

Mars 2009

# Groupe bailleurs de l'Observatoire du logement social Rapport d'activité 2008

Les logements sociaux spécifiques

L'amélioration des performances énergétiques du parc Hlm



INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME

ÎLE-DE-FRANCE



# **Groupe bailleurs de l'Observatoire du logement social**

## **RAPPORT D'ACTIVITÉ 2008**

### **Les logements sociaux spécifiques L'amélioration des performances énergétiques du parc HLM**

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France  
15, rue Falguière - 75740 PARIS CEDEX 15 - Tél. : 01 77 49 77 49 - Télécopie : 01 77 49 76 02 - <http://www.iau-idf.fr>  
Directeur général : François DUGENY

Département Démographie habitat équipement et gestion locale  
Directrice : Christine CORBILLÉ

Rapport rédigé par Hélène JOINET

© IAU îdF – mars 2009

**Crédits photos de couverture** : F. Huybrechts/IAU îdF, L. Mettetal/IAU îdF, E. Garault/IAU îdF



## SOMMAIRE

---

<b>Introduction : à propos du groupe bailleurs .....</b>	<b>5</b>
--	----------

<b> GROUPE BAILLEURS DU 24 JUIN 2008</b>	
<b> LES LOGEMENTS SOCIAUX SPÉCIFIQUES.....</b>	<b>6</b>

---

<b> Les logements sociaux spécifiques .....</b>	<b>7</b>
Hélène JOINET, IAU îdF	

<b> La stratégie de I3F en matière de logement thématique.....</b>	<b>11</b>
Laurence BOUCARD, I3F	

<b> Débats .....</b>	<b>13</b>
----------------------	-----------

<b> France Habitation et le partenariat avec les gestionnaires .....</b>	<b>13</b>
Elisabeth NOVELLI, France Habitation	

<b> Débats.....</b>	<b>15</b>
---------------------	-----------

<b> La production de Antin Résidences .....</b>	<b>16</b>
Michel ANSELME, Antin Résidences	

<b> Débats.....</b>	<b>19</b>
---------------------	-----------

<b> GROUPE BAILLEURS DU 9 DÉCEMBRE 2008</b>	
<b> L'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES DU PARC HLM EXISTANT.....</b>	<b>26</b>

---

<b> Introduction.....</b>	<b>27</b>
Christine CORBILLÉ, IAU îdF	

<b> Les organismes HLM et l'amélioration des performances énergétiques de leur parc.....</b>	<b>27</b>
Hélène JOINET, IAU îdF	

<b> Débats .....</b>	<b>32</b>
----------------------	-----------

<b> Quelques enseignements de l'Enquête Nationale Logement (ENL) .....</b>	<b>33</b>
Lucile METTETAL, IAU îdF	

<b> Débats .....</b>	<b>35</b>
----------------------	-----------

<b> La stratégie énergétique de SAGECO .....</b>	<b>36</b>
Sylvie REY, SAGECO	

<b> Débats.....</b>	<b>38</b>
---------------------	-----------

<b> Quelques exemples de réhabilitation dans le patrimoine d'OSICA.....</b>	<b>41</b>
Sonia du PLESSIS, OSICA	

<b> Débats .....</b>	<b>42</b>
----------------------	-----------

<b> ANNEXES.....</b>	<b>49</b>
----------------------	-----------



### À propos du groupe bailleurs

Dans le cadre de l'Observatoire du logement social (OLS), l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France (IAU îdF) anime avec l'appui de l'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France (AORIF) et de la Direction régionale de l'équipement d'Île-de-France (DREIF) un groupe de travail qui réunit les membres de l'OLS<sup>1</sup>, une dizaine de bailleurs sociaux et les Caisses d'allocations familiales (CAF) d'Île-de-France.

Ce groupe fonctionne comme un lieu d'échanges sur des problématiques communes, des méthodes d'enquête, le suivi d'indicateurs et de l'actualité législative et réglementaire. En fonction des thèmes retenus par les participants, d'autres partenaires sont invités au sein du groupe de travail.

### L'activité 2008

En 2008<sup>2</sup>, le groupe bailleurs s'est réuni deux fois : une première réunion en juin sur la problématique des logements sociaux spécifiques ; une deuxième réunion en décembre sur le thème de l'amélioration des performances énergétiques du parc social existant.

Le présent rapport d'activité restitue les présentations liminaires qui introduisent chacune de ces réunions ainsi que les débats et échanges qui se nouent ensuite entre les participants et qui sont l'occasion de confronter points de vue et expériences.

### Calendrier prévisionnel

Il est envisagé de reconduire en 2009 le rythme de deux réunions annuelles.

---

<sup>1</sup> Direction Régionale de l'Équipement d'Île-de-France ; AORIF -Union Sociale pour l'Habitat d'Île-de-France ; Caisse des dépôts et consignations, Direction Régionale d'Île-de-France ; Association Régionale des SEM d'Île-de-France ; Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France.

<sup>2</sup> Pour mémoire, en 2007, trois réunions du groupe de travail bailleurs s'étaient tenues sur l'accessibilité des logements aux personnes handicapées et personnes âgées, sur les critères de priorités régissant l'attribution des logements locatifs sociaux et la gestion des contingents et sur la vente des logements locatifs sociaux aux occupants et la gestion des copropriétés.

# LES LOGEMENTS SOCIAUX SPÉCIFIQUES

Groupe bailleurs du 24 juin 2008



F. Huybrechts / IAU idF

Le parc social spécifique forme un ensemble hétérogène qui regroupe des logements pour étudiants, jeunes salariés, personnes âgées et handicapées, public en voie d'insertion ou à la recherche d'un hébergement d'urgence...

En ce domaine, le patrimoine des bailleurs est partiellement hérité du passé avec de nombreux programmes remontant aux années 70. Mais on observe depuis quelques années une indéniable reprise de la production de logements spécifiques : logements étudiants, résidences pour personnes âgées, maisons relais et autres résidences sociales... Ces logements constituent en effet un maillon à part entière de la chaîne du logement et participent au déroulement du parcours résidentiel. Pour les organismes HLM, c'est une façon de produire « plus », tout en produisant « différent ».

Dans ce contexte de relance de la production, il est apparu intéressant de rassembler des organismes HLM autour de ce qui fait les particularités...et les difficultés du logement social spécifique.

L'une des principales caractéristiques de ce parc réside dans la délégation de sa gestion à des gestionnaires spécialisés : les modalités du partenariat bailleur-gestionnaires sont donc approfondies. De même, le rôle central des collectivités locales est interrogé. Elles sont souvent à l'origine de ces programmes qui font écho aux besoins de leurs administrés et il n'est pas rare qu'elles apportent le foncier. La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains de 2000 a d'ailleurs donné une attractivité nouvelle à certains produits spécifiques (logements pour étudiants, ...), désormais décomptés comme du logement social ordinaire. Le soutien de l'élu est toujours indispensable pour l'aboutissement de ces projets, dont certains ne manquent pas de susciter l'inquiétude des riverains.

D'autres questionnements, et non des moindres, se rapportent aux financements : toujours complexes, ceux-ci n'apparaissent pas toujours adaptés au profil des occupants, tandis que certains tendent aujourd'hui à disparaître au risque de fragiliser le montage de l'opération et, à terme, la pérennité de l'établissement.

Les débats s'appliquent aussi à la typologie des logements en résidence, à leur surface, aux normes qui s'y appliquent et, bien sûr, à la problématique du parcours résidentiel, à savoir ici, la sortie des logements temporaires vers le parc ordinaire, qu'il soit social ou privé.

