuration de nombre de quartiers, débloquant des projets porteurs localement de sens et d'attractivité : espaces partagés, jardins familiaux, plaines de jeux...

Renforcer le développement durable dans les grandes agglomérations renvoie à d'autres questionnements. Si l'égalité et la solidarité sont des préoccupations primordiales pour progresser dans l'accompagnement des espaces périphériques, une dimension urbaine et technique s'ajoute pour ce qui concerne les espaces les plus denses. Elle impose le recours à des savoirs très spécialisés.

Par exemple, le microclimat urbain ne doit pas être considéré comme une externalité secondaire de la densité. La fréquence et l'intensité des épisodes caniculaires étant amenées à augmenter, l'impact de ce que les spécialistes appellent les stress thermiques n'est plus à négliger, parce que celui-ci peut être atténué par les aménagements urbains et la réduction des îlots de chaleur. Ainsi, la prise en compte de l'ensoleillement des bâtiments, la présence d'une végétation abondante apportant de l'ombrage et de l'humidité à proximité, notamment sur les sols dont le revêtement peut emmagasiner la chaleur, ne sont pas des astuces mais des exemples concrets de ce que peuvent apporter tangiblement l'architecture et l'urbanisme.

La recherche de la qualité esthétique et d'usage prend désormais en compte non seulement les saisons, mais aussi les épisodes aigus, de froid comme de chaleur, ou encore de pluie et de pollution. C'est pourquoi le développement durable n'est pas un modèle qui se suffit à lui-même. Il est le point de départ commun pour concevoir, selon les territoires et en fonction des projets et de leurs acteurs, une urbanité adaptée et qui concourt à la reconnaissance de tous à travers la ville où chacun tient un rôle de choix. Une façon de réinventer l'aménagement du territoire à la française.

AGIR

Quartiers, métropoles, espaces de faible densité, des stratégies urbaines coordonnées

L'intercommunalité évolue vers une gouvernance plus intégrée. Au même moment, les régions, échelon le plus vaste de la décentralisation du territoire national, connaissent une phase de regroupement qui renouvelle, derrière la simple carte, les réseaux et les modes d'organisation structurant les activités. En provoquant le rassemblement des acteurs autour de plus grandes entités, une occasion est donnée pour les organismes Hlm de favoriser le partage des expériences, source de coopérations plus larges à mettre en mouvement.

L'Union sociale pour l'habitat, par sa double articulation en Fédérations d'organismes et en Associations régionales, s'inscrit dans une action complémentaire, entre la nécessaire définition d'une politique nationale du logement qui exprime des orientations essentielles – égalité, non-discrimination, mixité sociale, développement de l'offre – et le recours possible à une diversité de modèles de financement et de gestion traduits opérationnellement dans les territoires. Elle donne au logement social la possibilité, non seulement de mettre en œuvre des orientations nationales, mais aussi d'accompagner le développement des territoires et des régions au sens large.

Cette dynamique engage les opérateurs du logement social à mettre en avant leur capacité d'aménageur global, en prenant en compte plus largement, par exemple, les problématiques des transports et des déplacements, ou encore en transposant de façon plus systématique les savoir-faire acquis grâce à la rénovation urbaine dans d'autres domaines d'intervention. En effet, le Programme national de rénovation urbaine, avec aujourd'hui un recul de plus de dix années,

a permis par exemple de révéler les opportunités qu'offrent certains quartiers rattrapés par le développement des villes. Leur image négative a pu progressivement disparaître pour laisser place à une prise de conscience du potentiel qui doit aller jusqu'à s'inscrire explicitement dans les plans de développement, à la mesure du levier urbain qu'ils représentent.

Ces quartiers, souvent peu denses, sont à voir pour beaucoup comme de véritables réserves d'espaces urbains. Favorisé par les bailleurs qui anticipent la transformation des projets à envisager, le changement de perception s'opère dans de nombreux sites. Il ne s'agit plus de concevoir quelques éco-quartiers expérimentaux afin de pousser la ville dense et durable jusque dans ses formes les plus avant-gardistes, mais d'expérimenter des quartiers qui s'engagent dans les transitions.

Il ne s'agit plus de concevoir quelques eco-quartiers expérimentaux afin de pousser la ville dense et durable jusque dans ses formes les plus avant-gardistes, mais d'expérimenter des quartiers qui s'engagent dans les transitions.

En mobilisant autant l'architecture et l'urbanisme que l'ingénierie sociale et la participation active des habitants, ce n'est plus uniquement la mixité qui est visée, mais une façon différente de produire et de vivre la ville. Habiter un logement écologique ne s'improvise pas, c'est une pratique qui se construit, elle s'anticipe très en amont avec les concepteurs et les équipes de maîtrise d'ouvrage. Elle se gère dans le temps, en réponse à des besoins concrets, et se traduit par une gestion interactive, afin que le logement se rende accessible dans son usage à tous les publics.

En mobilisant autant l'architecture et l'urbanisme que l'ingénierie sociale et la participation active des habitants, ce n'est plus uniquement la mixité qui est visée, mais une façon différente de produire et de vivre la ville.

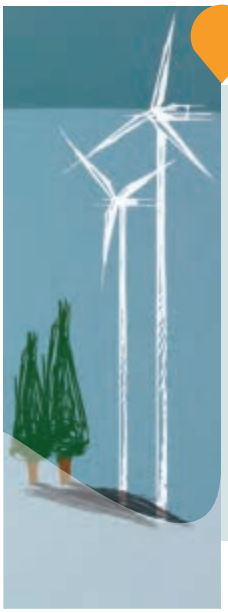
De la même manière que le premier Programme de rénovation urbaine a fait naître ses propres métiers et fait évoluer les pratiques professionnelles, la ville durable à l'heure des transitions peut faire des quartiers un incubateur de compétences. S'attaquant à la segmentation du parc et aux risques qu'elle porte en termes de cohésion sociale, d'injustices, une action différente sur les quartiers a permis d'avancer vers une urbanité plus inclusive.

Ces évolutions des missions du Mouvement Hlm et des compétences développées au sein des organismes ont lieu également dans des territoires périphériques jusqu'à maintenant faiblement caractérisés. Alors que les quartiers prioritaires de la politique de la ville invitent à prendre appui sur l'expérience récente et actualisée du Mouvement Hlm, les espaces de faible densité, de forte vacance conduisent simultanément les organismes Hlm à explorer une diversification de leurs métiers et de leurs projets, souvent en appui ou en complément du parc privé.

Dans les territoires connaissant une vacance significative, le rôle des organismes vis-à-vis des attentes locales ne se limite plus à celui de la gestion du patrimoine ou de l'accès au parc locatif d'une longue liste de demandeurs. Ces types de besoins sont moins prégnants, mais d'autres sont tout aussi décisifs : accès aux services publics, demandes spécifiques de certains publics comme les jeunes travailleurs ou les personnes âgées isolées, revitalisation des centres-bourgs par le développement d'une offre nouvelle qui ne soit pas que locative. Les sujets ne manquent pas qui demandent un service personnalisé de proximité. Le Mouvement Hlm peut proposer d'en être l'animateur, avec un réseau de professionnels aux compétences diversifiées.

NOTRE ENGAGEMENT

Un dispositif partenarial, participatif et collaboratif pour l'ensemble des acteurs



L'Union sociale pour l'habitat offre un espace de débat entre les organismes Hlm et l'ensemble de leurs partenaires, notamment l'État et les collectivités territoriales.

L'Union sociale pour l'habitat offre un espace de débat entre les organismes Hlm et l'ensemble de leurs partenaires, notamment l'État et les collectivités territoriales. Coordonnant la réflexion collective qui irrigue le champ professionnel du logement dans toutes ses composantes, en articulant niveau national et débats dans les territoires, elle est aussi à l'interface entre le monde de la recherche et la pratique de terrain.

Cette expérience de production de connaissances en continu montre la capacité du Mouvement Hlm à intégrer l'évolution des politiques publiques auxquelles il participe, en l'articulant avec une réflexivité sur sa propre pratique.

Aujourd'hui, la transition énergétique, avec ses engagements programmatiques déclinés spécifiquement pour le logement social, appelle à concevoir une démarche d'ampleur à visée directement opérationnelle. Pour cela, la dimension partenariale collaborative est primordiale. C'est pourquoi l'Union sociale pour l'habitat prend l'initiative de la création d'une plateforme dédiée à la transition énergétique et environnementale de l'habitat social, et plus largement de l'habitat afin de mutualiser les initiatives pour contribuer de façon proactive au développement d'une filière d'excellence. Il s'agit de déterminer une démarche systématique qui donnera les références et principes communs d'un habitat écologique tant dans la conception, la réalisation et l'exploitation de bâtiments neufs ou rénovés, que dans la gestion des bâtiments existants et sur le plan territorial par exemple dans le cadre du renouvellement urbain ou de l'intégration des énergies renouvelables et des potentialités locales.

Cette plateforme sera le lieu du pilotage d'expérimentations qui articuleront innovation technique et innovation sociale, en particulier dans la recherche des solutions passives et sobres non seulement en énergie, mais avant tout en émissions de gaz à effet de serre, et en mettant en œuvre des technologies potentiellement redondantes, avec des coûts de maintenance faibles et une simplicité d'usage.

4

Les Hlm, acteurs de la transition énergétique et climatique

La transition énergétique et climatique vient prendre en compte aujourd'hui un phénomène ancien, qui va en s'aggravant depuis les années 1950. Les doutes sont dorénavant levés sur la réalité et l'intensité du dérèglement climatique. Les conséquences sont certaines : même les scenarios les plus optimistes, comptant sur une réduction immédiate des émissions de gaz à effet de serre, prévoient un retour aux conditions climatiques actuelles seulement dans plusieurs milliers d'années.
Afin de contenir les conséquences néfastes pour nos sociétés, une transition totale doit être mise en œuvre : elle concerne chacun et toutes les formes d'activité. Le Mouvement Hlm a posé les jalons de cette transition par son engagement pour la qualité de l'habitat. Cet engagement se complète aujourd'hui d'objectifs spécifiques, non seulement en matière énergétique, mais aussi plus directement de la réduction des gaz à effet de serre, ainsi que de toutes les formes de pollution.

1

LES URGENCES, LES CHANTIERS

Le dérèglement climatique, un défi sociétal surmontable

Toutes les mesures effectuées sur la planète enregistrent un réchauffement des températures de l'air et des mers, qui s'élèvent en moyenne depuis un siècle de 0,85 °C et 1 °C. Le réchauffement climatique est aujourd'hui reconnu comme une réalité sans équivoque. Ainsi, les températures relevées ces trente dernières années sont supérieures à celles qu'a connues la planète depuis plus de 1 400 ans. Ce réchauffement traduit un excédent d'énergie qui se transmet à l'air et au sol, provoque la fonte des glaces et est absorbée essentiellement par l'océan. Mais si l'océan amortit les variations du climat en stockant l'énergie accumulée, il la restitue

progressivement sur 1 000 ans environ. Par conséquent, bien que le réchauffement climatique soit récent, ses effets ont surtout un impact sur le long terme.

Pourtant, d'ores et déjà, ils se font ressentir. Les précipitations tendent à baisser dans les régions arides et à augmenter dans les zones tempérées et arctiques. La fréquence des grands événements extrêmes évolue, avec une baisse des risques de périodes très froides en hiver et une augmentation de la probabilité de jours ou de nuits très chauds en été, et des épisodes répétés de précipitations élevées ou d'inondations. Il y a un lien entre l'évolution lente du climat et les événements climatiques extrêmes, dont la fréquence et l'intensité évoluent à l'échelle planétaire.

