Hlm & Développement DURABLE

PLAN D'ACTION DÉVELOPPEMENT DURABLE 2010-2015

Une stratégie, des actions, des résultats

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

SOMMAIRE

04 **Le Mouvement Hlm, acteur clé du développement durable et du Grenelle...**
... S'engage à approfondir ses démarches à travers un plan d'action ambitieux

AXE 1

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

07 **Vers un Institut de la RSE**
CROISER LES APPROCHES, LES SAVOIRS ET LES PRATIQUES SUR LE THÈME DE LA RSE

08 **Appel à projets locataires**
RENDRE LES LOCATAIRES ACTEURS DE LA GESTION DE LEUR CADRE DE VIE

09 **Étude sur les freins et leviers au déploiement du développement durable**
IDENTIFIER LES FACTEURS DÉTERMINANTS POUR LA RÉUSSITE DES PROJETS

AXE 2

VILLE ET AMÉNAGEMENT DURABLES

11 **Prise en compte du logement social dans les PLU**
MIEUX IMPLIQUER LES ORGANISMES HLM DANS L'ÉLABORATION DES DOCUMENTS D'URBANISME

12 **Cahier de préconisations Hlm pour la conception d'écoquartiers**
ÉVALUER LA POLITIQUE DES ÉCOQUARTIERS DU POINT DE VUE DU LOGEMENT SOCIAL

13 **Étude sur les notions de « densité/densification »**
ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES « VILLES INTENSES »

AXE 3

LOGEMENT, ÉNERGIE, ENVIRONNEMENT

15 **Observatoire des charges locatives**
DISPOSER D'UN OUTIL D'ÉVALUATION ET DE CONCERTATION AVEC LES HABITANTS

16 **Observatoire de la performance énergétique**
ÉVALUER LES RÉSULTATS DE LA PRODUCTION NEUVE ET DES RÉHABILITATIONS THERMIQUEMENT PERFORMANTES

17 **Réseaux de chauffage urbain**
DÉVELOPPER UN NOUVEAU MODÈLE ÉCONOMIQUE, JURIDIQUE ET ORGANISATIONNEL

18 **Contacts**

ÉDITO

DR USH © Studio Faloui

Aujourd'hui plus que jamais, le Mouvement Hlm est au cœur des problématiques de développement durable.

Il l'est de fait, par son poids dans le logement, puisqu'il accueille près de 11 millions d'habitants dans ses 4,3 millions de résidences principales, et met chaque année en chantier environ 100 000 nouveaux logements destinés à la location ou à l'accession. Mais il est aussi un authentique acteur de la croissance verte et du Grenelle de l'environnement, par son engagement de longue date dans la réhabilitation de son patrimoine, et les préoccupations anciennes qui sont les siennes, en matière de qualité et de durabilité du bâti d'une part, de réduction des charges pesant sur le pouvoir d'achat des habitants d'autre part.
L'accès au logement pour tous, la construction massive de logements sociaux et leur insertion au sein de villes durables, la rénovation urbaine, la démarche Haute Qualité Environnementale, la maîtrise des consommations d'énergie, les maisons passives et à énergie positive, la réflexion sur les usages et la diffusion des « bons gestes »... sont autant d'enjeux de développement durable.

Il nous faut donc construire massivement, mais « bien construire », selon des logiques d'aménagement cohérentes et respectueuses de l'environnement.
C'est l'une des spécificités de notre secteur : l'enjeu environnemental (construire et rénover des bâtiments économes) rejoint évidemment notre mission sociale (offrir un logement aux plus fragiles dans le respect de la mixité, maîtriser les charges locatives, renforcer les relations et la concertation entre bailleurs et locataires...).
Pour répondre à ces enjeux, l'Union sociale pour l'habitat a établi un Plan d'action développement durable pour la période 2010-2015. Destiné à accompagner l'engagement des organismes Hlm, ce chantier collectif, articulé autour de trois grands axes (« Responsabilité sociétale des entreprises », « Ville et aménagement durables », « Logement, énergie, environnement »), constitue aussi un témoignage de l'ampleur des transformations mises en route.
Je vous invite à découvrir plus avant cet outil de pilotage stratégique pour une politique « durable » de l'habitat.

Thierry Bert
Délégué général
de l'Union sociale pour l'habitat

Le Mouvement Hlm

ACTEUR CLÉ DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DU GRENELLE…

Le secteur de l'habitat, à travers les responsabilités qui sont les siennes dans **les émissions de gaz à effet de serre, la consommation d'énergie et de ressources naturelles**, mais aussi dans **la production des déchets et le développement urbain,** a tout particulièrement le devoir de se mobiliser en matière de développement durable.

Accueillant près de 11 millions d'habitants dans 4,3 millions de logements, pesant 15 milliards d'euros d'investissements et 15 milliards de recettes d'exploitation, le secteur Hlm est **un secteur essentiel** pour la mise en œuvre de cette démarche.