## LES LOGEMENTS SOCIAUX SPÉCIFIQUES

### Groupe bailleurs du 24 juin 2008

#### Participants

Michel ANSELME, Antin Résidences  
Caroline AZOULAY, Région Île-de-France  
Sandra BEER, AORIF  
Hélène BÉGUIN, AORIF  
Martin de BETTIGNIES, AORIF  
Jean-Yves BOISSELEAU, DREIF  
Laurence BOUCARD, I3F  
Gilles CHATTO, Paris Habitat  
Carole COPPOLANI, EFIDIS  
Christine CORBILLÉ, IAU îdF  
Anne-Marie FEKETE, OPAC 94  
Antoine GIACOMONI, I3F  
Véronique GONTHIER, DREIF  
Jean-Jacques GUILLOUET, IAU îdF  
Hélène JOINET, IAU îdF  
Agnès LABERT, AORIF  
Denis LANDART, AORIF  
Tiphaine LAURENT, Logement Français  
Hervé LESERVOISIER, Logement Français  
Christian LOISY, DREIF  
Marie-Michèle MASSÉ, DOMAXIS  
Elisabeth NOVELLI, France habitation  
Philippe PAUQUET, IAU îdF  
Françoise PICHON-VARIN, DREIF  
Nicolas POUSSET, ICF La Sablière  
Patrick SÉBILLE, Les Nouveaux Constructeurs



C. Doutré / BaSoH / IAU îdF

## Les logements sociaux spécifiques

Hélène JOINET, IAU îdF

Comme pour chaque réunion du groupe bailleurs, l'IAU îdF a préparé une présentation liminaire afin de livrer des données de cadrage, de poser des questions et de lancer les débats.

Les principaux thèmes abordés dans ce cadre sont : la production de logements spécifiques ; la mobilisation et les choix des principaux acteurs concernés (bailleurs sociaux, collectivités locales, gestionnaires) ; les caractéristiques des produits (localisation, taille des résidences, surface des logements...) ; les financements (le 1%, les exigences d'apports de fonds propres, le logement étudiant et le financement PLS) ; la gestion des contingents et l'organisation des sorties vers le parc banal ; les tendances récentes et le contexte de la loi Dalo.

#### La production récente

En ce qui concerne la production récente, les fichiers Camus Garcia<sup>3</sup> qui renseignent sur les logements sociaux agréés montrent, qu'au cours des dernières années, la production en logements foyers et logements étudiants constitue une part non négligeable de la production totale de logements sociaux : elle représente ainsi 30% de la production totale en 2006.

Les chiffres témoignent aussi d'une certaine volatilité d'une année sur l'autre. De 2003 à 2005, on enregistre une forte augmentation des agréments, tandis qu'en 2005 et 2006, on constate plutôt une stabilisation.

Géographiquement, l'effort de production est particulièrement soutenu à Paris, qui concentre plus du quart de la production 2003-2006. Le Val de Marne et la Seine-Saint-Denis viennent en seconde position.

Plus des 2/3 de cette production correspondent à de la construction neuve, l'acquisition amélioration représentant néanmoins le tiers restant.

Le type de financement mobilisé dépend évidemment du type de structure : PLS pour les foyers personnes âgées, PLUS ou PLS pour le logement étudiant et PLAI pour les résidences sociales.

#### Pourquoi ce regain d'intérêt ?

Les chiffres montrent donc un effort de production relativement soutenu et l'on peut se poser la question des raisons de ce regain d'intérêt.

Côté organisme HLM, il y a, bien sûr, dans un contexte de crise du logement, le souhait d'être présents dans tous les secteurs de l'habitat, et de proposer la palette

<sup>3</sup> Fichier constitué annuellement par la DREIF sur la base de données transmises par les DDE sur les opérations ayant obtenu un agrément. Ces données se limitent au champ du Plan de cohésion sociale (hors production ANRU et Foncière Logement).



complète de l'offre. Il s'agit par là de répondre à la diversité des besoins de la population et de répondre à la demande ciblée des élus.

Dans le contexte francilien de pénurie de PLAI, il s'agit aussi de développer cette offre à caractère très social. Pour un opérateur social, le logement spécifique correspond à une tête de pont potentielle vers d'autres développements et donc la production, à terme, de logements sociaux familiaux sur le territoire de la commune.

Cela peut être aussi, sur certains territoires, une alternative recherchée au logement familial.

Enfin, ce regain d'intérêt peut être historiquement lié au vieillissement du patrimoine détenu et à la nécessité de le réhabiliter, de mieux le gérer, voire de le démolir-reconstruire.

Sans oublier que dans le contexte actuel, les gestionnaires en difficulté ont parfois tendance à se tourner plus facilement qu'avant vers le bailleur... Au final, tous ces éléments contraignent les opérateurs à s'impliquer davantage.

Côté élus, il s'agit de satisfaire les besoins de franges spécifiques de la population, qui demandent des produits adaptés. Il y a aussi l'intérêt d'un produit comme le logement social étudiant décompté comme du logement social ordinaire par la loi SRU et dont l'impact sur les services publics locaux reste limité.

### **Tendance réelle ou production ponctuelle ?**

Ce regain d'intérêt correspond-il à une tendance réelle ou à des événements ponctuels ? À bien des égards, on semble être face à une véritable transformation à l'œuvre. En effet, de nombreux bailleurs s'intéressent de près à ce champ de production. Ils se réorganisent parfois en ce sens, et on constate que la commission foyers de l'AORIF attire un nombre croissant de membres.

### **Hétérogénéité des situations**

Les cas de figure restent cependant variés selon les bailleurs : pour certains, le logement spécifique correspond à une véritable stratégie de développement clairement affichée ; pour d'autres, il s'agit encore de simples développements « de fait », réalisés au cas par cas et au gré des opportunités.

On distingue ainsi les « gros bailleurs » et ceux dont les interventions sont plus épisodiques. Les différences s'expriment aussi dans la plus ou moins grande ancienneté dans ce champ d'intervention. La diversité s'exprime aussi dans la nature du patrimoine. Certains bailleurs sont ainsi historiquement spécialisés dans les FTM, d'autres, dans les foyers pour personnes âgées, etc. Mais ces distinctions fluctuent parfois, avec des transferts de patrimoines entre bailleurs.

Enfin, la diversité s'exprime également dans le mode d'organisation. Certains bailleurs disposent, depuis

plus ou moins longtemps, de services spécialement dédiés, voire de filiales.

Pour ceux qui ont un patrimoine moins important, le service qui s'occupe des foyers est souvent aussi celui qui s'occupe des commerces et des copropriétés, autrement dit de tout ce qui n'est pas logement ordinaire. Dans certains organismes, c'est un même service qui se charge du financement, de l'administration, de la maîtrise d'ouvrage, de la maintenance, tandis qu'ailleurs, ces compétences peuvent relever des services différents.

### **Les particularités du logement spécifique par rapport au logement ordinaire**

En matière de financements, les montages propres aux logements spécifiques sont souvent plus compliqués : il faut solliciter davantage de « guichets » ; interviennent parfois des lignes d'urgence ; sans compter que les financements varient selon les départements. On peut vraisemblablement parler d'une véritable ingénierie de montage. De ce fait, celui-ci s'avère généralement plus long.

Une autre différence majeure tient, bien sûr, au fait que la gestion est déléguée. Le métier n'est donc pas le même : le suivi des conventions prend une importance toute particulière, sans oublier toutefois le suivi technique. De plus, compte tenu des conventions de locations, ce sont des opérations relativement neutres. Le projet social associé aux structures est également une spécificité importante. En matière d'attribution aussi, des différences existent (pas de commissions au sens habituel). En outre, une partie de ces structures pratiquent un accueil de court séjour avec toute la problématique d'une rotation forte des occupants et de la gestion de ce turn-over et des risques de vacance induits.

Des particularités existent aussi dans les processus de réservation. Pour certaines structures, comme les foyers de personnes âgées, les réservataires renonçaient traditionnellement à leur droit de réservation. Cela tend parfois à changer. De même, les réservations délocalisées du 1% viennent parfois compliquer le système.

Les différences que l'on peut recenser entre le parc social « classique » et « spécifique » sont donc nombreuses, mais on observe en parallèle des rapprochements, par exemple en matière de concertation locative.

### **Les collectivités locales, acteur central du développement du logement spécifique**

En la matière, le soutien des élus est primordial. Ce sont souvent les maires qui interpellent les organismes HLM pour la réalisation d'un foyer, d'une résidence et ils jouent souvent ensuite un rôle pilote (apport du foncier, choix de gestionnaire, ...). À ce propos, certains types de programmes rencontrent un succès plus évident que d'autres : on pense notamment aux établissements pour personnes âgées, mais aussi aux résidences étudiantes, voire aux foyers pour

jeunes en mobilité, tout en sachant que le terme de FJT ne manque pas de susciter quelques craintes. Certaines demandes d'élus ne sont d'ailleurs pas suivies par les organismes HLM, que la localisation prévue soit jugée inadaptée (excentrée, mal desservie...) ou que la taille du programme envisagé soit estimée insuffisante. Enfin, la question de l'accueil réservé par les riverains et des possibles réactions d'hostilité ne manquent pas d'interférer, d'où l'importance de l'information préalable et d'une démarche de persuasion, ce qui fait dire que ces dossiers doivent souvent être véritablement « plaidés » par les opérateurs.