Il y a un lien entre l'évolution lente du climat et les événements climatiques extrêmes, dont la fréquence et l'intensité évoluent à l'échelle planétaire.

La succession de vagues de chaleur récentes en est un exemple : celles de 2003 en France et de cette année, à Moscou en 2010 ou encore en Australie l'an passé, d'une telle intensité qu'il a fallu ajouter de nouvelles couleurs aux cartes météorologiques pour décrire le phénomène. Celui-ci est planétaire. Dans certaines régions, ce n'est pas la quantité de précipitations qui est à relever, mais la violence des pluies qui peuvent se concentrer sur quelques heures. Les Cévennes ont connu dernièrement un record de la quantité d'eau par mètre carré en quelques jours, fait également observé dans l'ensemble du sud de la France, avec pour conséquence des risques d'inondation accrus.

Les teneurs en gaz à effet de serre atteignent aujourd'hui des niveaux sans précédent depuis plus de 800 000 ans, mais l'augmentation croissante ne s'observe que depuis le début du XIXe siècle. L'attention se concentre sur le dioxyde de carbone, parce qu'il est la principale source d'effet radiatif, avec une longue durée de vie dans l'atmosphère, qui s'étend sur plusieurs milliers d'années et joue sur l'acidification des océans qui l'absorbent, mais d'autres gaz sont en jeu, comme le méthane.

Les sols et la végétation, au premier rang les forêts, stockent aussi le dioxyde de carbone. Jusqu'aux années 1950, l'augmentation des gaz à effet de serre s'expliquait autant par la déforestation (limitation du stockage) que par la combustion d'énergies fossiles (production). Depuis, les énergies fossiles n'ont cessé de se développer, de sorte qu'elles représentent 90 % des émissions. L'océan absorbe un quart de ces gaz, les sols et la végétation un autre quart, si bien que la moitié des rejets reste dans l'atmosphère et se superpose aux émissions des années précédentes. C'est la présence de ces gaz dans l'atmosphère qui augmente ce qu'on appelle l'effet de serre. Il n'existe pas de système qui enlève rapidement ces gaz, les processus sont lents, comme l'érosion qui s'étend sur des milliers d'années. Ainsi, un tiers du dioxyde de carbone perdure plusieurs siècles.

Pour faire face à ce phénomène dont l'ampleur va croissante, les négociations mondiales ont évolué depuis les années 1990 à mesure que le rôle de l'influence humaine dans le changement climatique s'établissait. La perturbation a progressé, jusqu'à doubler dans les années 1980, s'amplifiant encore puisqu'elle représente désormais le double de celle des années 1980. La production d'énergie liée à l'activité humaine est estimée aujourd'hui à 2,3 W/m^2/an. Elle est responsable de l'accumulation d'énergie par la terre, et donc de la chaleur dans l'atmosphère.

L'augmentation progressive des émissions produites par les activités humaines est la principale explication du réchauffement du climat par déduction, parce que les autres variations jouant sur le climat sont très nettement plus faibles, que ce soit le cycle du rayonnement du soleil (d'environ neuf ans), l'activité volcanique (les poussières des éruptions font refroidir l'atmosphère) et l'effet El niño (courant avec effet réchauffant). Les phénomènes naturels ont une influence sur les variations observées d'une année à l'autre, mais n'expliquent pas la tendance continue à l'augmentation.

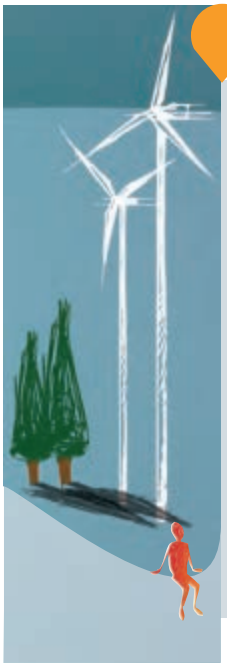
L'augmentation progressive des émissions produites par les activités humaines est la principale explication du réchauffement du climat.

Pour mesurer l'influence relative des différents paramètres sur le temps long qu'est celui du climat, les chercheurs développent des modèles. Il en existe environ quarante à travers le monde, dont la critique et le perfectionnement sont au cœur des travaux de recherche. Ceux-ci sont concordants pour avancer que les activités humaines sont la principale cause du réchauffement sur les quarante dernières années.

Comme l'évolution du climat dépend principalement des activités humaines, il existe une diversité de projections possibles. La quantité d'émissions de gaz à effet de serre dans les années à venir est peu prévisible, puisqu'elle dépend de la croissance économique, de l'évolution des mix énergétiques, ainsi que des objectifs directement liés à la lutte contre le réchauffement climatique, et consécutivement de la capacité des moyens mis en place par les États pour les atteindre.

Quatre scénarios sont généralement présentés. Le plus optimiste prend pour hypothèse le contrôle des émissions et une baisse progressive de ces dernières, qui suppose un contrôle mondial très ambitieux. Ce scénario montre que même au prix d'efforts considérables, les effets du dérèglement climatique déjà observés perdureront tout de même pendant plusieurs siècles. Une adaptation est donc inéluctable. Deux scénarios souvent considérés comme les plus réalistes font l'hypothèse d'une stabilisation des émissions, admettant un niveau de réchauffement global plus important, ce qui imposera des efforts d'adaptation aux changements climatiques plus importants pour les populations, et donc des risques et des coûts plus élevés. Le dernier scénario de référence prolonge la tendance actuelle, il montre un emballement du phénomène dans le cas où aucune action ne serait entreprise.

Dans tous les cas, le changement climatique que nous connaissons est de grande ampleur, il constitue un véritable record en intensité et en rapidité et représente une augmentation des risques de toutes sortes. Il faut remonter à plus de dix millions d'années pour retrouver un bouleversement équivalent des températures, avec une vitesse d'évolution cependant beaucoup plus lente. À moyen terme, c'est-à-dire dès 2050 par exemple, on peut envisager que l'été caniculaire de 2003 ne soit plus une exception mais l'été moyen. On peut attendre aussi des risques d'inondation plus élevés. Les phénomènes atmosphériques auront plus de conséquences agricoles, urbaines et sociales. Et ce seront surtout les habitants des pays déjà les plus vulnérables qui en subiront les conséquences, avec notamment des risques accrus de malnutrition et de dégradation de la santé publique liée à la prolifération des insectes vecteurs de maladies.

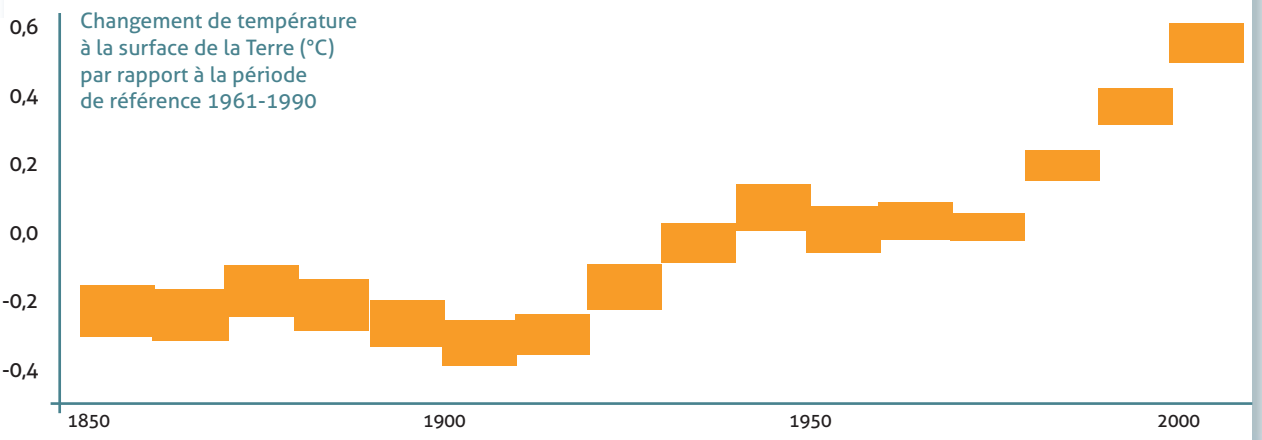


Le changement climatique que nous connaissons est de grande ampleur, il constitue un véritable record en intensité et en rapidité et représente une augmentation des risques de toutes sortes.

De surcroît, plus le changement climatique sera rapide, moins les adaptations nécessaires seront faisables. La conséquence indirecte est l'accentuation des difficultés socio-économiques et sanitaires dans les pays les plus fragiles, source de conflits provoquant des phénomènes accrus de migrations internationales.

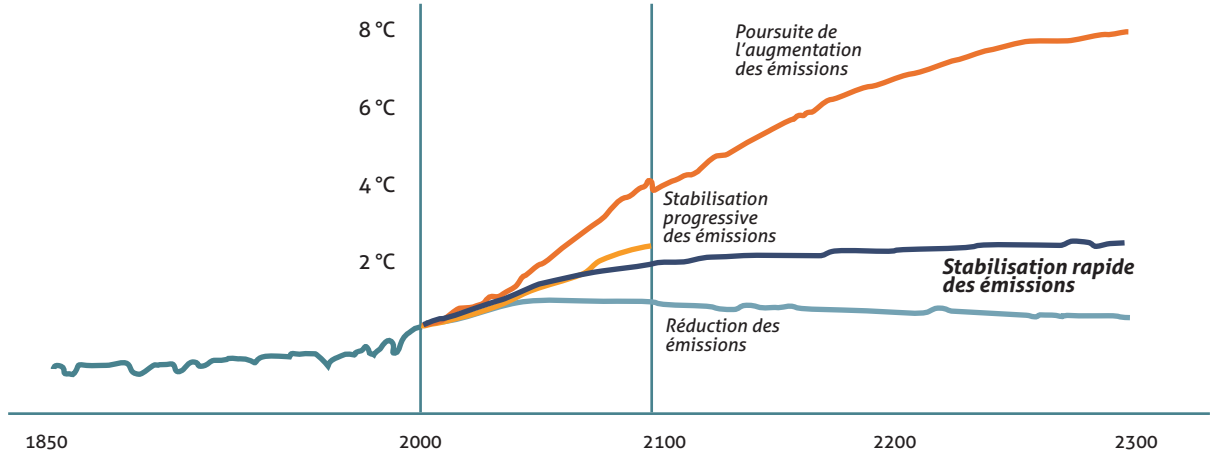
L'objectif couramment évoqué est de contenir l'augmentation de la température moyenne à 2 °C, soit des émissions quasi nulles en 2100, un chiffre ambitieux qui paraît atteignable, à la condition de prendre dès à présent des dispositions drastiques, comme le renoncement à extraire et consommer plus de la moitié des réserves d'énergies fossiles aujourd'hui connues.