Pour les organismes Hlm, acteurs mobilisés au service du **vivre-ensemble** et de **la diversité sociale et urbaine**, s'engager au service d'un développement durable est plus qu'une nécessité, c'est **une évidence** inscrite au cœur de leurs missions **d'intérêt général**.

Le Mouvement Hlm intervient **dans la durée** ; il construit, il loge et il gère… Ceci le place dans une position de **pragmatisme** et de **responsabilité** vis-à-vis des habitants, des collectivités locales et de la société en général.

Le Mouvement Hlm est un acteur **de proximité, à l'écoute des habitants, solidaire de leurs besoins et attentes,** fondamentalement soucieux de leur qualité de vie et de leurs intérêts. Pour lui, les usages priment, un progrès n'est bon que s'il est utile.

C'est pourquoi l'engagement du secteur Hlm pour un développement durable suppose une compréhension **des évolutions de la société,** de ses besoins, afin **d'adapter en permanence**, conformément à ses attentes, explicites ou latentes, **les missions d'accueil, de logement et de service** des bailleurs sociaux. Par la nature même de ses missions, le Mouvement Hlm se doit d'être et de rester un acteur **visionnaire et innovant**.

Cette ambition d'adaptation en continu, portée par les organismes Hlm, suppose **une évolution de leurs organisations, de leurs métiers, de leurs savoir-faire**. Les démarches **de Responsabilité sociétale des entreprises** se développent afin que les principes du développement durable irriguent les organisations, en conformité avec les mutations de la société.

C'est parce qu'ils sont en contact étroit avec les habitants, et qu'ils intègrent dans leurs projets et leurs actions les mutations sociétales, que les organismes de logement social ont pu développer et continueront à développer et à pérenniser **des pratiques singulières, innovantes et exemplaires en matière de développement durable**.

Le Mouvement Hlm, pionnier en matière de développement durable

Anticipant les exigences réglementaires, les organismes Hlm se sont d'ores et déjà lancés dans :

- La rénovation énergétique de 800 000 logements parmi les plus consommateurs ;
- La généralisation des bâtiments BBC ;
- Le recours aux énergies renouvelables ;
- La conception et l'aménagement des écoquartiers ;
- Le renforcement de la relation aux habitants.

Une performance environnementale déjà démontrée

Bien avant le Grenelle de l'environnement, les organismes ont prouvé leur capacité à construire des logements de grande qualité et réellement inscrits dans les exigences du développement durable.

- Le parc social contribue pour 11 % aux émissions de CO_2 produites par le secteur résidentiel, alors qu'il loge 16 % de la population ;
- La consommation énergétique moyenne du parc Hlm en énergie primaire est de 170 kWh/m²/an, pour 240 kWh/m²/an dans l'ensemble du parc résidentiel en France ;
- La consommation d'eau moyenne y est de 100 l/jour/habitant pour 150 litres au niveau national ;
- La collecte sélective est en place dans 70 % du patrimoine Hlm pour moins de 50 % pour l'ensemble du parc résidentiel ;
- 97 % de la production est réalisée en groupé dans des conditions d'optimisation de la constructibilité.

… S'ENGAGE À APPROFONDIR SES DÉMARCHES À TRAVERS UN PLAN D'ACTION AMBITIEUX

Pour accompagner les organismes Hlm dans **la définition, l'approfondissement et l'évaluation de leur démarche de développement durable**, pour les aider à **professionnaliser leurs salariés** au regard des objectifs du Grenelle et à favoriser l'acquisition d'une culture et de savoir-faire en matière de développement durable, pour les assister dans le renforcement **des relations entre bailleurs et locataires** au plus près du terrain, l'Union sociale pour l'habitat, organisation professionnelle du Mouvement Hlm, a conçu et met en œuvre **un Plan d'action développement durable** pour la période 2010-2015.

Placé sous le pilotage politique de la commission Développement durable de l'Union sociale pour l'habitat, ce plan d'action est structuré autour de trois axes de travail :

AXE 1 - Responsabilité sociétale des entreprises (RSE), avec pour objectifs l'intégration de la RSE dans la stratégie des organismes Hlm, le développement de nouvelles relations avec les habitants, acteurs et bénéficiaires du développement durable, avec les collectivités, parties prenantes essentielles, et la montée en compétence des collaborateurs.
*Focus sur le projet de l'**Institut de la RSE** et l'**appel à projets locataires** lancés par l'Union sociale pour l'habitat, qui conduit également **une étude sur les freins et leviers au déploiement du développement durable**.*

AXE 2 - Ville et aménagement durables, avec pour objectifs une meilleure implication des organismes, au côté des collectivités, dans l'élaboration des documents de programmation et de planification, l'aménagement d'extensions et de rénovations urbaines économes, la densification et plus généralement la création de quartiers mixtes et « durables » bien insérés dans la ville.
*Dans ce cadre, l'Union sociale pour l'habitat élabore **un cahier de préconisations Hlm pour la conception d'écoquartiers**, accompagne les organismes pour une meilleure **prise en compte du logement social dans les PLU** et lance **une étude sur les notions de densité/densification**.*