### Le gestionnaire, un partenaire à part entière

Le gestionnaire fait figure d'acteur central, au même titre que l'opérateur HLM ou la collectivité locale. La collaboration avec le gestionnaire est en effet très précoce. Souvent, c'est d'ailleurs lui qui apporte le projet, sollicite le bailleur et noue ensuite un partenariat serré dans la phase de montage comme après. Selon le type de produits, se démarquent des gestionnaires spécialisés. Parmi d'autres : ALJT ou CLJT pour les foyers de jeunes travailleurs ; CROUS, ARPEJ, Espacil pour les étudiants, etc. Osica travaille avec 50 gestionnaires. Et des systèmes de relations privilégiées existent parfois, notamment lorsque l'opérateur HLM et le gestionnaire appartiennent au même groupe.

### Le cahier des charges, un document partagé

Le partenariat gestionnaire-bailleur s'exprime, entre autre, dans l'élaboration partagée du cahier des charges ; et si des cahiers des charges préalables existent, ils sont alors confrontés et adaptés. Pour l'élaboration du cahier des charges, les gestionnaires font figure de « sachants » : ils maîtrisent le projet social, connaissent le profil du public accueilli, ses besoins et ses moyens. L'attention du bailleur va alors plutôt se concentrer sur les caractéristiques du bâtiment, les frais d'entretien à terme, (la solidité des matériaux et les contrôles des accès sont ainsi très importants), etc.

### La pérennité de gestion, une question primordiale

La pérennité de la gestion et du gestionnaire sont des questions d'importance. Il s'agit, pour l'opérateur HLM, de se prémunir contre les risques financiers et la perspective de se retrouver gestionnaire de fait. D'où l'idée, toujours sous-jacente, de laisser possible une reconversion vers du logement ordinaire. Le constat effectué aujourd'hui est cependant celui d'une indéniable professionnalisation de la gestion.

### Les sorties vers le parc banal

L'enjeu est double : il s'agit de faciliter les parcours résidentiels et de désengorger les structures. La question de la sortie des logements temporaires vers le parc banal (organisation et accompagnement de ces sorties) concerne principalement les résidences socia-

les d'insertion comme les CHRS, les foyers de type FJT et parfois, les résidences étudiantes. Ces « sorties » peuvent se faire vers le parc privé, sous forme progressive ou vers le parc social et c'est cette dernière voie qui nous intéresse ici.

Ce travail de « passerelle » est en grande partie du ressort du gestionnaire et de ses travailleurs sociaux (les diagnostics élaborés par ces derniers permettant, par exemple, de mettre en confiance le bailleur). Mais ce chantier suppose aussi une implication forte du secteur HLM : mise en place de passerelles, travail avec les associations, prise en compte de ce public dans la politique d'attributions.

Ce type d'initiatives reste inégalement développé selon les bailleurs, mais ces derniers sont de plus en plus nombreux à s'organiser en ce sens : projet de labellisation, objectif chiffré d'attribution à des ménages sortant du parc spécifique, etc. Mais créer des passages entre logement temporaire et logement banal est évidemment plus facile lorsque gestionnaires et bailleurs appartiennent au même groupe. Le 1% Logement a peut-être également un rôle à jouer (avec cependant la question de la double intervention pour un même ménage).

### Taille et localisation des programmes

La demande actuelle des collectivités tend à privilégier les programmes de taille relativement modeste, avec un refus des grands bâtiments. Les bailleurs sociaux et les gestionnaires mettent, quant à eux, en avant des effets de seuil et de masse critique à atteindre, au nom de l'équilibre des opérations et des structures (avec cependant parfois des possibilités de mutualisation entre structures spatialement proches). Les chiffres avancés pour une résidence étudiante sont de l'ordre de 150-200 logements minimum. Pour les résidences sociales, on compte une trentaine de logements, pour les foyers pour personnes âgées, autour de 80.



E. Garault / IAU idF

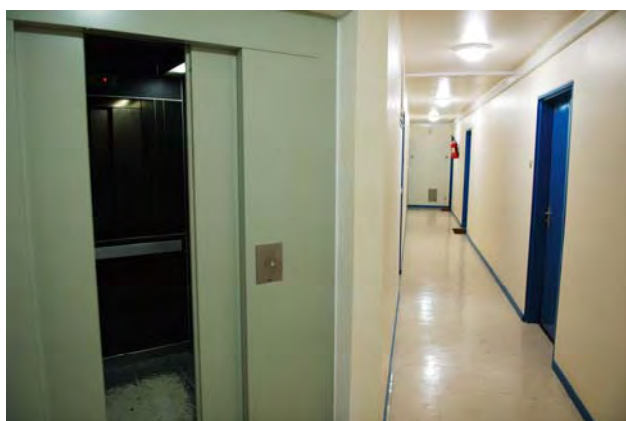
La localisation est également un critère très important, notamment pour les structures accueillant un public mobile (comme les jeunes, les étudiants,...). Lorsque ce critère est négligé, on constate à l'usage des pro-

blèmes de sécurisation et de vacance, d'où le souci actuel d'être plus regardant en matière de localisation. Les exemples de logements étudiants dont la localisation a été mal pensée ne manquent d'ailleurs pas et les expériences recourant aux logements spécifiques comme un élément de la politique de la ville (pour introduire une mixité sociale) sont souvent remises en cause.

Toujours en termes de localisation, on observe que certaines collectivités sont plus moteurs que d'autres. Le cas de Paris est un bon exemple à cet égard. Mais selon les produits, la géographie d'implantation se différencie. Les résidences sociales ont ainsi une géographie différente de celle des personnes âgées.

### Les débats autour de la surface des logements et des normes en vigueur

Le débat sur la surface des logements s'applique surtout, mais pas uniquement, au logement étudiant. Le contexte de pénurie de l'offre en Ile-de-France est ainsi mis en avant pour prôner le maintien, voire la production de petites surfaces (16m<sup>2</sup>, voire 14m<sup>2</sup>), en-deçà des 18 m<sup>2</sup> du logement social ordinaire. Préconisée par le rapport Anciaux, cette demande est inégalement reprise par les collectivités et les bailleurs, notamment au nom de la pérennité et de la modernité des logements, des possibilités de reconversion à terme et du respect des diverses normes en vigueur. En outre, cette problématique ne se pose pas dans les mêmes termes dans les programmes neufs et en réhabilitation et selon que l'on se situe dans une zone centrale recherchée (où même les petits logements trouveront preneur) ou, à l'inverse, dans une zone où la pression est plus faible (avec des risques de vacance pour les produits peu attractifs).



E. Garault / IAU îdF

Les normes à respecter, plus nombreuses et exigeantes, ont - bien sûr - un impact sur ces opérations et leur coût avec des distinctions à établir entre le neuf, la réhabilitation et la restructuration lourde.

### Les produits mixtes

À certains égards, les produits mixtes semblent en vogue : foyer de jeunes travailleurs associé à une résidence étudiante, maison relais couplée à une résidence sociale. Ces produits répondent souvent à une demande des élus. Mais ce sont aussi et surtout, pour les opérateurs, une façon de « mixer » les financements et de mieux équilibrer les opérations. L'idée de créer des passerelles entre ces publics ou entre ces structures (parcours résidentiel) sous-tend également ces réalisations.

Mais les réalisations en la matière sont extrêmement variables : la mixité de l'opération pouvant rester purement théorique, pas exemple lorsque la disposition des bâtiments rend les deux structures étanches l'une à l'autre. Elles peuvent en outre poser problème à l'usage : les étudiants s'acquittant d'un loyer supérieur à la redevance versée par les jeunes travailleurs pour un logement identique et des revenus pas si dissimilaires (ces différences ne sont pas évidentes à justifier et les AL viennent alors jouer un rôle solvabilisateur important). D'un bailleur à l'autre, la politique à l'égard de ces produits mixtes varie d'ailleurs considérablement.