Variations relatives de la moyenne décennale des températures

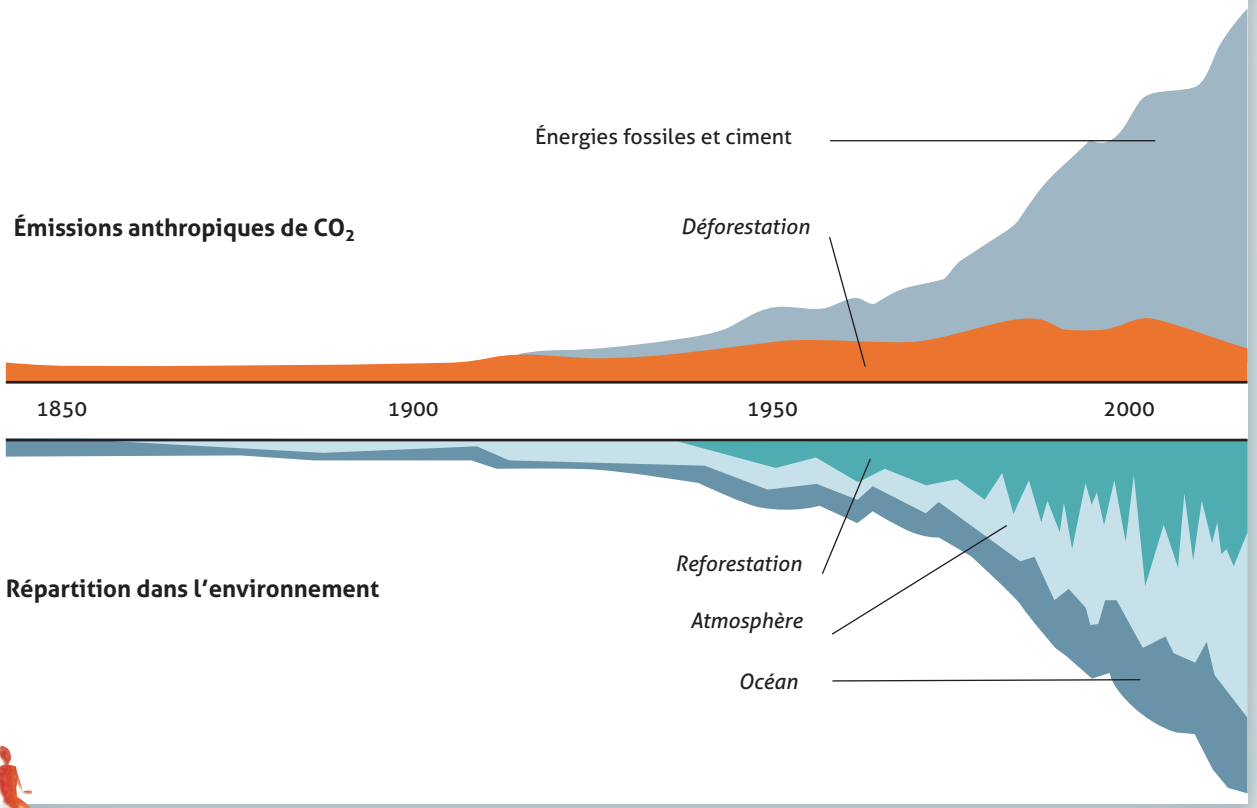


Évolution de la température moyenne, selon les différents scénarios d'adaptation

Synthèse schématique de 42 modules

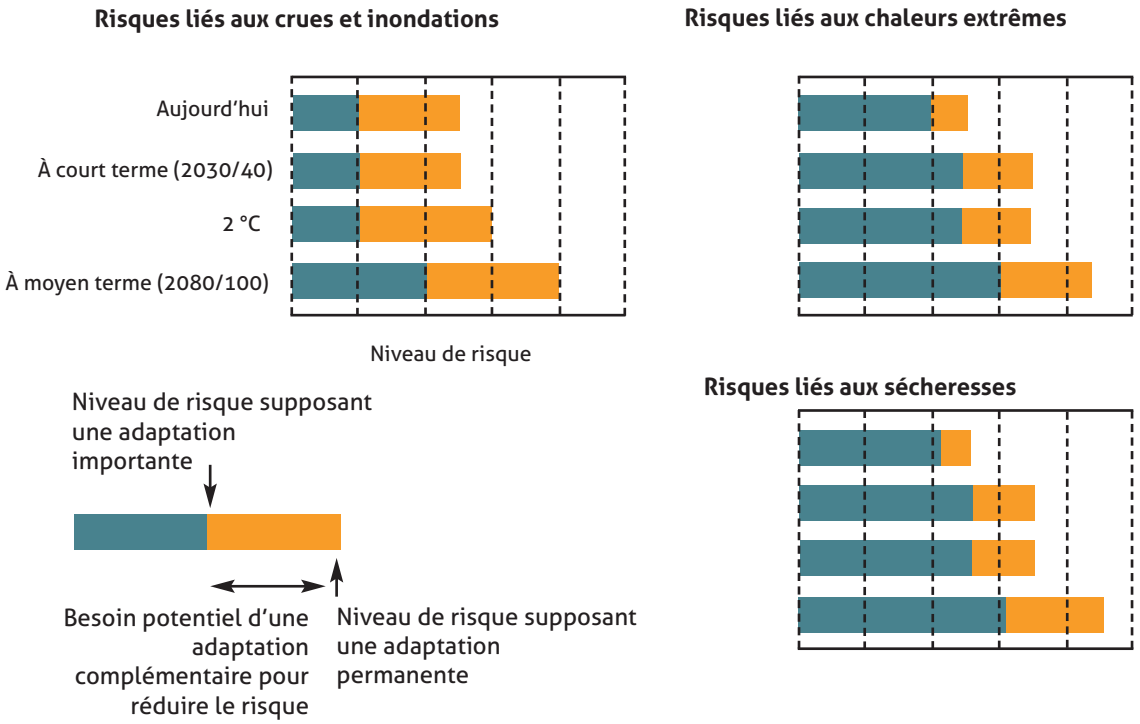


Émissions anthropiques de CO_2 et répartition dans l'environnement



Risques naturels liés au dérèglement climatique en Europe

L'augmentation des risques naturels se traduit par une augmentation des risques sociaux



AGIR

Gaz à effet de serre et consommation énergétique, le logement social comme précurseur

L'évaluation abstraite de la consommation en énergie primaire en kilowatts par heure et par mètre carré sur un an ne peut pas être l'indicateur unique pour programmer la transition énergétique de l'habitat et définir les engagements des bailleurs.

Dès les chocs pétroliers des années soixante-dix, l'engagement du Mouvement Hlm dans la transition énergétique et climatique s'est forgé avec la volonté de faire baisser la facture énergétique, afin d'obtenir des économies de charges substantielles pour les locataires, en procédant à l'isolation du patrimoine. À l'époque, la motivation de la réduction des consommations se concentrait sur la recherche d'un gain économique pour les habitants, la prise en compte des enjeux environnementaux n'en était alors qu'à ses débuts. Cette motivation se double aujourd'hui d'une exigence de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

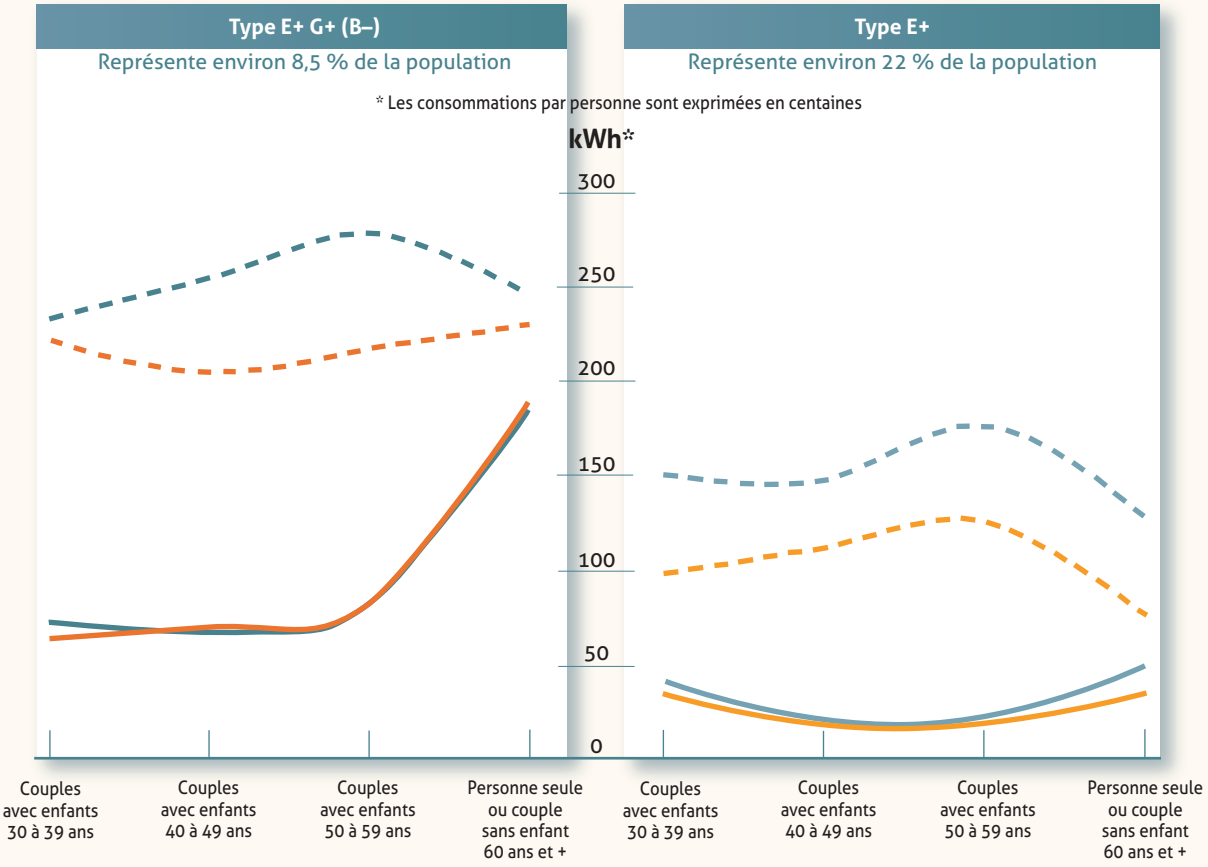
Les efforts entrepris pendant plusieurs décennies sur les seuls critères économiques ont permis d'atteindre une performance énergétique globale qui marque une considérable avance sur l'ensemble du parc d'habitations français. La consommation d'énergie d'un logement social est en moyenne inférieure de 20 % à celle de l'ensemble du parc, si bien que les émissions de CO_2 issues du parc social prises dans leur ensemble ne représentent que 11 % des émissions provenant des résidences principales, alors que les Hlm rassemblent plus de 16 % de l'ensemble du parc.

Dans la suite du Grenelle de l'Environnement, le Mouvement Hlm a entamé une nouvelle étape de cette conversion progressive des bâtiments aux standards écologiques, en lançant un programme de rénovation des 800 000 logements sociaux les plus énergivores, pour lutter massivement contre la précarité énergétique. En effet, l'action pour la lutte contre le dérèglement climatique ne peut être soutenable que conjointement à celle contre les inégalités : concrètement, les futures baisses de la consommation d'énergie ne peuvent s'obtenir au détriment de ceux qui en consomment déjà le moins ou qui disposent des plus faibles ressources.