AXE 3 - Logement, énergie, environnement, avec pour objectifs l'amélioration de la performance énergétique, la préservation de l'environnement et la maîtrise des charges pour les habitants.
*Zoom sur **les observatoires des charges locatives et de la performance énergétique** mis en place par l'Union sociale pour l'habitat, et sur son action en faveur **du développement d'un nouveau modèle pour les réseaux de chauffage urbain**.*

AXE 1

Responsabilité sociétale DES ENTREPRISES

Contribution volontaire des organisations au développement durable, démarche d'intégration par les organisations des préoccupations sociales, environnementales et économiques dans leurs activités et dans leurs interactions avec leurs parties prenantes, la RSE, si elle concerne toutes les entreprises, prend tout son sens dans le secteur du logement social. L'Union sociale pour l'habitat et les organismes Hlm se mobilisent pour développer cette démarche.

Vers un Institut de la RSE

CROISER LES APPROCHES, LES SAVOIRS ET LES PRATIQUES SUR LE THÈME DE LA RSE

Contexte

La RSE apparaît comme un enjeu global pour le secteur Hlm : comment la mission d'intérêt général s'exprime-t-elle au travers de la RSE ? Comment cette mission d'intérêt général est-elle exercée ?

La RSE entre en résonance forte avec les évolutions engagées par les organismes dans la définition de leurs métiers et de leur positionnement vis-à-vis de l'environnement local, dans l'obligation ressentie de manière de plus en plus vive de rendre compte plus largement de leur activité.

Des organismes Hlm ont déjà engagé l'intégration des perspectives du développement durable dans l'exercice de leurs différents métiers, que ce soit dans les pratiques managériales, les métiers de la proximité et de la gestion locative, les métiers de la maîtrise d'ouvrage et de la maintenance, les directions fonctionnelles ou pour tous les nouveaux entrants dans le secteur professionnel. Il s'agit de généraliser cette dynamique et de poursuivre le développement d'une nouvelle culture au sein des organismes.

Action

L'Union sociale pour l'habitat, en lien avec les fédérations, mettra en place un contenu pédagogique sur la RSE, avec pour objectifs de :

- Refléter la diversité des points de vue sur le sujet et être un lieu de débat sur les enjeux de la RSE et sa mise en œuvre ;
- Aborder la question des parties prenantes ;
- Transférer de la méthodologie et des cas pratiques ;
- S'inscrire dans un processus de formation professionnelle.

Cette initiative sera accompagnée de la mise en place d'un « laboratoire RSE », composé d'un site Internet permettant de recenser et capitaliser les bonnes pratiques et reposant sur l'animation d'un réseau des « acteurs de la RSE ».

DR Opac 38

SUR LE TERRAIN

Les Foyers Seine et Marne (FSM), l'évaluation de l'AFNOR et la mise en œuvre d'un plan d'action RSE

FSM a initié sa démarche RSE en 2007 par un état des lieux de son organisation et de ses parties prenantes, qui a permis de préciser les forces et faiblesses et de hiérarchiser les priorités d'actions. Un travail de mise en adéquation des valeurs de l'entreprise avec les principes de RSE a été conduit avec les salariés. Puis un plan d'action a été mis en œuvre autour de 5 axes de travail définis au sein de ses réseaux DELPHIS et EURHONET : l'équité sociale, l'environnement, la responsabilité économique, la gouvernance et les ressources humaines. FSM est la première entreprise française de logement social évaluée par l'AFNOR sur sa démarche RSE.

Société pionnière en matière de RSE, elle a atteint le niveau « maturité » selon le référentiel AFAQ 26000 et est considérée comme une véritable entreprise porte-parole des enjeux du développement durable.

Contact : Olivier Barry, directeur général de FSM

AXE 1

Appel à projets locataires

RENDRE LES LOCATAIRES ACTEURS DE LA GESTION DE LEUR CADRE DE VIE

Contexte

La crise, la persistance des phénomènes de précarité, l'absence de considération du reste de la société dont se sentent victimes certaines populations malgré le travail des organismes, conduisent à s'interroger sur le développement d'un nouveau mode de relation avec les locataires. Dans les quartiers en rénovation urbaine, qui ont connu une phase de réinvestissement urbain et patrimonial, la consolidation des acquis passera nécessairement par l'évolution du rôle des locataires dans la gestion et le « vivre-ensemble ». Les organismes Hlm doivent ainsi renforcer la relation avec leurs locataires, en mettant en place de nouveaux rapports basés sur la coproduction, en les associant, dès l'amont, aux processus de décision.