### Le financement du 1%

Le 1% logement est traditionnellement mobilisé pour le logement thématique via la convention 10%. Les publics définis comme prioritaires sont les jeunes travailleurs, les jeunes, les salariés en mobilité et les salariés en difficulté de logement. Au vu de ces priorités, certaines structures intéressent plus le 1% (résidences sociales de type FJT) que d'autres.

Or le financement 1% est par ailleurs actuellement très sollicité : pour la rénovation urbaine, la cohésion sociale, la sécurisation du bailleur, de l'accédant, etc. On assiste ainsi à un recentrage sur les prêts du 10%, au détriment des subventions au titre du 1% relance. Et le contexte actuel est celui d'une sélectivité et d'exigences croissantes du 1% avec des financements plus fléchés. Les demandes de contreparties après financement et de réservations délocalisées sont plus nombreuses ; sans oublier les demandes d'apport de fonds propres (qui n'ont pas les mêmes répercussions auprès des différents organismes).

### Le financement PLS

Le financement PLS appliqué au logement étudiant et aux établissements pour personnes âgées pose régulièrement question. Ce public étant souvent relativement démuné, des revendications existent pour du financement PLAI. Le recours au PLUS dérogatoire prend sens dans ce contexte. Les produits mixtes apparaissent alors parfois comme une solution (PLAI des FJT).

## Le contexte de la loi DALO

La loi DALO s'intéresse à plusieurs titres aux structures d'hébergement. Elle fixe des objectifs de capacité d'accueil. Elle pose le principe du maintien dans les lieux au sein des structures d'hébergement d'urgence, et de la saisie sans délai de la commission de médiation pour tout demandeur en logement foyer (et possibilité de recours). Elle préconise l'accroissement de l'offre (art. 20) en maisons relais, hébergements de stabilisation, CHRS... On constate ainsi une attention accrue de l'Etat pour ces structures (suivi du contingent, recensement des conventions, sollicitation des opérateurs). De même, on enregistre chez les opérateurs un intérêt grandissant pour les maisons relais, les résidences sociales, avec toutefois des difficultés pour trouver les partenariats correspondants et assurer les budgets de fonctionnement.

## Conclusion : les grandes tendances à l'œuvre pour le logement thématique

Les bailleurs sociaux s'intéressant au logement thématique sont aujourd'hui nombreux. Des programmes sortent de terre et de nombreux projets sont en cours. Ces opérations restent néanmoins complexes : financements multiples et éclatés, montages longs. On reste dans une logique de sur-mesure. Les difficultés vont croissantes avec des financements qui disparaissent (plus de 1% relance) et des exigences qui se renforcent. Dans un tel contexte, qui voit certaines participations baisser et des redevances augmenter pour les occupants, les risques de plus grande fragilité ne sont donc pas à négliger.

## La stratégie de I3F en matière de logement thématique

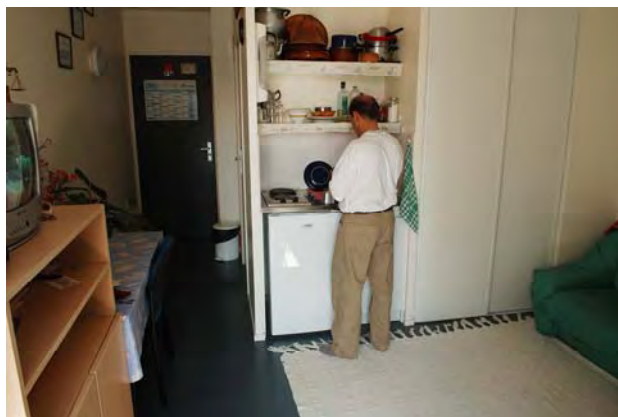
Laurence BOUCARD, I3F

### Résidences et foyers de I3F, un parc hétérogène

Le parc de logements thématiques de I3F se compose de 80 foyers ou résidences, très hétérogènes.

Une première partie, d'une quarantaine de résidences, date des années 70 : comme beaucoup de bailleurs, I3F a réalisé des résidences pour personnes âgées, des foyers pour travailleurs migrants ou pour « jeunes travailleurs ».

Il y a ensuite eu une 2<sup>ème</sup> vague de réalisation de programmes thématiques, entre les années 1990 et 2005, avec une quarantaine de nouveaux foyers. En 1990, l'accent a été mis sur les populations fragilisées, la priorité étant donnée aux personnes démunies, aux personnes handicapées, aux personnes en très grande difficulté. On a alors commencé à faire des résidences sociales et des maisons-relais, puisque aujourd'hui on en compte 25.



E. Garault / IAU idF

En Île-de-France, nous avons, en tout, 4500 places ou logements. Sur 80 foyers, on compte 25 résidences pour personnes âgées (RPA des années 70 avec des problématiques d'adaptation et de public vieillissant qui devient dépendant) et autant de résidences sociales et de maisons-relais (plus récentes). Nous avons également 1500 places en foyers sur toute la France.

### Une filiale dédiée (RSIF) pour professionnaliser la gestion

En 2005, on a décidé de créer un service dédié, à qui on a donné des moyens supplémentaires. Cela a abouti, en 2007, à la mise en place d'une ESH dédiée, qui est uniquement gestionnaire immobilier, gestionnaire des murs.

La gestion de nos foyers est externalisée, qu'elle soit confiée à des associations ou à des CCAS. Nous ne sommes jamais gestionnaires directs, ce n'est pas notre cœur de métier. Nous avons d'ailleurs des programmes extrêmement différents, et l'idée est bien « à chacun son métier et ses compétences ».

Avec l'ESH « Résidence sociale d'Île-de-France », sur laquelle on a beaucoup communiqué, l'objectif est de créer une filiale à part, pour professionnaliser la gestion. Avant, la gestion de ce parc était diluée dans la gestion du logement familial et l'intérêt porté par les responsables habitat pouvait être très variable. On constatait une forte inégalité de traitement dans la gestion et l'entretien du patrimoine.

Le souci c'est aussi de se doter de moyens supplémentaires pour poursuivre la politique de développement du logement thématique. Mais le montage des projets et la maîtrise d'ouvrage sont toujours assurés par I3F, car la filiale RSIF est une petite ESH, ce qui ne lui permet pas d'entretenir une équipe de maîtrise d'ouvrage.

L'équipe de maîtrise d'ouvrage, pour le logement thématique, est composée de 10 personnes.

### Produire « plus » et « différent »

Quelques indicateurs : en 2007, on a livré 440 logements-places, en Île-de-France. Pour 2008, 220 livrai-

sons sont prévues, et 450 logements mis en chantier sur une production francilienne de 3000 logements, y compris ANRU, soit 2000 logements en offre nouvelle et 1000 au titre de la reconstitution de l'offre.

L'objectif est de continuer à augmenter la production et, parallèlement, développer le logement thématique et surtout diversifier nos secteurs d'intervention.

La stratégie est de faire « plus » et « différent », avec des partenaires nouveaux et sur de créneaux nouveaux.

On va ainsi reprendre des foyers de travailleurs migrants auprès de France Habitation. C'est là une diversification de facto, puisque nous n'en n'avions guère.

Il s'agit aussi de s'ouvrir sur de nouveaux produits et partenaires et notamment les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS), projet dans lequel le 1% est fortement impliqué, suite aux engagements pris avec le gouvernement (l'idée était de créer 5000 places en RHVS ! Ce qui est extrêmement ambitieux).

Nous avons actuellement deux projets en cours de RHVS. Le travail est particulier puisque nous travaillons avec une société de gestion dans laquelle figurent, dans le tour de table : ACCOR, l'ANPEEC et la CDC. Il s'agit d'un produit très différent, qui s'adresse à un public de jeunes salariés en mobilité qui relèvent de la convention 10 %, donc à très faibles ressources. Ce sont des projets complexes à monter, avec des financements totalement atypiques.

### **Importance du partenariat avec le gestionnaire**

Deux choses apparaissent particulièrement importantes : le partenariat et les difficultés de financement.