C'est pourquoi l'évaluation abstraite de la consommation en énergie primaire en kilowatts par heure et par mètre carré sur un an ne peut pas être l'indicateur unique pour programmer la transition énergétique de l'habitat et définir les engagements des bailleurs. Cela tient pour beaucoup au fait que la transformation du parc se conduit avec une population constituée d'un ensemble de ménages autonomes, qui ont une influence sur leur lieu de vie et qui en changent régulièrement, à la différence des espaces de bureaux dont l'activité s'organise de façon beaucoup plus planifiée, avec une optimisation des coûts sur la base d'une analyse explicite. À performance énergétique et surface égales, un ménage d'une personne, ne consommera pas autant qu'une famille avec des enfants. Cet exemple montre bien, intuitivement, que ne retenir dans la mesure de l'impact environnemental du logement que les caractéristiques du bâtiment, mesurées par m² pour envisager la mise en œuvre de la transition énergétique, revêt certes un intérêt par son caractère synthétique, mais ne se transpose pas dans la pratique en consommations réelles – lesquelles se jouent pour beaucoup sur d'autres déterminants. Il faut donc distinguer les actions en faveur d'une meilleure performance énergétique, propres au bâtiment et à ses équipements (maintenance et formation des utilisateurs inclues), des actions en faveur de la réduction de la consommation elle-même, c'est-à-dire concrètement de la baisse de la fréquence des usages qui ont recours à une demande énergétique et de leur substitution progressive par des usages sobres et sans perte de confort.

Des profils de consommation énergétique domestique contrastés

La consommation énergétique domestique en France se réparti selon des mix énergétiques variés, chacun avec des intensités d'usages hétérogènes selon les ménages. Il est possible de distinguer une dizaine de grands types de consommation, qui combinent de nombreux facteurs. Ainsi, les caractéristiques des logements ou des ménages ne suffisent pas à expliquer toute la complexité des logiques à l'œuvre. Les modélisations issues d'une récente enquête estiment qu'au moins le tiers de la consommation énergétique dépend des seuls usages. C'est pourquoi des recherches en cours mettent en avant, dans leurs hypothèses, l'importance du cycle de vie, qui renvoie, en plus des aspects socio-économiques, aux particularités des modes de vie d'un point de vue dynamique, c'est-à-dire aux contraintes inhérentes à chaque étape des parcours résidentiels et familiaux. Le graphique ci-dessous propose deux exemples de ces dix types de consommation énergétique. L'un fort consommateur global, correspondant à un mix énergétique principalement à base d'électricité, de gaz et rarement de bois. L'autre faible consommateur global, principalement consommateur d'électricité.



- Consommation moyenne / m² / catégories populaires
- Consommation moyenne / m² / catégories supérieures
- Consommation moyenne / personne / catégories populaires
- Consommation moyenne / personne / catégories supérieures

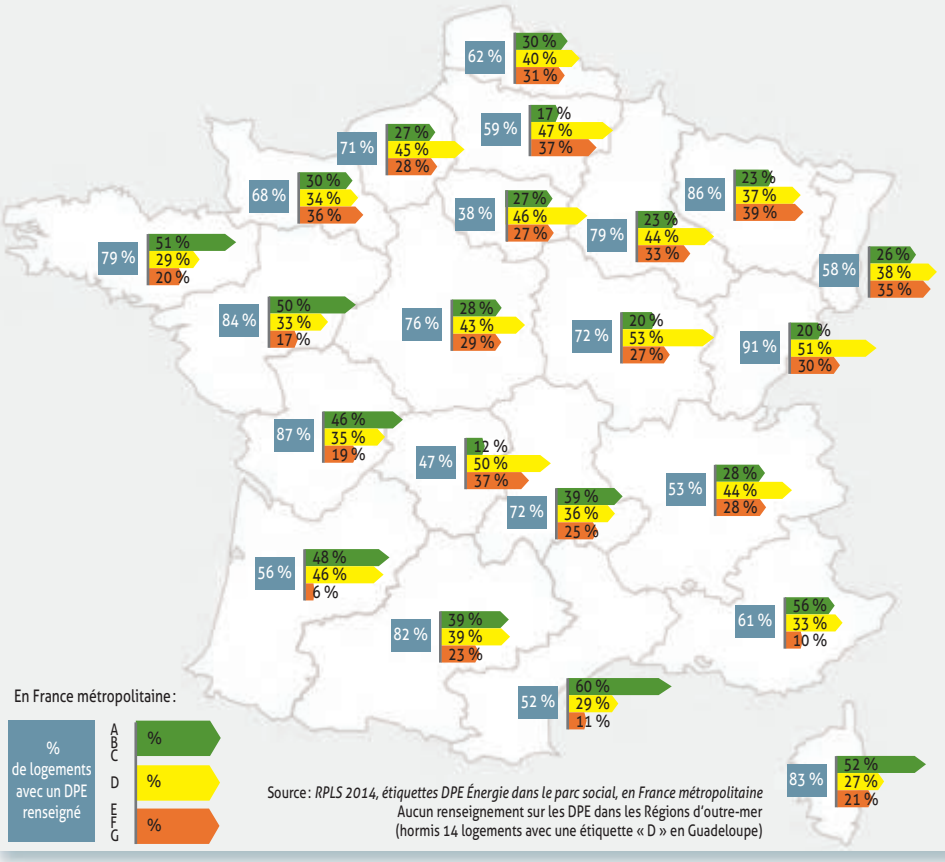
Caractéristiques dominantes du profil :
Maison en zone urbaine > 70 m²
Propriétaires d'un logement de 5 pièces et plus

- Consommation moyenne / m² / locatif social
- Consommation moyenne / m² / locatif privé
- Consommation moyenne / personne / locatif social
- Consommation moyenne / personne / locatif privé

Caractéristiques dominantes du profil :
Immeuble collectif en zone urbaine > 70 m²
Locataire d'un logement de moins de 4 pièces

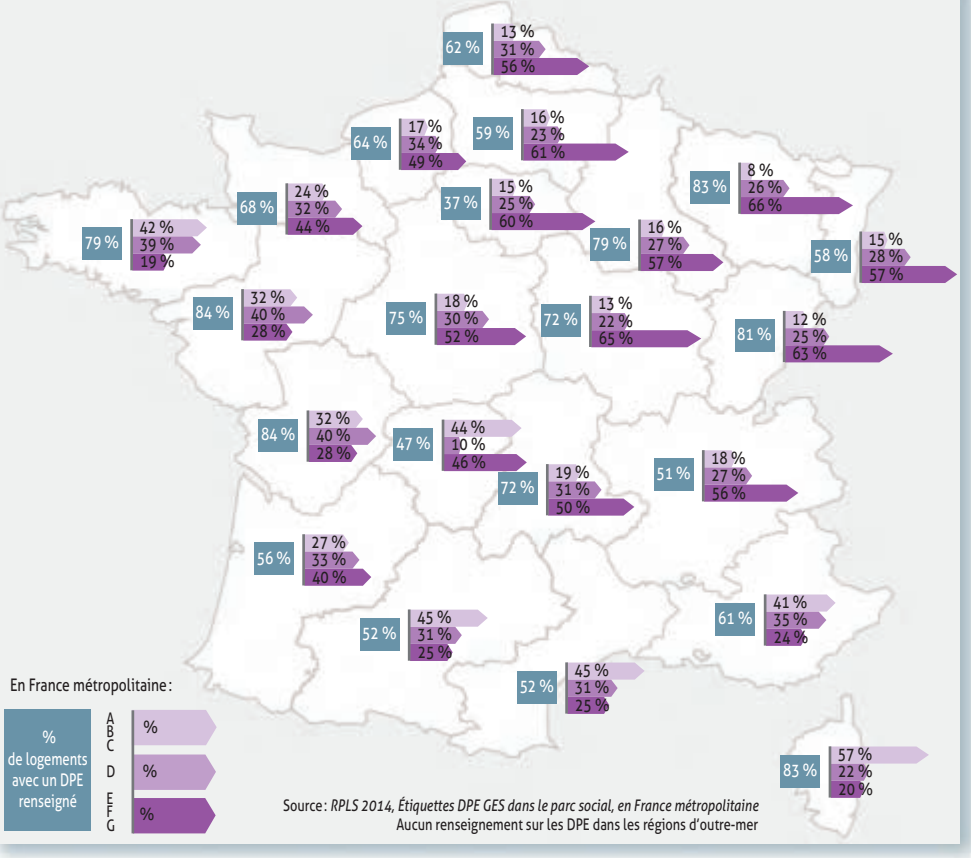
La continuité dans les cycles de vie est ici une représentation extrapolée, donc théorique, élaborée à partir des traitements secondaires de l'enquête nationale logement de 2006 dans le cadre du programme de recherche EnergiHab de l'ANR. À ce jour, il n'existe pas encore de modélisation intégrant des enquêtes longitudinales sur la consommation énergétique des ménages.

Performance énergétique du parc social – étiquettes énergie



Source : *RPLS 2014, étiquettes DPE Énergie dans le parc social, en France métropolitaine*
Aucun renseignement sur les DPE dans les Régions d'outre-mer
(hormis 14 logements avec une étiquette « D » en Guadeloupe)

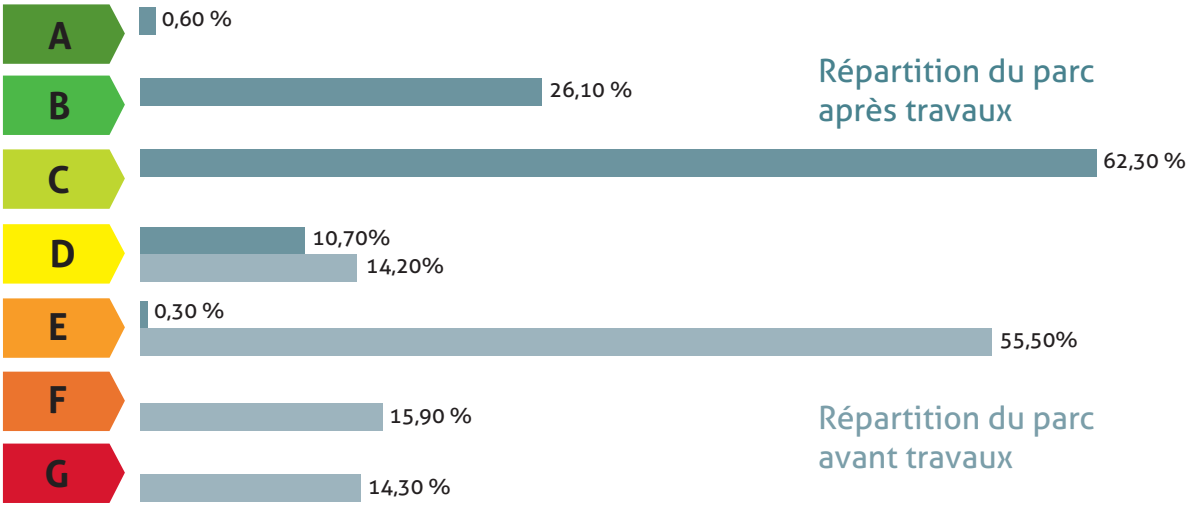
Performance énergétique du parc social – étiquettes GES



Source : *RPLS 2014, Étiquettes DPE GES dans le parc social, en France métropolitaine*
Aucun renseignement sur les DPE dans les régions d'outre-mer

Efficacité des travaux de rénovation dans le logement social

Évaluation de gains de performance énergétique du parc ayant bénéficié de l'éco-prêt 2e génération de la CDC

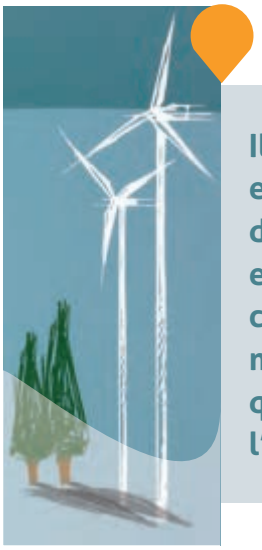


NOTRE ENGAGEMENT

L'intégration progressive du cycle de vie du bâtiment dans son environnement

La lutte contre le dérèglement climatique s'assigne pour objectif principal la suppression des émissions de gaz à effet de serre d'origine anthropique, aux côtés d'autres objectifs devant permettre une meilleure résilience, comme la conservation de la biodiversité. Aussi, la transition énergétique s'intègre-t-elle dans une transition plus vaste vers une société bas carbone. La production d'électricité et de chaleur pour les besoins domestiques des habitants est responsable d'une partie seulement des émissions, celle qui correspond à la période d'exploitation des bâtiments.