Action

L'une des dimensions majeures de la responsabilité sociétale des organismes Hlm concerne la prise en compte, dans l'évolution du métier et des missions, des changements sociétaux. À cet égard, l'évolution de la relation entre les organismes et leurs locataires apparaît déterminante. Rendre les locataires acteurs de la gestion de leur cadre de vie, producteurs de solutions et de points de vue est donc, en soi, un enjeu de développement durable. En effet, de l'évolution de cette place des locataires dépend la qualité du fonctionnement social et de la vie quotidienne dans l'habitat social. L'appel à projets s'appuie sur des propositions présentées par des « équipes organismes/locataires » ou leurs associations. Le jury est composé de représentants des associations de locataires nationales, de l'Union sociale pour l'habitat, des fédérations et d'organismes Hlm français.

SUR LE TERRAIN

DR Habitat 76

L'Opac 38 met en place une gouvernance partagée

Après avoir mis en œuvre, dès 1995, des stratégies énergétique et environnementale, et développé le recours aux financements européens pour rénover ses logements et réduire les charges des locataires, l'Opac 38 est désormais mobilisé pour refonder sa gouvernance, afin de lutter contre le risque de désengagement citoyen. Perçue comme un accomplissement de l'Agenda 21 et de ses thèmes, la nouvelle gouvernance partagée a été validée comme priorité stratégique de l'organisme à compter de 2010. Après la réalisation d'un état des lieux de la gouvernance actuelle, des expérimentations sur le terrain (budgets participatifs, comités de résidences…) et une formation interne aux enjeux de ce nouveau mode de gouvernance, l'organisme va mettre en place une nouvelle organisation interne et généraliser les bonnes pratiques.

Contact : Dominique Gaillard, directeur général de l'Opac 38

Étude sur les freins et leviers au déploiement du développement durable

IDENTIFIER LES FACTEURS DÉTERMINANTS POUR LA RÉUSSITE DES PROJETS

Contexte

Les organismes Hlm ont investi le développement durable en mettant en place des modes d'organisation et des ressources dédiés. Nous avons désormais le recul nécessaire pour identifier avec précision les freins et les leviers à ce déploiement, en répondant aux questions suivantes : comment le développement durable se traduit-il dans l'exercice du management et dans les différents métiers des organismes ? Y a-t-il des spécificités par rapport à d'autres projets transversaux (qualité de service, rénovation urbaine…) ? Comment faire pour mobiliser les collaborateurs sur ce thème ? Quels sont les modes d'organisation les plus efficaces ?

Action

Pour définir ces facteurs déterminants et capitaliser les bonnes pratiques, l'Union sociale pour l'habitat réalise un état des lieux au sein de plusieurs organismes ayant adopté des stratégies variées de déploiement du développement durable. Basée sur une méthode qualitative, l'étude comprend des entretiens avec les directeurs généraux, les chefs de projets, les directeurs de la gestion locative et de la maîtrise d'ouvrage et les directeurs des ressources humaines.

SUR LE TERRAIN

Habitat 76, une démarche de développement durable globale

Afin de répondre aux enjeux énergétiques (maîtrise de la quittance des locataires et évolutions réglementaires), Habitat 76 fait évoluer ses postes d'encadrants techniques dédiés à la maintenance du parc existant. En parallèle, l'organisme a créé un service Achat Qualité, chargé de proposer une stratégie d'achat durable, socialement responsable, et concurrentielle, ce qui implique d'être attentif à la bonne santé du tissu économique local. Sur le plan des ressources humaines, l'OPH construit son plan de formation autour d'axes forts, notamment les formations techniques et réglementaires, et sur le tri des déchets au bénéfice des agents de proximité. Côté management, Habitat 76 a développé une démarche participative sur le projet Agenda 21, en mettant en place des comités thématiques et des rencontres avec un comité de direction élargi pour l'occasion. Enfin, le bailleur a associé ses collaborateurs à la rédaction d'une charte éco-citoyenne, d'un livret vert à destination des locataires, et a créé un trophée annuel de la proximité qui récompense les initiatives festives organisées au bénéfice des locataires par ses agents de proximité, et qui visent à favoriser le lien social ou à sensibiliser au développement durable.

Contact : Bernard Marette, directeur général d'Habitat 76

AXE 2

Ville et aménagement DURABLES

Une nouvelle vision de la ville durable se met en place. Composantes essentielles du développement urbain durable, le développement du logement social et plus largement le partage d'objectifs de mixité doivent être portés par les organismes Hlm auprès des collectivités et de leurs partenaires, bien en amont des opérations de construction. Afin de participer, aux côtés des collectivités, à l'élaboration de la ville de demain, les organismes Hlm doivent maîtriser et partager de nouvelles méthodes et de nouveaux principes d'aménagement et de construction. L'Union sociale pour l'habitat les accompagne dans ce sens.