Pour les partenariats, I3F a besoin de s'appuyer sur des gestionnaires externes. Nous ne faisons pas des opérations ex-nihilo que nous décidons tout seul. Nous répondons à un besoin. Nous travaillons en quelque sorte « à la commande ». Nous ne sommes pas donneurs d'ordre. Nous prenons rarement l'initiative d'un projet. Nous sommes sollicités soit par des collectivités locales, soit par des gestionnaires.

Le plus souvent, les gestionnaires viennent munis d'un projet social, et d'un premier aller retour avec leur tutelle et financeurs et la collectivité locale.

Cette collaboration peut aller jusqu'à la fourniture du foncier. Je pense à EMMAÛS ou au Secours catholique, qui ont un réseau de terrains extrêmement développé, et qui nous ont, dans certaines occasions, apporté du foncier, notamment à Paris (rue Daubigny, quai de Valmy, boulevard Quinet) ou à Lyon (programme mixte de maison relais, résidence sociale et logement familial).

Nous travaillons avec près de 25 types d'associations de toutes tailles, d'envergure nationale ou

d'implantation plus locale (par exemple à couverture départementale, comme dans le 95).

Cette relation de confiance - sans tomber dans l'angélisme, les préoccupations pouvant être contradictoires - nous permet d'être efficaces et à l'écoute de leurs besoins.

Les associations nous sollicitent sur un projet. En contrepartie, elles nous apportent parfois le foncier, ou bien nous le trouvons, ou bien c'est la collectivité locale : l'intervention de la collectivité est en effet déterminante.

### **Une priorité : l'équilibre économique du gestionnaire**

Nous procédons ensuite à un calcul « à l'envers », puisque nous sommes guidés par une préoccupation d'équilibre économique du gestionnaire. Nous faisons les plans de financement, les calculs d'équilibre, en partant de l'effort admissible par le gestionnaire, pour remonter en quelque sorte des bilans « à l'envers ».

Dans certains cas, cela nous a amenés à travailler sur le prix du foncier, voire même à renoncer à certaines opérations trop coûteuses, car on ne trouvait pas de gestionnaire en mesure de payer la redevance.

Le but est de répondre à l'attente et au projet social des gestionnaires, tout en tenant compte de l'équilibre financier et des aides qu'ils peuvent obtenir des financeurs.

### **Un projet architectural mené en commun**

Ce travail d'itération développé sur le plan financier s'applique aussi au projet architectural.

Lorsque les gestionnaires ont un cahier des charges, nous l'appliquons : c'est par exemple le cas de grosses associations (CROUS, ALJT...). Lorsqu'ils n'en ont pas, nous travaillons avec eux et nous les associons à toute l'élaboration du projet : esquisse, avant projet, dépôt du permis de construire et parfois jusqu'au dossier de consultation des entreprises (DCE), car ils peuvent avoir des exigences très techniques.

### **Le rôle clé des collectivités locales**

Le rôle des collectivités locales est important, car les produits de logements thématiques ne sont pas neutres, quels qu'ils soient.

Un CHU (centre d'hébergement d'urgence) est celui qui déchaîne le plus d'inquiétudes, mais même un foyer de jeunes travailleurs peut poser problème par sa taille (environ 200 logements). Ces projets font peur : les élus ont en tête les immeubles des années 70 pour lesquels la gestion n'a pas toujours été très suivie, qui ont « mal tourné », d'où la crainte de voir s'établir des trafics, des nuisances pour l'environnement.

Il en découle des discussions avec les gestionnaires et les élus, pour convaincre les élus de la pertinence

du projet. Et pour cela, la méthode la plus efficace auprès de l'élu est en général de l'amener sur place, de lui montrer, de l'informer.

### **Des difficultés de financement**

Le financement des opérations est devenu de plus en plus difficile depuis 2005, avec notamment la disparition du 1% relance (qui était de la subvention) et qui s'est transformé en 10 % (du prêt).

Les collecteurs du 1% patronal, pour faire face à la demande accrue de 1% relance, souhaitent le dédier au logement familial. Ils sélectionnent d'ailleurs les opérations de logements familiaux qui sont attributaires de ce financement privilégié.

La difficulté est que le 10% est du prêt sur une durée de 25 ans, ce qui est relativement court pour des opérations comme les nôtres et « impacte » fortement la redevance, même si le taux du prêt est faible. Nous demandons donc systématiquement une dérogation à l'UESL pour allonger les délais, pour arriver à 40 ans...ce qui s'accompagne de négociations ou d'exigences accrues des financeurs 1%, à savoir la mise de fonds propres et la négociation des droits de réservation.

### **Les demandes de contreparties du 1%**

Jusqu'en 2005, les collecteurs ne demandaient pas de contrepartie, en tous cas par « sur site » et rarement sur le parc. Aujourd'hui, c'est devenu systématique. Les collecteurs demandent des contreparties, de préférence sur le parc, au motif qu'ils n'ont pas de clients pour les CHU, les résidences sociales, les maisons relais. Ils se font « tirer l'oreille » sur le financement des résidences jeunes travailleurs, alors que c'est à priori leur cible, et sur le logement des étudiants, puisqu'on est là aux franges de leur intervention, dans la mesure où ils ne pourraient loger que des étudiants qui travaillent.

Le recours au 1% est donc devenu difficile, alors que c'était une source de financement importante.

### **Communes, conseils généraux, DDE : des financeurs devenus plus attentifs et exigeants**

On observe un mouvement général au niveau des financeurs de type DDE, villes, etc. Ils regardent très attentivement le fonctionnement des bilans, tant du bailleur que du gestionnaire.

Ainsi, la Ville de Paris, qui est un gros financeur et mène une politique très volontariste (en termes de mise à disposition dans le cadre de baux emphytéotiques ou de surcharge foncière). Mais aujourd'hui, les aides de la Ville s'assortissent d'exigences très importantes sur le budget de fonctionnement du gestionnaire. Ils demandent à ce que la redevance soit recalculée - et ils la recalculent eux-mêmes -, et réclament notamment une mise de fonds propres.

C'est dire que, pour une opération où il n'y avait pas du tout de fonds propres en 2005, on est conduit à mettre jusqu'à 15% de fonds propres, sinon l'opération ne se fait pas. Nous en sommes parfois même à abandonner la rémunération, et la Ville nous demande de seulement limiter à la reconstitution, sur 40 ou 50 ans.

Ces exigences renchérissent la redevance et fragilisent l'association.

Les DDE également monnayent chèrement leur subvention pour surcharge foncière État. Les Conseils généraux ont des pratiques diverses : certains sont très interventionnistes comme l'Essonne et le Val-de-Marne, alors que d'autres sont plus frileux comme le 95.

### **Des durées de montage qui s'allongent**

Pour compenser les difficultés du financement, nous sommes amenés à multiplier les démarches, à faire des recherches, à solliciter les financeurs. Tout est discuté, négocié, ce qui entraîne un surcroît de démarches qui allongent dans le temps les montages. En conclusion, rien n'est acquis et, d'une année à l'autre, les règles du jeu peuvent changer.

### **Débats : des discussions en cours avec l'UESL**

**Denis LANDART, AORIF :**

L'AORIF et sa commission foyer ont engagé un travail pour pointer les difficultés rencontrées et tenter d'alléger les modalités de financement des logements spécifiques, car il y a effectivement des projets qui ne sortent pas à cause des conditions de financement, notamment du 1%. Des rencontres sur ce thème sont organisées avec l'UESL.

### **France Habitation et le partenariat avec les gestionnaires**

Elisabeth NOVELLI, France Habitation

L'expérience de France Habitation sera présentée sous l'aspect du partenariat avec le gestionnaire et du mode de fonctionnement adopté, une fois les opérations livrées.

### **Le patrimoine de France Habitation en matière d'hébergement**

France Habitation est historiquement inscrit sur ce type de patrimoine, et compte 90 établissements en gestion. Ce patrimoine date pour l'essentiel des années 70-80, avec des réalisations « à la marge » dans les années 90 et une reprise de la production - modeste - depuis 4 ans.

Ce patrimoine se compose essentiellement d'établissements pour personnes âgées, dont principalement des logements foyers : sur 41 établissements, on dénombre 34 EHPA et 7 EHPAD. Aujourd'hui, l'orientation de France Habitation va plutôt vers les EHPAD.