C'est pourquoi il est important de prendre en compte les émissions de gaz à effet de serre en amont dès la phase de construction, jusqu'au moment de la démolition, quand se déclare l'obsolescence de l'édifice. En effet, il est hautement probable, à terme, que seule une partie du parc actuel et des constructions nouvelles accédera à un caractère patrimonial. La grande majorité des immeubles, à un horizon approchant le siècle, est vouée à connaître des restructurations lourdes ou des démo-litions. La prise en compte de l'environnement va dans le sens d'une idée aujourd'hui admise : faire la ville sur la ville. Ce principe ne se justifie donc pas seulement par l'argument de la préservation des terres agricoles et de la lutte contre les externalités négatives de la faible densité. Il se complète par la prise en compte du renouvellement de la matière même de la ville, indépendamment de son extension : une forme d'urba-nisation en intensité, c'est-à-dire une ville durable précisément parce qu'elle n'est pas figée.



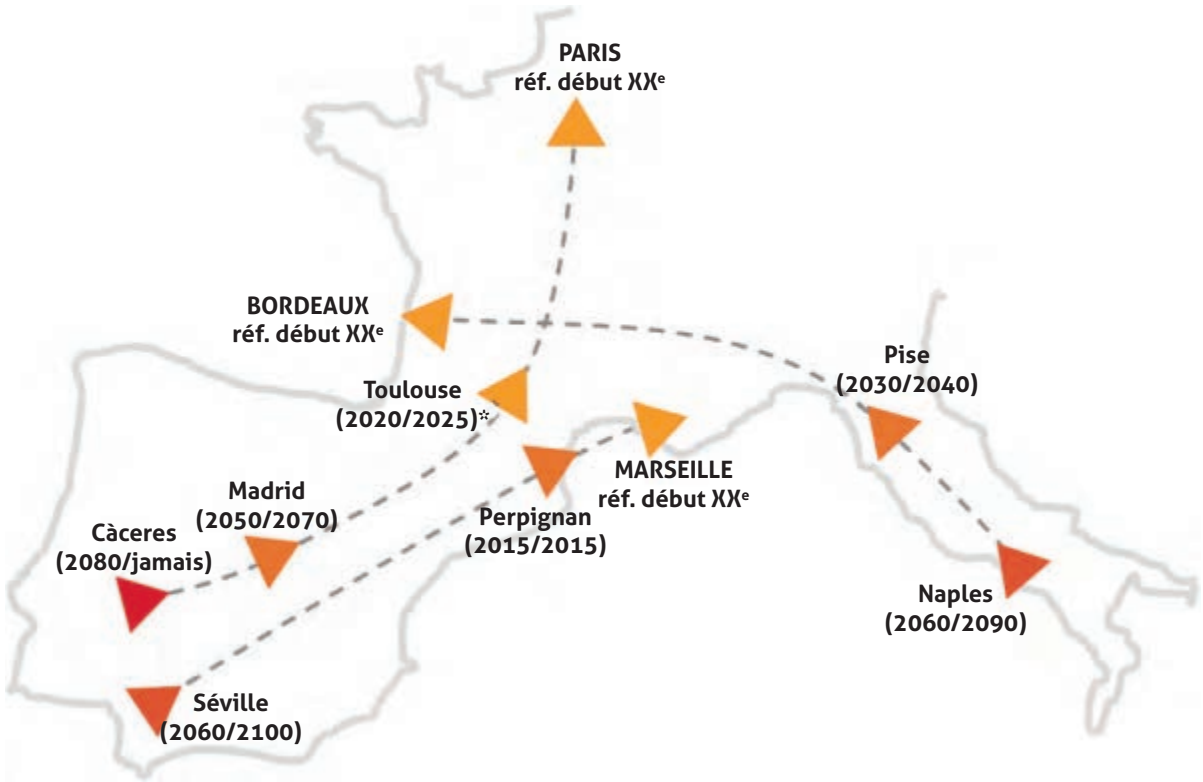
Il est important de prendre en compte les émissions de gaz à effet de serre en amont dès la phase de construction, jusqu'au moment de la démolition, quand se déclare l'obsolescence de l'édifice.

Le déménagement climatique, une perspective inéluctable

Dans une volonté de sensibilisation des architectes et urbanistes à l'effet du changement climatique sur la conception de la ville durable, qui doit s'inscrire dans des environnements en transition, Laurent Castaignède[4] a développé une interprétation cartographique des scénarios régionalisés du dérèglement climatique élaborés par Jean Jouzel[5]. Il en ressort une comparaison de l'évolution du climat dans trois grandes villes françaises. Depuis le début du XXe siècle, les modifications se font déjà sentir, les climats respectifs s'approchant aujourd'hui de celui de villes localisées plus au sud. Le processus continue, seul le rythme est encore incertain.

Le déménagement climatique

Cartographie de Laurent Castaignède



« Déménagement climatique » plausible au XXIe siècle
Conditions climatiques de référence de début du XXe siècle
(date au plus tôt = scénario SRES A2 = scénario RCP 8,5 / date au plus tard - B1 = 4,5)
* Divergences selon l'évolution des précipitations.

Cartographie réalisée par Laurent Castaignède
Données : BCO2 Ing. / scénarios régionalés DGEC Jouzel volume 4 / Climatogrammes climate-data.org / Météo-France
© BCO2 Ingénierie www.bco2.fr

4. Ingénieur conseil climat-énergie, directeur du bureau BCO2.
5. Climatologue, membre du Conseil stratégique de la recherche, vice-président du GIEC.

La ville ne s'inscrit pas uniquement dans un territoire, elle façonne aussi son identité en fonction de son climat. Et puisque le climat change significativement à un horizon de quelques dizaines d'années, y compris dans les scénarios les plus modérés, il s'ensuit que la vie des villes va se modifier. Bien sûr, l'isolation contre le froid est une priorité, mais le rafraîchissement d'air en période de forte chaleur n'est plus à négliger. Le rapport aux espaces extérieurs trouve un nouvel intérêt quand les jours ensoleillés se font plus nombreux : une terrasse bien orientée devient une pièce de vie supplémentaire. Cela peut aller jusqu'à modifier les temps de la ville, de son organisation et de son animation, en plus des rythmes de la vie quotidienne en fonction des saisons. Sans tomber dans le travers du déterminisme, considérer que le climat pourrait avoir une influence culturelle, a un intérêt : les comparaisons peuvent donner quelques suggestions aux projets, **elles permettent d'imaginer heureusement des perspectives inattendues.**

AMT

Bien négocier les virages pour réussir la transition climatique

Rapport du Conseil social

Le Conseil social de l'Union sociale pour l'habitat

Représentation

Le Conseil social est le collège des partenaires de l'Union sociale pour l'habitat. Il comprend une quarantaine membres répartis en cinq collèges (associations d'élus et de collectivités territoriales, organismes socioprofessionnels, associations d'insertion et de gestionnaires, associations d'habitants et syndicats) et une personne qualifiée. En 2013, le Conseil social a élu à sa présidence Bernard COLOOS, directeur aux affaires économiques, financières et internationales de la Fédération française du bâtiment.

Organisations	Titulaires	Suppléants
Associations d'habitants		
Association force ouvrière consommateurs (Afoc)	Alain MISSE Juriste	Jessica VIE Juriste
Confédération générale du logement (CGL)	Hugues DIALLO	Michel FRÉCHET Président
Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV)	François CARLIER	Clément ALLÈGRE
Confédération nationale du logement (CNL)	Eddie JACQUEMART Président	Raymond HAEFFNER Alice BOCHATON
Confédération syndicale des familles (CSF)	Élodie FUMET	Romain BIESSY
Union nationale des associations familiales (Unaf)	Lionel LEBORGNE	Marilia MENDES
Associations d'élus locaux et de collectivités territoriales		
Assemblée des conseils économiques et sociaux (CES) régionaux de France (ACESRF)	Dominique CARPENTIER 1er vice-président du CESR de Picardie	
Assemblée des communautés de France (ADCF)	À désigner	Claire DELPECH
Assemblée des départements de France (ADF)	À désigner	À désigner
Association des maires de France (AMF)	Annie GUILLEMOT Maire de Bron Valérie LÉTARD Ancienne ministre, sénatrice, présidente de la communauté d'agglomération de Valenciennes métropole	
Association des maires de grandes villes de France (AMGVF)	À désigner	

Organisations	Titulaires	Suppléants
Organismes socioprofessionnels		
Assemblée des chambres françaises de commerce et d'industrie	À désigner	
Caisse nationale d'allocations familiales (Cnaf)	Jean-Louis DEROUSSEN Président de la Cnaf	Émily NORMAND
Confédération générale des petites et moyennes entreprises (CGPME)	Georges TISSIÉ	
Fédération française du bâtiment (FFB)	Bernard COLOOS	
Mouvement des entreprises de France (Medef)	Roger THUNE	
Organisations syndicales		
Confédération française démocratique du travail (CFDT)	Ibrahima DIA Secrétaire confédérale	
Confédération générale des cadres (CFE-CGC)	Diego ALARÇON Délégué national	
Confédération générale du travail (CGT)	Conchita AGUILAR	Henri ZETLAOUI
Confédération française des travailleurs chrétiens (CFTC)	Chantal BOUSQUIÈRE-LÉVY	Antonio DA COSTA
Force ouvrière (FO)	Jacques-Nicolas DE WECK	
Associations d'insertion et de gestionnaires		
Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale (Fnars)	Gilles PIERRE	Ninon OVERHOFF
Les Restaurants du cœur	Antoine BOUR Délégué général	Cynthia DEMAS Responsable réseau logement
Union nationale des centres communaux d'action sociale (UNCCAS)	Jean-Claude MORETTON Administrateur	Marie-Dominique DREYSSE 9e VP de l'UNCCAS
Union nationale interfédérale des œuvres et organismes privés non lucratifs sanitaires et sociaux (UNIOPSS)	Claude CHAUDIÈRES	Jeanne DIETRICH
Personnalité qualifiée		
Fédération Soliha	Xavier BENOIST	

Secrétariat : Catherine HLUSZKO, l'Union sociale pour l'habitat.