Prise en compte du logement social dans les PLU

MIEUX IMPLIQUER LES ORGANISMES HLM DANS L'ÉLABORATION DES DOCUMENTS D'URBANISME

Contexte

La loi Grenelle 2 pose les grands principes d'un urbanisme durable :

Performance énergétique, lutte contre l'étalement urbain (et ses conséquences : appel à rénover et densifier les quartiers existants), articulation plus étroite entre politiques d'urbanisme, de logement et de transport...
Elle modifie ainsi profondément l'esprit des documents d'urbanisme « de nouvelle génération », mais aussi leur portée et leur fonction : à la fois plus programmatiques (notamment en matière de logement) et plus opérationnels (se voulant davantage cadres de *projets* que contraintes réglementaires), ils devraient devenir le lieu où se prendront des décisions plus concrètes pour l'aménagement opérationnel (en particulier pour les Plans locaux d'urbanisme).

Les groupes de travail du ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) « Urbanisme de norme/Urbanisme de projet », auxquels l'Union sociale pour l'habitat a activement participé, concourront également à une prochaine réforme du Code de l'urbanisme par ordonnances, qui devrait accentuer cette évolution.

Action

Pour sensibiliser les organismes aux enjeux des PLU et les inciter à s'investir dans l'élaboration de ces documents, l'Union sociale pour l'habitat a publié en 2009, avec des collectivités, le guide *« Des PLU pour favoriser le logement social »*.

Ce document sera régulièrement actualisé, pour intégrer l'ensemble des transformations en cours et mettre en évidence les enjeux pour les (inter)organismes d'être actifs dès ce stade, bien en amont de l'acte de construire. Il a également pour objectif de présenter, analyser et valoriser des expériences positives de participation à l'élaboration de PLU conduites *« dans l'esprit du Grenelle »* et d'ores et déjà engagées.

DR Opac de Dijon

SUR LE TERRAIN

La participation des organismes à la démarche de l'éco-PLU de Dijon

Dans le cadre de l'élaboration de l'éco-PLU de Dijon, une démarche a été menée par le service urbanisme de l'agglomération, avec les bailleurs sociaux d'une part et avec les promoteurs privés d'autre part, la collectivité souhaitant connaître les freins au montage d'opérations. Plusieurs réunions se sont tenues, au cours desquelles les organismes Hlm, leur association régionale et la collectivité ont travaillé sur le règlement du PLU.
Les organismes ont émis des propositions quant au maintien ou à la modification du contenu de certains articles. Ces propositions ont toutes été retenues (implantation, alignement, hauteur, stationnement...).
Les organismes ont également proposé au Grand Dijon de mutualiser certains équipements, tels que les conteneurs à déchets et les parkings.

Contact : Jean-Pierre Pirocca, directeur général de l'Opac de Dijon

AXE 2

Cahier de préconisations Hlm pour la conception d'écoquartiers

ÉVALUER LA POLITIQUE DES ÉCOQUARTIERS DU POINT DE VUE DU LOGEMENT SOCIAL

Contexte

Le Grenelle a fixé pour objectifs la création avant 2012 d'au moins un écoquartier dans toutes les communes qui ont des programmes de développement de l'habitat significatif. Lancé par le MEDDTL, l'appel à projets Écoquartiers a permis de soutenir la motivation des collectivités et de susciter l'émulation et le progrès. Un deuxième concours a été lancé en 2011. Les réflexions menées par le MEDDTL et ses partenaires ont contribué à élargir la notion d'écoquartier à d'autres dimensions : leur conception doit tendre à une vraie intégration urbaine, à une « mixité durable » et à une grande qualité du « vivre-ensemble », à une gouvernance participative impliquant les habitants et à un pilotage de projet exemplaire appuyé par un portage politique fort.

Action

Pour construire et valoriser un point de vue propre au Mouvement Hlm sur ce nouveau cadre d'aménagement opérationnel de la ville durable, l'Union sociale pour l'habitat engage une recherche sur le thème *« Habiter les écoquartiers : appropriation, usages, gestion… »*. Cinq sites (dont des organismes Hlm ont été aménageurs et/ou constructeurs dans des proportions significatives) font l'objet d'une analyse approfondie, notamment concernant leur appropriation par leurs habitants, leur usage, leurs spécificités de gestion, leur mixité, leur insertion urbaine et leur convivialité. Cette initiative débouchera sur la publication d'un cahier de préconisations Hlm pour la conception d'écoquartiers, destiné aussi bien aux organismes qu'à leurs partenaires.

SUR LE TERRAIN

Clairsienne, une opération d'aménagement ambitieuse sur la commune de Lormont, en Gironde

Le projet est assis sur une friche industrielle, dans un secteur d'activité en mutation et en bordure de quartiers en PRU. Cette opération partenariale - qui verra à terme la construction d'environ 920 logements, de commerces, bureaux, services et d'une chaufferie bois - intervient sur 3 secteurs : « Habiter dans les arbres » (260 logements), « Secteur mixte » (150 logements et activités) dont 60 en accession à coût réduit et « Écoquartier des Akènes » (510 logements suite à un « dialogue compétitif »).