Un autre axe historique, qui va bientôt disparaître, est celui des foyers pour travailleurs migrants. Ce patrimoine s'est développé à la fin des années 60 et dans les années 70, en lien avec le 1% de la métallurgie. Mais 21 foyers seront transférés à la fin de l'année à I3F et RSIF, dans le cadre du plan de retour à l'équilibre.

Nous avons ensuite un patrimoine qui se tourne vers les jeunes : pour moitié vers les étudiants et pour moitié vers les jeunes salariés (des résidences sociales qui sont d'anciens foyers de jeunes travailleurs réhabilités).

Au total, les logements foyers représentent 13% du patrimoine. Nous avons plus de 50 000 logements et 6 500 équivalents logements foyers. Dans le cadre de notre réorganisation, nous avons créé une direction des résidences et foyers, pour être en situation de gestion spécifique et de professionnalisation de cette activité. France Habitation considère, en effet, que c'est une réponse complémentaire au logement familial, qui mérite d'être professionnalisée.

### **Une participation active à la commission foyer de l'AORIF**

L'AORIF travaille en parallèle sur ces sujets et nous avons participé activement à sa commission foyer, en vue d'un partenariat renforcé avec le gestionnaire. Ce partenariat est nécessaire au cours du montage, et gagne à être pérenne tout au long de la durée de vie du bâtiment et de l'établissement.

Nous avons mis en place un travail concerté sur tous les aspects de la gestion (à savoir la facturation, les loyers, ...) mais aussi sur la pérennité du bâtiment et de l'établissement. Nous avons en effet constaté, dans les années 90, la défection de certains gestionnaires qui ne pouvaient plus assurer le fonctionnement des établissements. La question de la pérennité du gestionnaire est très importante.

### **Une gestion systématiquement déléguée**

Comme I3F, nous ne gérons aucun de nos établissements. Si nous avons été amenés à le faire, cela n'était pas dans des conditions satisfaisantes et ce sont des expériences marginales, qui doivent rester des exceptions. Notre objectif est d'être maître d'ouvrage, bailleur, mais absolument pas gestionnaire.

### **Un plan stratégique de patrimoine adapté au logement foyer**

Pour la pérennité du patrimoine, nous avons mis en place un PSP, plan stratégique de patrimoine, spécifique au logement-foyer, en parallèle du patrimoine locatif, avec des problématiques particulières. Il s'appuie sur un plan de travaux à 10 ans, partagé et concerté avec le gestionnaire.

Nous avons mené un vrai travail d'itération dans le montage du plan de travaux, pour répondre aux besoins du gestionnaire, et pour que les problématiques du bailleur soient également prises en compte par le gestionnaire, de manière à être le plus efficace possible dans nos domaines respectifs.

Ce plan de travaux, qui a été établi en 2005-2006, est adapté et ajusté chaque année.

### **Un partenariat renforcé, la charte AORIF/UNAFO**

Une modification réglementaire importante est intervenue, qui a fait l'objet d'un gros travail de l'AORIF. Celui-ci s'est concrétisé par une charte entre l'AORIF et l'UNAFO (union des professionnels de l'hébergement social), permettant d'acter un certain nombre de principes sur la transparence, la concertation...

Nous avons profité de cette charte et de la modification des règles comptables (disparition des PGR et donc avenants avec chaque gestionnaire) pour entrer en concertation, identifier les problèmes et être davantage en interaction avec les gestionnaires.

Nous avons 90 établissements et une cinquantaine de gestionnaires, dont certains ont en charge un grand nombre d'établissements : 3 gestionnaires pour 80 % du patrimoine. Paradoxalement, c'est souvent avec les gestionnaires qui ont un seul établissement que la situation est plus compliquée, car la maîtrise n'est pas la même.

Ce travail, mené depuis 2005 jusqu'à maintenant (nous avons actuellement des avenants en cours de régularisation), permet d'explicitier le loyer immobilier, de l'adapter aux besoins du patrimoine, et de s'assurer de la pérennité de la gestion.

### **Le passage d'EHPA en EHPAD**

Pour les personnes âgées, nous avons à faire face au passage de certains établissements d'EHPA en EHPAD depuis 2002, car certains gestionnaires avaient laissé dériver leur activité vers l'accueil de personnes âgées dépendantes.

Nous avons la chance d'avoir un gestionnaire spécialisé dans cette activité qui a maintenu son accueil de personnes âgées autonomes. Sur l'ensemble de nos

EHPA, nous avons un GMP<sup>4</sup> (Gir moyen pondéré) inférieur à 300 : nous sommes donc bien positionnés sur du logement foyer pour personnes autonomes.

Mais la question s'est posée pour les établissements gérés par des CCAS, dont la gestion avait évolué vers de l'accueil de personnes âgées dépendantes, avec des conséquences importantes pour nous, notamment en matière d'adaptation du patrimoine (par exemple pour la sécurité incendie).

Soit nous étions capables de transférer des personnes dépendantes vers d'autres établissements, soit nous étions en situation d'accompagnement de la politique des gestionnaires.



M. Lacombe / IAU idF

Il en ressort que, quelque soit le type de public accueilli, il faut être en phase avec le gestionnaire et bien voir l'impact des choix du gestionnaire sur le patrimoine. En effet, toute dérive de l'activité, dont le propriétaire n'est pas toujours conscient, peut occasionner de gros problèmes en cas d'accident. Pour cela, à France Habitation, nous avons donc fait le choix de suivre de près ce qui se passe dans nos établissements.

### Une équipe dédiée

Une équipe est dédiée à la gestion des établissements-foyers.

Elle se consacre pour partie au recouvrement. Nous connaissons certes des retards de paiement, mais pas d'impayés sur cette activité considérée « à risques » par certains bailleurs. Cela demande une attention quasi quotidienne.

Quand nos partenaires sont des structures publiques, nous pouvons être amenés à suivre les mandats, étape par étape. C'est un savoir-faire qui permet de limiter le risque de façon quasi-totale.

<sup>4</sup> Le GMP (GIR moyen pondéré) correspond au niveau de dépendance des résidents dans un établissement.

L'autre volet est l'aspect technique, avec un personnel spécialisé dans une activité un peu différente que dans le locatif classique, comme par exemple les risques incendie dans les résidences pour personnes âgées, les impératifs de la commission de sécurité...

De même, l'entretien des foyers de travailleurs migrants a ses spécificités : pour les FTM, on n'intervient que sur les grosses réparations, les composants, assez peu sur le gros entretien. On intervient sur le clos et le couvert et le gros équipement, la mise en sécurité incendie du patrimoine

Ce sont donc des sujets un peu particuliers. Le fait de ne pas intervenir dans l'entretien courant n'empêche pas un travail quotidien avec les gestionnaires pour leur rappeler leurs obligations en matière d'entretien, de réglementations, de réparation des fuites, etc.

Notre objectif de développement se décline en deux axes :

- le devenir du patrimoine existant, avec la remise en cause de la pérennité de certains établissements et donc la question de la reconversion du patrimoine ;
- le développement (construction neuve, acquisition amélioration) centré sur les établissements pour personnes âgées (principalement dépendantes), mais aussi les jeunes travailleurs et les étudiants, avec la problématique des opérations mixtes. La difficulté de celles-ci tient au fait qu'elles ne font pas appel aux mêmes financements et peuvent être en situation de concurrence.

Enfin, il y a bien aujourd'hui la question du financement du 1% et de la mise de fonds propres, question sur laquelle les bailleurs sont plus que réticents.

### Débats : développer les PSP thématiques et modéliser les partenariats réussis

#### Denis LANDART, AORIF

Au-delà du risque de défaillance du gestionnaire, il faut évoquer le risque juridique (en cas d'accident, d'incendie, etc.) avec, derrière cela, la question de la rémunération de ce risque.

Il y a aussi le risque normatif. En effet, à chaque nouvelle norme, l'équilibre du projet est modifié, ainsi que les capacités du gestionnaire. Or l'impact économique des décisions réglementaires de l'État est rarement pris en compte...

Enfin, il apparaît que parmi les plans stratégiques patrimoniaux réalisés jusqu'à maintenant, la problématique du logement thématique a été assez peu prise en compte. Il y a sans doute là un champ à réinvestir.