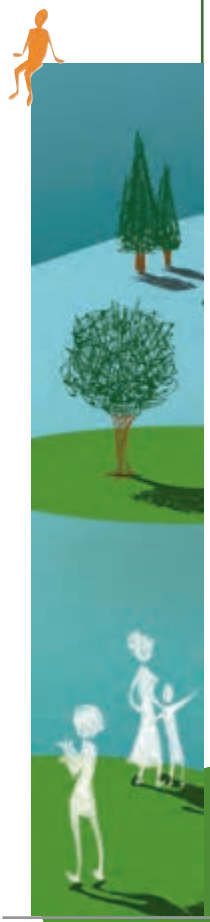
2

La synthèse de l'avis du Conseil social

DOUZE RECOMMANDATIONS POUR RÉUSSIR LA TRANSITION CLIMATIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

La question de la transition climatique, énergétique et environnementale est large. Le Conseil social confirme l'impériosité pour les organismes Hlm de la considérer comme un enjeu central.

Se positionnant comme « lanceur d'alerte », il met cette année le projecteur sur douze recommandations pour que le secteur Hlm apporte sa contribution à la réussite de la transition climatique.



1

Les équipements rendus obligatoires par la loi visant le champ de la transition climatique devraient se traduire au mieux par une baisse et a minima par une stabilisation de la quittance pour les locataires, en tenant compte des coûts de maintenance, des consommations et des abonnements individuels.

2

Le Conseil social demande que la généralisation des compteurs individuels se fasse avec un affichage des consommations en euros et que leur consultation soit possible dans le logement ou les lieux de vie.

3

L'Union sociale pour l'habitat doit inciter les organismes Hlm à mettre en place une offre gratuite d'accompagnement des locataires dans leur relation avec les fournisseurs d'énergie avec des contrats individuels.
Pour les contrats collectifs, l'Union sociale pour l'habitat et les représentants des locataires doivent engager une concertation au niveau national avec les principaux réseaux de distri-bution pour les sensibiliser au dialogue et à la relation avec les locataires et leurs représentants.

4

Les organismes doivent doter les logements d'équipements technologiques après avoir vérifié qu'ils sont facilement utilisables par tous les locataires. La simplicité d'usage des équipements revêt un caractère central pour leur efficacité. Après l'état des lieux entrant, le Conseil social suggère aux organismes Hlm de généraliser une nouvelle visite pédagogique sur les équipements et leurs usages.
Le Conseil social rappelle également que l'effort de sensibilisation aux bons gestes doit être poursuivi auprès des locataires déjà en place, et ce, aussi dans le parc dont les performances ne sont pas optimales.

5

Le Conseil social recommande aux organismes Hlm de concevoir, en coproduction avec les locataires, des opérations avec des espaces, des services et des équipements à usage collectif, comme les laveries collectives, les jardins partagés, la mutualisation de biens, d'espaces et d'outils.

6

Le Conseil social rappelle que les organismes Hlm disposent avec les associations de locataires d'interlocuteurs sur le terrain. Dans leur rôle de représentation, et dotées de moyens adaptés, les associations doivent être impliquées dans l'ambition commune de lutte contre le dérèglement climatique.

7

Les organismes Hlm se doivent de construire des bâtiments en anticipant les usages que les changements climatiques engendreront d'ici vingt à cinquante ans. Il faut dès aujourd'hui intégrer des préoccupations telles que le confort d'été et le confort d'hiver et la réversibilité des équipements.

8

Le Conseil social sollicite l'USH pour qu'un bilan des diverses dimensions des opérations exemplaires des organismes Hlm et des écoquartiers soit réalisé en 2016.

9

Il est nécessaire, après avoir exploré toutes les pistes de reconversion responsables et consulté les locataires concernés, d'accepter le fait que des logements irrémédiablement inadaptés aux évolutions du climat devront être démolis. Le Conseil social recommande également de reconsidérer l'appréciation des logements de la classe E au regard de leur mode de chauffage.

10

Les organismes Hlm doivent penser leur développement dans une approche globale, systémique et territoriale qui intègre les formes urbaines, des logements adaptés aux usages et aux évolutions numériques, la mobilité et le lien domicile-travail, les équipements urbains, les dynamiques économiques et sociales du territoire.

11

Le Conseil social s'inquiète de certaines options prises localement en matière de chauffage urbain, alors que ce choix technique peut se révéler économiquement inéquitable pour les locataires.

12

L'usage de l'automobile et l'avènement de la voiture électrique vont bouleverser la ville de demain. Le secteur Hlm se distinguerait en lançant une réflexion prospective sur ces enjeux en termes de service, de construction, d'équipements et de gestion, tant pour le neuf que pour l'existant.

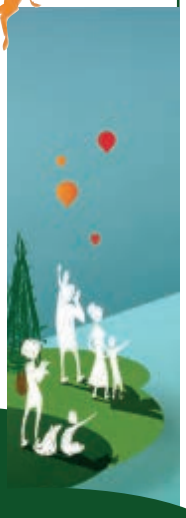
Les recommandations du Conseil social

PRÉAMBULE

Le Conseil social, collège des partenaires des organismes Hlm, participe depuis plusieurs années à la réflexion du Mouvement Hlm sur le thème central de son congrès annuel.

« Les Hlm, acteurs des transitions » est le titre de la manifestation de 2015.

Les membres du Conseil, représentants d'associations d'habitants, d'organisations syndicales, d'organismes socioprofessionnels, d'associations d'insertion et de gestionnaires et d'associations territoriales et d'élus locaux constatent, que les organismes Hlm sont indéniablement des acteurs des transitions de notre société, dans leurs aspects urbains, démographiques, énergétiques et climatiques, sociétaux, économiques, sociaux…



Le secteur Hlm n'échappe pas aux exigences de changements et de mutations en continu qui constituent une représentation forte de la société contemporaine. Ces transitions sont autant d'enjeux qui impactent le monde Hlm.

Il en va de leur responsabilité en tant qu'opérateurs en charge du déploiement des politiques publiques du logement en faveur des personnes modestes et défavorisées. Il en va aussi de la poursuite du modèle du logement social à la française : absence de spécialisation du parc, financements privilégiés, opérateurs dédiés, etc.

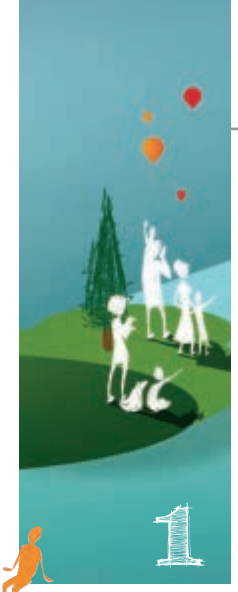
Si les Hlm doivent prendre toute leur place dans les transitions en cours et à venir, la prise en compte de ces évolutions par le secteur doit se faire suivant certaines conditions :

- en cohérence avec l'histoire du logement social en France et son modèle spécifique ;
- sans « messianisme du changement », mais avec pragmatisme et bon sens ;
- en s'adossant à la culture professionnelle et à la pratique opérationnelle des organismes Hlm.

Conscient de l'ampleur du sujet et après avoir examiné l'ensemble des questions relatives au dérèglement climatique, le Conseil social a délibérément identifié quatre enjeux relevant de la transition climatique et énergétique que les organismes Hlm se doivent de relever :

- les exigences de la transition énergétique devraient être l'occasion de faire baisser la quittance globale pour les locataires Hlm et ne sauraient en aucun cas se traduire par une augmentation, en particulier dans les situations de précarité énergétique dont le Conseil social souhaite l'éradication ;
- l'implication des locataires et des associations de locataires est un préalable à l'implantation d'équipements contribuant à la lutte contre le dérèglement climatique ;
- les organismes Hlm doivent d'ores et déjà intégrer les évolutions climatiques dans leur mode constructif et leurs arbitrages patrimoniaux ;
- il est nécessaire de concilier les enjeux de la transition climatique et énergétique et les autres contraintes des organismes Hlm : économiques, sociales et financières.

Le Conseil rappelle aux organismes Hlm que toutes les dispositions prises aujourd'hui n'empêcheront pas de réduire l'émission de production de CO_2 et ses conséquences. C'est donc une réponse volontariste qui est attendue des organismes Hlm.



1 CONCILIER TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET POUVOIR D'ACHAT

Les exigences de la transition énergétique devraient être l'occasion de faire baisser la quittance globale pour les locataires Hlm et ne sauraient en aucun cas se traduire par une augmentation de cette dernière, en particulier dans les situations de précarité énergétique dont le Conseil social souhaite l'éradication.

Face au réchauffement climatique, des modifications s'imposent pour le logement. Par son poids considérable[1] dans les émissions de CO_2 et de gaz à effet de serre, le logement constitue un des principaux leviers pour en limiter la production. Lutter contre le réchauffement climatique nécessite de modifier les habitudes, les modes de fonctionnement (moyens de transport, modes de consommation, etc.), de construire des habitats écologiques, mais aussi et surtout de rénover l'habitat existant, gros producteur de CO_2.

Le parc Hlm peut déjà faire valoir une amélioration de ses performances globales depuis 2008[2], avec :

- une consommation énergétique moyenne en diminution (parc Hlm : 160 kWhep/m²/an en 2012, contre 170 kWhep/m²/an en 2008 ; parc privé : 240 kWhep/m²/an en 2012) ;
- une empreinte carbone maîtrisée : 11 % des émissions de CO_2 liées au logement alors que le parc social représente 16 % des résidences principales ;
- une implication forte en matière d'aménagement durable ;
- une éradication progressive des logements les plus énergivores.

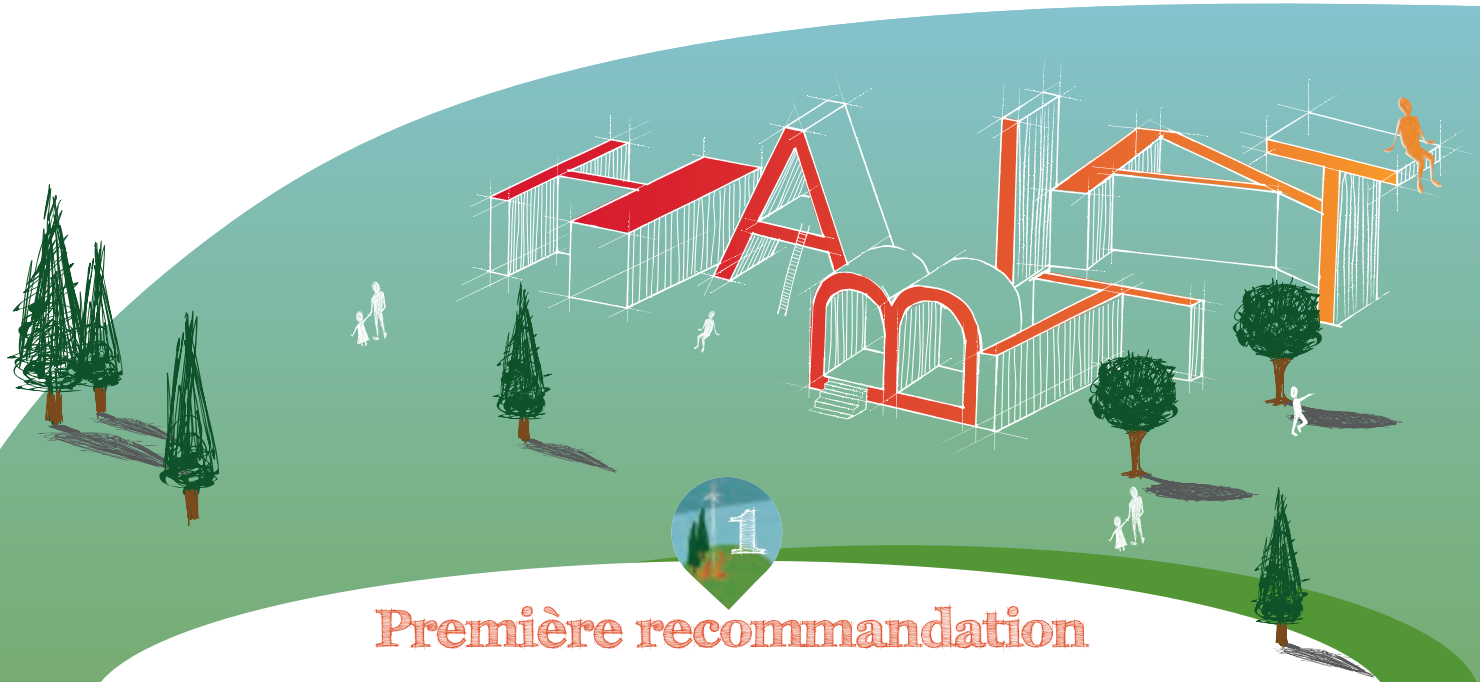
Le Conseil social pose comme pierre angulaire de l'engagement Hlm que la quittance globale et finale pour les locataires doit constituer une préoccupation prioritaire de la transition énergétique et climatique pour les bailleurs sociaux, car le « bail vert » ne doit pas être un leurre, ni un simple « verdissage ».