Contact : Daniel Palmaro, directeur général de Clairsienne

Avec les autres organismes Hlm lyonnais, Rhône Saône Habitat, acteur du projet Lyon Confluence

Le territoire de la Confluence, au Sud de la presqu'île lyonnaise, longtemps consacré à l'industrie et aux transports, fait aujourd'hui l'objet d'un projet de renouvellement urbain sans précédent. Ce site fluvial retrouve ses rives et son environnement naturel. L'aménagement, par la SPLA Lyon Confluence, permettra à terme de doubler la superficie de l'hyper-centre de l'agglomération lyonnaise. La coopérative Rhône Saône Habitat s'investit dans ce projet, à travers la réalisation de deux programmes - l'Escale (86 logements) et Au fil de l'eau (57 logements dont 26 en accession sociale) - contribuant à la mixité sociale au sein de ce site privilégié.

Contact : Benoît Tracol, directeur général de Rhône Saône Habitat

Étude sur les notions de « densité/densification »

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES « VILLES INTENSES »

Contexte

Depuis plusieurs décennies, l'habitat individuel reste un idéal irréductible pour la plupart de nos contemporains. La lutte contre une expansion périurbaine parfois démesurée a fait l'objet de multiples règles (législatives, réglementaires, incitatives) sans pouvoir endiguer ce « déferlement périurbain », malgré tous les arguments qu'on a pu lui opposer : coûts des équipements pour les collectivités, coûts (et stress) des transports pour les ménages... Les principes de l'urbanisme durable proposent un autre modèle : « la ville des courtes distances », où les lieux de travail, de loisir, de culture, les « aménités urbaines » sont accessibles par des articulations judicieuses de moyens de transport « doux » et de moyens de transport collectifs. L'un des enjeux essentiels est certainement de rendre « désirable » un tel modèle de « ville compacte » et de le rendre attrayant au regard du choix - profondément ancré - de l'individuel périurbain.

La densité peut être la meilleure ou la pire des choses, en fonction de la multiplicité de ses formes, des bénéfices réels ou non pour leurs habitants en termes de participation à la vie urbaine...

Action

Pour aider les organismes à participer aux réflexions des collectivités, à aménager et à construire à partir de cet aspect déterminant de tout projet de « ville durable », l'Union sociale pour l'habitat engage une étude critique sur la notion de « densité » et de « compacité urbaine », avec une quinzaine d'organismes et de collectivités. À partir d'un état des lieux des productions d'« opérations denses », cette étude vise à définir des axes de typologie, de contexte, d'insertion urbaine, de qualité de la vie quotidienne qui peuvent être les conditions de réussite de ce type de projets.

SUR LE TERRAIN

3F lance une étude de densification

DR 3F © F. Achdou

Pour travailler sur la question de la densité en marché tendu - en particulier en Île-de-France -, 3F envisage de dresser l'inventaire de tous les sites où, sur son foncier actuel, il serait possible de construire en utilisant le coefficient d'occupation des sols (COS) résiduel. Cette démarche permettrait d'accroître l'offre de logements sociaux ou privés, de programmes d'activités économiques, sur les marchés tendus, d'amplifier la recomposition urbaine des quartiers (au-delà des sites Anru) et d'agir avec plus de certitudes puisque le foncier est maîtrisé. L'étude s'enrichira d'un questionnement systématique sur la destination des surfaces - le nombre de m² constructibles étant lié à leur affectation finale (logement social, accession, sociale ou non, voire équipements ou locaux pour les commerces ou les entreprises). L'ouverture de la programmation vers d'autres « produits » vise autant la mixité des fonctions urbaines que l'optimisation du montage financier. Il s'agit donc, en fonction des territoires et de l'évolution de l'offre de transport, de dégager des potentiels de construction nouvelle dans des quartiers, durablement intégrés à la ville.

Contact : Yves Laffoucrière, directeur général d'Immobilière 3F

AXE 3

Logement, énergie, ENVIRONNEMENT

Les objectifs nouveaux amènent les organismes Hlm à adapter, dans un contexte en constante évolution, leurs stratégies patrimoniale et de gestion, en repensant leur activité à la lumière des enjeux du développement durable (énergie, santé, précarité énergétique…), en tenant compte de l'accessibilité du cadre bâti et du vieillissement de la population. Dans un contexte économique tendu et porteur d'incertitudes, ils sont appelés à revisiter les process de maîtrise d'ouvrage, à innover, à intégrer la performance et à déployer une nouvelle ingénierie financière. Enfin, les enjeux de garanties de performance et d'impacts environnementaux les amènent à infléchir leur politique d'achat et d'entretien. Ces évolutions sont soutenues par l'Union sociale pour l'habitat.