Or, à travers le fonds d'intervention sur le logement locatif social, il y a une subvention à hauteur de 40% pour les PSP thématiques (mais peu d'organismes ont demandé des subventions).

### **Agnès LABERT, AORIF**

À propos de la charte avec l'UNAFO, qui intervient sur les FTM, le point de départ a été provoqué par les soucis de certains gestionnaires qui n'arrivaient plus à assurer de façon sereine la gestion des établissements et appelaient régulièrement au secours les bailleurs.

Il s'agissait de réaffirmer l'importance de ce champ d'activité pour les bailleurs sociaux. C'est un cœur de métier auquel de nombreux organismes tiennent.

L'objectif était de réaffirmer les grands enjeux et d'établir des modes de relation plus suivis, avec des rendez-vous réguliers sur la gestion des logements foyers.

On était parti sur un document très simple (des objectifs partagés et des perspectives) avec ensuite, et à l'appui, un document intitulé « préconisations pour un partenariat responsabilisé entre propriétaires et gestionnaires ». L'idée était de modéliser les bonnes relations qui pouvaient exister. Ce document a eu un rôle de levier et de nombreux bailleurs de province ont manifesté leur intérêt pour cette démarche.

### **Débats : s'organiser face à l'offre limitée de gestionnaires et à leurs demandes**

#### **Agnès LABERT, AORIF**

Il n'y a pas énormément de gestionnaires dans le paysage francilien et ils ont chacun leur spécialisation. C'est en partie pour cela que certains organismes HLM se sont outillés avec des filiales (par exemple ALFI) pour la gestion : cela permet d'avoir un binôme, une confiance et une pérennité du gestionnaire.

#### **Nicolas POUSSET, ICF La Sablière**

La Charte AORIF ne règle pas tout. Se pose notamment la question de la durée de vie des composants, lorsqu'on rentre dans le détail de la convention. On rentre alors dans des débats assez fastidieux avec les gestionnaires. La charte évoque par exemple les réparations ponctuelles. Ainsi pour la VMC, le propriétaire prendrait à sa charge le changement du caisson, et le gestionnaire, la tuyauterie....

#### **Elisabeth NOVELLI, France Habitation**

La charte AORIF a été signée en juin 2003. La question des PGR s'est donc posée assez vite, compte tenu des modifications de la réglementation comptable des organismes HLM. D'où un avenant type pour acter la disparition des PGR.

La charte AORIF a créé une grille type de répartition des travaux. Celle-ci a ensuite fait l'objet d'adaptations

auprès de chaque bailleur, voire au sein d'un même bailleur en fonction des gestionnaires.

Mais, dans les négociations avec les gestionnaires, on n'est pas rentré dans le détail des composants. C'est en effet un sujet très technique ; les gestionnaires n'ont pas nécessairement cette connaissance ; et il n'y a pas nécessité de rentrer dans ce détail.

La ligne de conduite de France Habitation pour ce qui est de notre responsabilité est la suivante : le clos et le couvert, le remplacement des équipements lourds (ascenseurs, chaufferies), les systèmes de sécurité incendie et tout ce qui a trait à la sécurité du bâtiment.

Cela correspond d'ailleurs à une évolution. En effet en cas de problème sur un bâtiment, on sait que l'on sera mis en cause. Il y a 15 ans, on se contentait d'être porteur juridique.

Certes, cela arrive qu'une mairie demande la changement des revêtements de sol et la peinture, mais on refuse. Avec les très gros gestionnaires, ces questions ne se posent pas ; elles se posent avec les petits gestionnaires ou avec les villes.

On n'échappe donc pas à la question : jusqu'où vont le ponctuel et le partiel, et à partir de quand sommes-nous face à du remplacement total ?

### **La production de Antin Résidences**

**Michel ANSELME, Antin Résidences**

Antin Résidences est une société du groupe ARCADE (un GIE), à savoir 7 entreprises sociales pour l'habitat, couvrant plusieurs régions au niveau national et représentant 65000 logements sociaux, y compris les résidences services en équivalent logement. Le GIE est une mise en commun des fonctions supports : finance, DRH, informatique, promotion-construction et moyens généraux.

#### **Une production soutenue**

Pour le groupe ARCADE, fin décembre 2007, on dénombre au niveau national, 131 résidences-services en activité, soit 9 967 chambres ou logements.

Dans le détail et de façon non exhaustive, on recense, 36 EHPAD, 17 FTM, 17 EHPA, 17 résidences d'étudiants, 15 résidences sociales, 9 FJT.

Toujours fin 2007, on compte 40 résidences en projet au niveau national, pour 2775 chambres ou logements : 18 EHPAD, 7 résidences pour étudiants, 6 résidences sociales, 5 foyers spécialisés et 2 maisons-relais.

Pour ANTIN Résidences, qui intervient surtout en Île-de-France et dans les départements limitrophes, on dénombre fin 2007, 65 résidences en activité, soit 7200 chambres ou logements, ou 3259 équivalents logements : 17 FTM (dont 6 encore en plan de traitement et donc de desserrement) ; 16 résidences socia-

les, dont 8 créées ex-nihilo, les autres étant d'anciens FTM passés - avec ou sans travaux - en réglementation résidence sociale ; 15 résidences pour étudiants ; 13 EHPAD et EHPA ; 2 FJT et 2 foyers spécialisés.

En ce qui concerne les projets de livraison, on va livrer entre 2008 et 2010, 14 résidences soit 1200 chambres ou logements (5 résidences sociales, 3 résidences pour étudiants, 3 EHPAD, 1 foyer jeunes travailleurs et 2 maisons-relais).

Nous avons donc une production soutenue et ce, depuis assez longtemps.

### Le rôle du groupe d'appartenance, ARCADE

Comment se répartissent les rôles entre ANTIN Résidences et ARCADE ?

Le GIE PROMO apporte le foncier (à 70 %) et il s'occupe de la maîtrise d'ouvrage déléguée (on suit néanmoins l'opération). La direction des résidences services apporte également du foncier. Mais nous avons très peu d'associations qui nous apportent des opérations. ANTIN Résidences est en effet une petite SA d'HLM : avec seulement 18 000 logements locatifs familiaux, nous n'avons pas «l'aura» d'un gros bailleur.

Nous apportons le foncier dans une proportion de 30%, et on s'occupe ensuite de la gestion immobilière : quittancement des associations, grosses réparations, réhabilitations « palulosées ».

Nous définissons aussi des cahiers de charges par produits, ce qui est important pour les promoteurs, notamment en matière d'équipements. Face aux opportunités foncières, nous prenons des décisions avec les associations.

### Des contraintes fortes en termes de taille et d'accessibilité

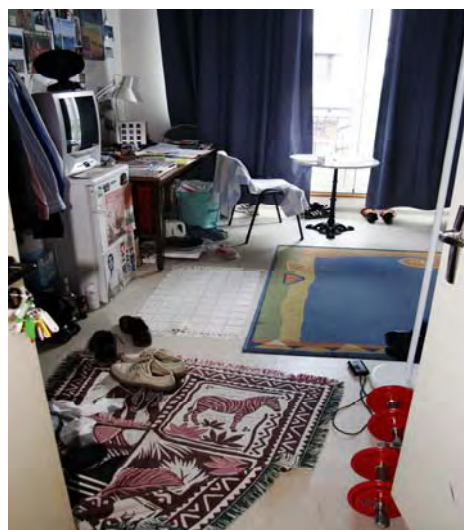
Aujourd'hui, nous sommes sur des typologies de 18-20 m<sup>2</sup>, voire au-delà, autrement dit du T1 ou du T1', avec une 2<sup>ème</sup> contrainte qui est l'accessibilité.

Or, en résidence sociale, il s'agit le plus souvent de logements qui resteront temporaires pour 1 ou 2 ans. On peut alors s'interroger, notamment en Île-de-France, sur l'opportunité de faire des grands logements.

En Île-de-France, le coût du m<sup>2</sup> varie, hors foncier, entre 1500 et 1800 €/m<sup>2</sup> SHON. Alors, lorsqu'on fait 3m<sup>2</sup> de plus, on est sur un coût supplémentaire pour l'État, pour les associations et les SA HLM : c'est une contrainte à intégrer.