En effet, si à travers le plan massif d'investissement initié au titre de la transition énergétique par les organismes Hlm, les économies d'énergies primaires et les préoccupations environnementales sont au rendez-vous, force est de constater que la quittance globale pour le locataire n'a pas diminué dans un nombre considérable de cas. C'est en particulier ainsi lorsque se sont ajoutés des équipements qui génèrent des dépenses d'entretien et de maintenance récupérables, des abonnements nouveaux (multiplication des compteurs donnant lieu à facturation) et des augmentations de loyer. Or des retours d'expériences montrent que le gain sur la quittance globale est possible.

Dans le même temps, la facturation directe par les fournisseurs d'eau ou d'énergie aux locataires s'est développée, mettant parfois les locataires en position peu favorable de discussion avec les prestataires-distributeurs. Cela implique, notamment pour les locataires, une offre d'accompagnement par les organismes Hlm.

Enfin, comme en 2014, le Conseil social alerte le secteur Hlm sur les risques de l'utilisation d'une technologie trop peu expérimentée. Il a par exemple identifié des appareils de mesure de consommation de fluide dont la propre consommation est supérieure aux économies d'énergie qu'ils génèrent.

1. L'habitat est la deuxième source d'émissions de CO_2 après les transports. De manière plus globale, en France, les 30 millions de bâtiments existants consomment environ 46 % de l'énergie finale et produisent un quart des émissions de gaz à effet de serre.
2. Données de l'Union sociale pour l'habitat 2015.



Première recommandation

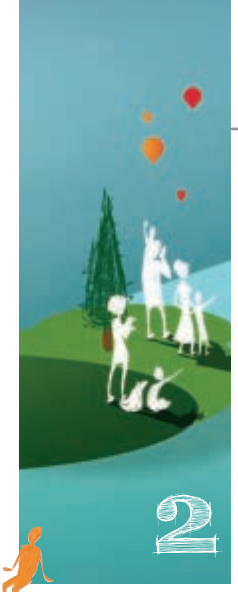
Les équipements rendus obligatoires par la loi visant le champ de la transition climatique devraient se traduire au mieux par une baisse et a minima par une stabilisation de la quittance pour les locataires, en tenant compte des coûts de maintenance, des consommations et des abonnements individuels.

Deuxième recommandation

Le Conseil social demande que la généralisation des compteurs individuels se fasse avec un affichage des consommations en euros et que leur consultation soit possible dans le logement ou les lieux de vie.

Troisième recommandation

L'Union sociale pour l'habitat doit inciter les organismes Hlm à mettre en place une offre gratuite d'accompagnement des locataires dans leur relation avec les fournisseurs d'énergie avec des contrats individuels. Pour les contrats collectifs, l'Union sociale pour l'habitat et les représentants des locataires doivent engager une concertation au niveau national avec les principaux réseaux de distribution pour les sensibiliser au dialogue et à la relation avec les locataires et leurs représentants.



2 LOCATAIRES ET ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES : UNE IMPLICATION NÉCESSAIRE

L'implication des locataires et des associations de locataires est un préalable à l'implantation d'équipements contribuant à la lutte contre le dérèglement climatique.
Le Conseil social rappelle la nécessité d'associer les locataires à la transition énergétique et climatique, considérant qu'elle ne pourra être réussie que s'ils en sont parties prenantes.

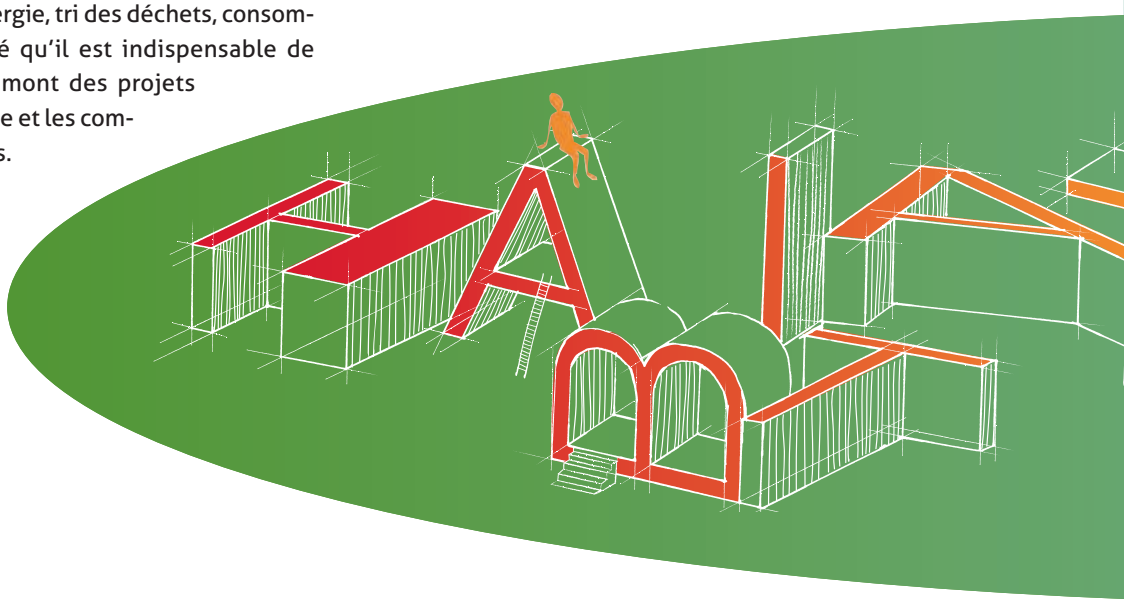
Au-delà des obligations réglementaires qui contribuent à développer une culture de la concertation chez les bailleurs sociaux, la société exprime des attentes diffuses mais profondes en matière de participation. Les bailleurs sociaux intègrent cette évolution en associant de futurs locataires à la conception de leur logement, en suscitant des innovations dans les méthodes de concertation, en encourageant les initiatives des locataires, etc.

Les membres du Conseil social constatent cependant que cette évolution culturelle n'est pas uniforme parmi les bailleurs sociaux. Au-delà de la prise en compte des comportements des locataires, il est utile de les associer de manière réelle et active, par exemple sur le mode de la coproduction.

La décennie écoulée en matière de développement durable (économies d'énergie, tri des déchets, consommation d'eau...) a montré qu'il est indispensable de prendre en compte en amont des projets
es usages, les modes de vie et les comportements des locataires.

La lutte contre le dérèglement climatique ne portera son plein effet dans le secteur Hlm que si les locataires s'y engagent. Il est nécessaire que les bailleurs sociaux, en lien avec les autres acteurs concernés, organisent les conditions de cet engagement.

Autant l'implication des locataires et de leurs associations est une condition nécessaire et obligatoire pour tenter d'obtenir de bons résultats, notamment sur les aspects comportementaux, autant il faut réaffirmer que la préoccupation énergétique ne peut reposer sur la seule responsabilité individuelle du locataire. Les organismes se doivent de créer les conditions pour convaincre et engager les locataires dans un processus où ils trouveront in fine un ou des avantages concrets, malgré les contraintes.



4

Quatrième recommandation

Les organismes doivent doter les logements d'équipements technologiques après avoir vérifié qu'ils sont facilement utilisables par tous les locataires. La simplicité d'usage des équipements revêt un caractère central pour leur efficacité. Après l'état des lieux entrant, le Conseil social suggère aux organismes Hlm de généraliser une nouvelle visite pédagogique sur les équipements et leurs usages.

Le Conseil social rappelle également que l'effort de sensibilisation aux bons gestes doit être poursuivi auprès des locataires déjà en place, et ce, aussi dans le parc dont les performances ne sont pas optimales.

5

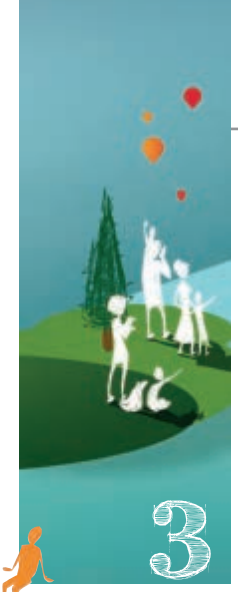
Cinquième recommandation

Le Conseil social recommande aux organismes Hlm de concevoir, en coproduction avec les locataires, des opérations avec des espaces, des services et des équipements à usage collectif, comme les laveries collectives, les jardins partagés, la mutualisation de biens, d'espaces et d'outils.

6

Sixième recommandation

Le Conseil social rappelle que les organismes Hlm disposent avec les associations de locataires d'interlocuteurs sur le terrain. Dans leur rôle de représentation, et dotées de moyens adaptés, les associations doivent être impliquées dans l'ambition commune de lutte contre le dérèglement climatique.



3 INTÉGRER LES ÉVOLUTIONS CLIMATIQUES DANS LES MODES CONSTRUCTIFS ET LES ARBITRAGES PATRIMONIAUX

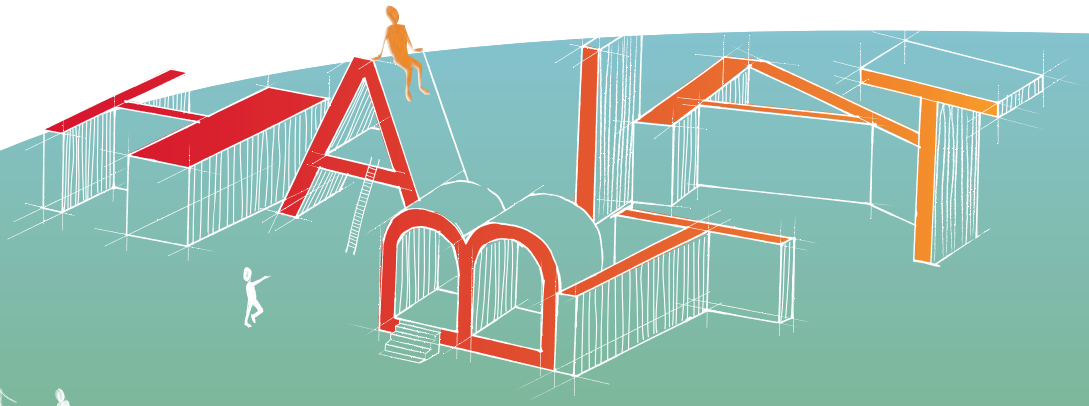
Sur la base des modèles climatiques, le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) estime que la température moyenne de la planète augmentera de 1,1 à 6,4 °C au cours du siècle prochain, en fonction des mesures qui seront prises ou non.