Observatoire des charges locatives

DISPOSER D'UN OUTIL D'ÉVALUATION ET DE CONCERTATION AVEC LES HABITANTS

Contexte

Collectant depuis 1982 les données de charges locatives, l'Union sociale pour l'habitat dispose d'un observatoire national représentatif des niveaux et dispersions des dépenses sur 8 postes de charges récupérables : chauffage, eau, entretien de propreté, autres entretiens immobiliers (entretien des espaces verts, VMC, surpresseurs…), entretien des ascenseurs, électricité des parties communes, parking et garages.

Très étoffée (pour l'enquête 2008, plus de 500 000 logements, gérés par 55 bailleurs) et alimentée en continu, cette base de données permet de cerner les enjeux technico-économiques du patrimoine Hlm. Servant de référence aux bailleurs sociaux en matière de commandes pour rédiger leurs cahiers des charges et évaluer par comparaison leurs niveaux de charges, ces données sont également utiles aux habitants, lors des Conseils de concertation locative.

Action

Pour faciliter la collecte des données, en automatiser le traitement et améliorer les restitutions, l'Union sociale pour l'habitat propose aux organismes un guide pour la mise en place d'observatoires internes.

Les organismes participant à ce dispositif reçoivent le référentiel informatique. Ce cadre d'analyse leur permet de procéder aux comparaisons de leurs niveaux de charges au regard des données nationales. Il est aussi possible d'effectuer des analyses territoriales.

Un club d'utilisateurs est mis en place afin d'impliquer les organismes dans l'usage des résultats de cet observatoire.

Ces avancées permettent de nouveaux usages des données :

En interne :
- Enseignements pour la production, la gestion patrimoniale et sociale ;
- Anticipation des impacts des choix techniques.

Avec les habitants :
- Ajustement des provisions, facturations plus réactives ;
- Analyses et rendus plus clairs et plus « communiquants ».

DR USH

SUR LE TERRAIN

L'expérience conjointe d'ICF et Batigère

Conçu pour être compatible avec celui de l'Union sociale pour l'habitat, l'observatoire commun d'ICF et Batigère permettra de mesurer les différents niveaux de charges dans les bâtiments (dépenses et consommations) et de comparer les ratios de charges internes (par bâtiments, secteurs, agences et sociétés). Il offrira ainsi une vision simple de l'état du patrimoine en regard des dépenses de charges (récupérables et non récupérables) et des volumes de fluides (eau, électricité et gaz). Accessible *via* un intranet ergonomique, il permettra à chacun d'identifier et comparer le volume des charges dans son champ de responsabilité. Grâce à la préconisation d'actions bénéfiques pour les locataires, il s'agit de réduire la proportion de charges dans le pied de quittance, sans altérer la qualité des prestations fournies.

Contacts : Olivier Nihous, chargé de projet, ICF
Serge Bremec, responsable du service facturation, Batigère

AXE 3

Observatoire de la performance énergétique

ÉVALUER LES RÉSULTATS DE LA PRODUCTION NEUVE ET DES RÉHABILITATIONS THERMIQUEMENT PERFORMANTES

Contexte

Le Grenelle de l'environnement amène les organismes Hlm à accélérer l'amélioration des performances énergétiques de leur parc. Conformément à ses engagements du Congrès de Lyon de 2007, réitérés avec force en 2008, le Mouvement Hlm met en œuvre un vaste programme d'amélioration thermique des 800 000 logements les plus consommateurs. Les premières opérations de bâtiments basse consommation (BBC) viennent d'être livrées. Désormais, se pose la question de l'évaluation de l'impact de la conception des bâtiments sur la quittance des locataires ou les charges des accédants, sur la qualité d'usage, sur la satisfaction des habitants. Il importe également d'apprécier la contribution du secteur Hlm en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de consommation énergétique.

Action

Afin de mesurer avec précision les résultats obtenus, l'Union sociale pour l'habitat lance un observatoire de la performance énergétique. Reposant sur des enquêtes auprès des organismes Hlm et des locataires ainsi que sur un programme d'instrumentation d'un panel d'opérations Hlm, cet outil a vocation à :

- Capitaliser les opérations réalisées dans l'esprit du Grenelle (neuves et réhabilitées) ;
- Analyser les retours sur expérience pour en tirer des enseignements (bonnes pratiques, conditions de réussite et de généralisation, améliorations à apporter) ;
- Évaluer l'impact des travaux sur la quittance des locataires et les charges des accédants ;
- Recueillir la satisfaction des habitants.

SUR LE TERRAIN

La plateforme Power House

Déclinaison de la plateforme européenne, le site www.powerhousefrance.com, mis en œuvre par l'Union sociale pour l'habitat, avec l'appui d'Habitat & Territoires Conseil, informe les organismes Hlm sur les résultats des projets portant sur l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables.

La performance énergétique des logements sociaux en Lorraine

Au regard des enjeux du Grenelle et face aux attentes des acteurs locaux et des locataires, les bailleurs Hlm lorrains ont décidé d'agir en expertisant leurs propres constructions et réhabilitations. Engagé sur une cinquantaine d'opérations, ce retour d'expérience doit permettre aux organismes d'évaluer la réelle performance du parc, identifier les meilleurs process afin d'optimiser les coûts d'investissement, limiter les coûts de maintenance et maîtriser les charges des locataires pour fiabiliser les futurs projets... Cette démarche s'inscrit dans un souci de transparence vis-à-vis des acteurs publics du logement (État, collectivités, ERDF et GRDF font partie du comité de pilotage).

Contact : Franck Ceccato, directeur d'Arelor

À RETENIR

CHIFFRES SUR LES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES (au 31 mai 2011)

- 99 108 logements mobilisant l'éco-prêt logement social
- Un prix de revient moyen de la réhabilitation tous travaux confondus de 27,4k€ TTC/logement (2,7 milliards de travaux générés)
- Une division par 2 des consommations énergétiques, soit un gain énergétique moyen de 150kWhep/m²/an
- Une compensation des émissions annuelles de CO_2 équivalente à celle d'une ville de 30 000 habitants.

Réseaux de chauffage urbain

DÉVELOPPER UN NOUVEAU MODÈLE ÉCONOMIQUE, JURIDIQUE ET ORGANISATIONNEL

Contexte

Une période importante s'ouvre pour les réseaux de chauffage urbain : ils sont l'un des principaux vecteurs de développement de la chaleur renouvelable. De nouveaux réseaux vertueux sur le plan environnemental vont ainsi être créés, et les réseaux existants vont être incités à faire évoluer leur bouquet énergétique vers plus d'énergies renouvelables. Enfin, le nombre de logements raccordés devra doubler, voire tripler d'ici à 2020. Or, le logement social, premier client des réseaux de chauffage urbain, constate de très grandes disparités entre les réseaux en termes de compétitivité des prix de chaleur, de performances technique et environnementale, de relations avec les abonnés et usagers, de règles de tarification... Le contexte est donc propice au développement d'un nouveau modèle économique, juridique et organisationnel des réseaux de chauffage urbain. L'Union sociale pour l'habitat souhaite être force de propositions dans ce domaine et accompagner les organismes dans leurs négociations avec les collectivités.

Action

Pour favoriser un dialogue constructif entre les organismes Hlm et les collectivités, l'Union sociale pour l'habitat intervient en appui d'(inter)organismes Hlm dans le cadre de leurs négociations, les accompagne dans une démarche de propositions d'améliorations aux collectivités. En complément, un observatoire de la tarification des réseaux dans le logement social et de leur évolution dans le temps est lancé. Il permet de réaliser des analyses comparatives des réseaux sur le plan économique. Enfin, l'Union va lancer une étude prospective pour proposer un nouveau modèle de réseau de chaleur cohérent avec les attentes des organismes Hlm et des locataires.

SUR LE TERRAIN

Redimensionnement du réseau de Mantes-la-Jolie

DR Le Toit Vosgien

Le projet émane d'une démarche commune des bailleurs raccordés et de la volonté de la ville de les associer dans une réflexion sur le devenir du réseau. La ville a organisé avec les bailleurs plusieurs réunions d'information, d'audition de candidats pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, avec l'exploitant. Les résultats obtenus sont nombreux : de nouvelles conditions de tarification lors du renouvellement de la Délégation de Service Public en 2015, la mise en place d'une cogénération biomasse, une indexation tarifaire maîtrisée et la mise en concurrence de la DSP en 2015. Dans l'immédiat : une baisse du prix de l'énergie de 7 % jusqu'en 2013 et la possibilité d'ajuster la part relative à l'abonnement en fonction des économies réalisées lors des travaux d'amélioration énergétique...

Contact : Jean-Pierre Coronado, directeur adjoint, Direction du renouvellement urbain et des politiques techniques, Groupe Logement Français

© Fotolia

Contacts

- **AXE 1** : Responsabilité sociétale des entreprises :
  Véronique Velez, L'Union sociale pour l'habitat
- **AXE 2** : Ville et aménagement durables :
  Jean Nika, L'Union sociale pour l'habitat
- **AXE 3** : Logement, énergie, environnement :
  Catherine di Costanzo, L'Union sociale pour l'habitat

Conception et coordination
Direction de la Communication
Avec l'appui des services et départements
opérationnels de l'Union sociale pour l'habitat.

Impression
Impression Directe

PEFC 10-31-1235 / Promouvoir la gestion durable de la forêt / pefc-france.org

Septembre 2011

Crédits photos couverture : © Fotolia DR La Chaumière Expansiel Promotion

Création et réalisation : www.communiquernature.fr

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Union nationale des Fédérations d'organismes Hlm
14, rue Lord Byron • 75384 Paris Cedex 08
Tél. : 01 40 75 78 00 • Fax : 01 40 75 79 83 • www.union-habitat.org