Si dès aujourd'hui, l'homme n'émettait plus de gaz à effet de serre, l'augmentation de la température globale devrait être au minimum de 0,6 °C. Cette augmentation serait due aux gaz à effet de serre déjà présents dans l'atmosphère et à l'inertie thermique de la planète. Si on y ajoute la hausse de 0,74 °C déjà constatée au siècle précédent, la perspective d'une augmentation de 2 °C, qui est généralement considérée comme le seuil critique compte tenu de ses effets négatifs pour l'humanité et les écosystèmes, est assez proche.

Certains spécialistes se risquent à projeter dans le temps les évolutions climatiques. Les scénarios les plus répandus considèrent que Paris devrait connaître le climat de Toulouse entre 2020 et 2025 ; Toulouse, celui de Madrid entre 2050 et 2070 ; Marseille, celui de Séville entre 2060 et 2100.

Les bailleurs sociaux ont d'ores et déjà intégré l'isolation comme une de leurs priorités. Mais ces prévisions montrent la nécessité de penser toutes les étapes du cycle de vie des bâtiments dès aujourd'hui, en fonction d'une moindre consommation d'énergie et d'un meilleur respect de l'environnement. L'habitat, pour être durablement écologique, doit être économe en ressources énergétiques et en eau, construit dans des matériaux à faible impact environnemental. La forme de l'habitat doit également entrer dans la réflexion, une certaine forme d'habitat collectif ou individuel groupé étant plus économe en énergie, espace et matériaux que l'habitat individuel diffus.

La question est d'autant plus centrale pour les organismes Hlm, dont le modèle économique induit des constructions destinées à durer plusieurs décennies. Il est donc nécessaire qu'ils anticipent les évolutions climatiques dans leur mode constructif et leurs arbitrages patrimoniaux.



7

Septième recommandation

Les organismes Hlm se doivent de construire des bâtiments en anticipant les usages que les changements climatiques engendreront d'ici vingt à cinquante ans. Il faut dès aujourd'hui intégrer des préoccupations telles que le confort d'été et le confort d'hiver et la réversibilité des équipements.

8

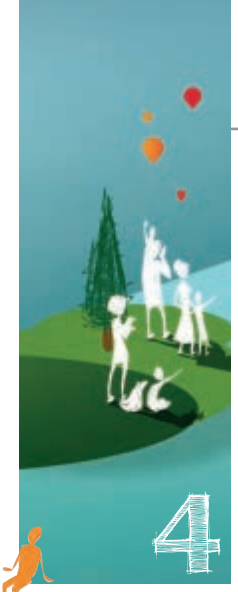
Huitième recommandation

Le Conseil social sollicite l'Union sociale pour l'habitat pour qu'un bilan des diverses dimensions des opérations exemplaires des organismes Hlm et des écoquartiers soit réalisé en 2016.

9

Neuvième recommandation

Il est nécessaire, après avoir exploré toutes les pistes de reconversion responsables et consulté les locataires concernés, d'accepter le fait que des logements irrémédiablement inadaptés aux évolutions du climat devront être démolis. Le Conseil social recommande également de reconsidérer l'appréciation des logements de la classe E au regard de leur mode de chauffage.



4 CONCILIER LES ENJEUX DES TRANSITIONS ET LES CONTRAINTES ÉCONOMIQUES, SOCIALES ET FINANCIÈRES

En 2014, environ 54 % de la population mondiale vit en milieu urbain, soit 3,9 milliards de citadins. Or, selon les organisations internationales (ONU, OCDE), les villes consomment 75 % de l'énergie mondiale et produisent 80 % des gaz à effet de serre. En parallèle, l'ONU-Habitat promeut le « modèle chinois » d'urbanisation qui fait la part belle aux gratte-ciel et aux mégalopoles millionnaires. Pour autant, le modèle des grands ensembles a montré ses limites. En témoignent les difficultés des bailleurs sociaux et des acteurs publics à en assurer une gestion optimale. Le nécessaire et radical remodelage de la forme urbaine réalisé dans le cadre du PNRU a également démontré l'inadaptation de ces quartiers.

Si la densité et la hauteur excessives des bâtiments ne semblent pas permettre de remplir les conditions d'urbanité, de diversité et d'altérité posées par Thierry Paquot comme nécessaires à la « cité idéale[3] », la localisation inadaptée du patrimoine social au regard de la dynamique des territoires constitue une autre problématique en matière de ville durable.

Dans un contexte de raréfaction des moyens financiers des organismes et du budget de l'État, de paupérisation des occupants et des demandeurs, quelles priorités donner à la localisation des futures constructions ? Comment concilier la dimension de l'aménagement du territoire et celle de l'urgence de la demande de logements en zone urbaine ? La ville durable doit aussi se penser dans ses différentes composantes : spécialisation des quartiers ou mixité d'usage et de peuplement ?

Les organismes Hlm doivent se positionner en acteurs de la ville de demain, et pour se faire, s'appuyer sur leur expertise de gestionnaires et de constructeurs, afin de gérer et dépasser cette complexité, tout en intégrant les contraintes politiques locales, en opérant des choix à la fois pragmatiques et rationnels, en anticipant les évolutions de la ville de demain et de ses usages, préservant ainsi les intérêts des locataires.

3. Thierry Paquot, *Désastres urbains, les villes meurent aussi*, La Découverte, 2015.

10

Dixième recommandation

Les organismes Hlm doivent penser leur développement dans une approche globale, systémique et territoriale qui intègre les formes urbaines, des logements adaptés aux usages et aux évolutions numériques, la mobilité et le lien domicile-travail, les équipements urbains, les dynamiques économiques et sociales du territoire.

11

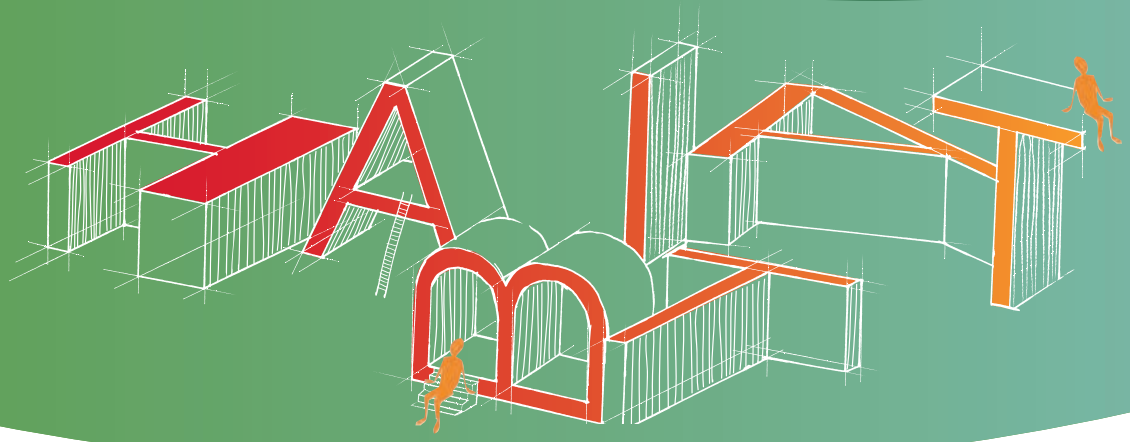
Onzième recommandation

Le Conseil social s'inquiète de certaines options prises localement en matière de chauffage urbain, alors que ce choix technique peut se révéler économiquement inéquitable pour les locataires.

12

Douzième recommandation

L'usage de l'automobile et l'avènement de la voiture électrique vont bouleverser la ville de demain. Le secteur Hlm se distinguerait en lançant une réflexion prospective sur ces enjeux en termes de service, de construction, d'équipements et de gestion, tant pour le neuf que pour l'existant.



Sources

Pour le Rapport au Congrès

Auditions

Gabriella Castegren, *responsable de la transition énergétique et climatique à Sabo, Fédération du logement social de Suède*
Jean-Paul Curnier, *philosophe, écrivain, ancien chercheur à l'université d'Aix-en-Provence puis conseiller au ministère de la Culture et à l'Unesco, membre des Rencontres nationales du logement et de l'habitat (RNLH)*
Valérie Masson-Delmotte, *paléo-climatologue, directrice de recherche au Laboratoire des sciences du climat et de l'environnement, contributrice du rapport du GIEC*
Alain Grandjean, *économiste, associé fondateur de Carbone 4, président du comité des experts du Débat national sur la transition énergétique*
Jean-Pierre Lévy, *géographe, directeur de recherche au CNRS, membre du Laboratoire techniques, territoires et sociétés, directeur du programme EnergieHab de l'ANR*

Entretiens

Jean-Louis Dumont, *président de l'Union sociale pour l'habitat*
Christian Baffy, *président de la Fédération nationale des Entreprises sociales pour l'habitat*
Bernard Blanc, *président de l'Institut Hlm de la RSE, Directeur général d'Aquitanis*
Yannick Borde, *président de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété*
Alain Cacheux, *président de la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat*
Daniel Lebègue, *président du conseil d'orientation de l'Institut Hlm de la RSE, ancien directeur général de la Caisse des dépôts et consignations*
Marie-Noëlle Lienemann, *présidente de la Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm*
Didier Marie, *président de la commission Transitions énergétique et climatique de l'Union sociale pour l'habitat*
Frédéric Paul, *Délégué général de l'Union sociale pour l'habitat*
Denis Rambaud, *Président de la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social*

Pour le rapport du Conseil social

Auditions

Farid Abachi, *l'Union sociale pour l'habitat*
Christophe Boucaux, *l'Union sociale pour l'habitat*
Jean-Claude Charles, *Podeliha*
Anne-Véronique Blin, *sociologue à Nantes Habitat*
David Chevalier, *monteur d'opérations, Nantes Habitat*
Olivier Piron, *consultant*
François Rochon, *chercheur*

Bibliographie

Floran Augagneur et Dominique Rousset, *Révolutions invisibles, 40 récits pour comprendre le monde qui vient.* Les liens qui libèrent, avril 2015
Thierry Paquot, *Désastres urbains, les villes meurent aussi,* La découverte, 2015
Olivier Piron, *L'urbanisme de la vie privée,* éditions de l'Aube, octobre 2014
Sous la direction de François Rochon, *Habitat et transition énergétique,* L'Harmattan, juillet 2014

Filmographie

Ariane Riecker, *L'architecture climatique,* documentaire, France, 2014, 52 min.

Édition
L'Union sociale pour l'habitat - 2015
Coordination
Christophe Peseux
Conception graphique couverture
Cécile Manoha
Conception graphique-réalisation pages intérieures
Foka Kampinga-Pettenati
Impression
Dejalink - août 2015

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

14, rue Lord Byron
75384 PARIS Cedex 08

Tél. : 01 40 75 78 00
Fax : 01 40 75 79 83

www.union-habitat.org