Les typologies doivent aussi être pensées, en relation avec le gestionnaire, par rapport au montant des redevances. Dans cette logique, évitons de faire du T1' à 25 m<sup>2</sup>, et privilégions plutôt des surfaces de 20-21 m<sup>2</sup>. Pourquoi ? Parce que la typologie commence à 20 m<sup>2</sup> et il aura le « l+c plafond », à partir de 20 m<sup>2</sup>. Et

si l'on souhaite faire plus grand, optons pour le T1 bis à 30 m<sup>2</sup> : ce genre de réflexes fait gagner de l'argent au gestionnaire.



C. Doutré / BaSoH / IAU idF

De même, quand on fait un programme de logements étudiants, on fait systématiquement du 18 m<sup>2</sup>. Or 15 m<sup>2</sup> devraient suffire : la différence entre 15 et 18 m<sup>2</sup> n'est pas significative.

Autre contrainte : l'accessibilité. Le surcoût en construction neuve est de l'ordre de 300 €HT de SHON, ce qui peut - dans certains cas - entraîner la non faisabilité d'une opération. Cela arrive notamment pour des opérations en acquisition amélioration. De telles conséquences n'ont visiblement pas été imaginées lors de l'élaboration de cette réglementation.

### Des dérogations, pour contourner les contraintes

Pour les résidences sociales, on demande alors des dérogations fondées sur l'occupation « temporaire » du logement, et on les obtient. Il en va parfois de même pour le logement étudiant, mais c'est plus rare, car on est dans du neuf. Et en acquisition amélioration, on joue sur l'impossibilité technique, qui est la 2<sup>ème</sup> catégorie de dérogation.

### Les opérations mixtes, une solution pour faire aboutir les projets ...

Sur les financements, une des difficultés d'aujourd'hui réside dans l'augmentation des taux : 1 point depuis l'année dernière, sur un logement à 50 000 €, c'est 500 € de frais en plus par an, multiplié par le nombre de logements. Cela nous empêche de sortir des opérations de logements étudiants en PLS.

On en vient donc à la problématique du logement mixte. Aujourd'hui, on arrive à sortir du logement étudiant si on place une résidence sociale à côté, même si le montage n'est pas très « catholique ».

On réalise aussi des opérations mixtes pour que le gestionnaire puisse survivre. L'AGLS (aide à la gestion

locative sociale) est une aide au fonctionnement destinée à faciliter l'équilibre de gestion. Mais elle est en voie de disparition et son montant est d'ailleurs le même depuis 2000. Grâce à cette aide, le gestionnaire en résidence sociale peut demander de l'ordre de 11 400€, 19 000€, et 23 000€ en fonction de la taille de l'établissement. Or avec 23 000 €, on ne peut pas embaucher du personnel...

Aujourd'hui, une opération en résidence sociale est équilibrée à l'euro près. On ne dégage pas suffisamment de résultat pour que le gestionnaire puisse recruter du personnel. Il y a là un vrai risque. En effet, une résidence sociale de 30-50 logements sans personnel, c'est problématique, surtout lorsque l'objectif est d'accompagner le parcours résidentiel.

La parade est donc de faire des opérations mixtes de maisons relais et résidences sociales (avec une capacité de 50-60 logements, dont 20-25 voire 30 en maison-relais). Cela permet de bénéficier des 16 € par place et par jour pour la maison relais. Le personnel correspondant est ensuite employé à 80% pour la maison relais, les 20 % restant passant sur le budget de la résidence sociale. Cela permet de disposer d'un personnel de proximité.

### Paris, un marché inaccessible pour de petites sociétés HLM

Toutes les opérations deviennent difficiles à sortir et surtout à Paris.

Sortir une opération en maison-relais à Paris est impossible quand vous êtes une petite société HLM qui ne peut pas avoir 20 ou 30000 € de fonds propres par logement.

### Un partenariat privilégié avec quelques gestionnaires

Un de nos objectifs est de ne pas mettre en difficulté les associations. Le besoin pour ces logements est réel et on ne les produit pas dans l'objectif de faire du bénéfice. Au contraire, on limite les frais de gestion, on adapte les montages en provisions grosses réparations (par exemple sur 15 ans).

On travaille essentiellement avec l'AFTAM sur les FTM, ainsi que sur les résidences sociales. Nous avons également relancé une association d'ARCADE en 1995, lors des plans PERISSOL. Il s'agit de l'ALFI qui gère aujourd'hui les résidences sociales et des maisons-relais. Pour le logement étudiant, on travaille avec l'ARPEJ, FAC HABITAT, et pour les EHPAD avec AREPA.

### EHPAD OU EHPA ?

Je suis très réservé sur le développement des EHPAD car les crédits de médicalisation - comme l'AGLS - sont en voie de disparition (alors qu'il y a un réel besoin d'EHPAD en Ile-de-France, notamment en Seine-Saint-Denis et à Paris). Or sortir une opération EHPAD dans Paris relève du miracle. Le foncier y est cher, la cons-

truction y est plus chère, sans compter les contraintes de construction, qui sont beaucoup plus importantes que dans les autres départements.

La relance des EHPA est donc plus probable. Les bailleurs ont en effet un problème lié aux personnes âgées occupant leurs grands logements familiaux et ils ne parviennent pas à trouver de solution adaptée au moyen des mutations d'appartements.

Certes, certains font du logement familial pour personnes âgées. Mais quel devenir par rapport à la réglementation de la commission d'attribution ? Sans compter que l'APL calculée uniquement sur le loyer pour une personne âgée au minimum vieillesse ne me paraît pas adaptée, alors qu'il pourrait y avoir une APL calculé sur le loyer + charges en EHPA.



M. Lacombe / IAU idF

Je m'oriente donc plutôt vers le foyer de personnes âgées, avec bien sûr le besoin de fournir des garanties aux conseils généraux et aux préfets qui sont vigilants face aux opérations d'EHPAD « cachées ». Une circulaire est ainsi sortie cette année sur les crédits de médicalisation. Il s'agit de « faire la chasse » aux EHPAD « cachées » : montage d'un EHPA en type J (norme sécurité incendie) puis, après le constat d'un GMP 600 (GIR moyen pondéré supérieur au seuil de 300), demande de crédits de médicalisation.

Il y a un besoin d'EHPA en Ile-de-France, qui correspond d'ailleurs parfois à une solution de transition avant l'EHPAD : c'est une forme de parcours résidentiel. Il faudra donc travailler avec des gestionnaires importants d'EHPA et d'EHPAD pour permettre de passer de l'un à l'autre.

### Le desserrement des foyers de travailleurs migrants

Le desserrement des foyers de travailleurs migrants est une autre problématique d'envergure. Nous avons encore des chambres à lits multiples et il est difficile de transformer un foyer de 200 lits en 200 logements : les maires refusent. En Ile-de-France, les foyers sont souvent sur-occupés. Depuis 1997, on essaie de

prendre les choses en mains : 10 ans après, environ la moitié de ces foyers ont été réhabilités.

### Le coût du mobilier : un élément parfois discriminant

Il y a aussi la prise de risque des associations qui proposent des logements meublés.

Dans une résidence pour étudiants de 100 logements, avec un coût de mobilier de 2 300 €HT par logement, cela demande des liquidités importantes. Les associations se rétractent souvent, faute du capital nécessaire. Le problème existe également en EHPAD, où il faut compter le mobilier de la chambre, du rez-de-chaussée et des cuisines (200 000 € HT).



E. Garault / IAU idF

### Débats : offrir une palette de solutions pour le logement des personnes âgées

#### Michel ANSELME, Antin Résidences

Pour qui intègre une résidence pour personnes âgées, il y a en fait de multiples pistes d'entrée.

Une personne peut entrer en foyer-logement, simplement parce qu'elle n'est plus entourée par ses enfants, n'a plus de liens de voisinage et a besoin d'une sécurité. Ou cela peut être l'inverse : des enfants ayant un parent en Province, qu'ils veulent faire venir en Ile-de-France.

Il faut construire des foyers pour personnes âgées avec des logements équipés de cuisinette, une salle de bain adaptée, voire en type J. On peut envisager de transformer un jour des T2 en chambre et offrir aux personnes âgées des surfaces qui soient de vrais logements : des 25 m<sup>2</sup> pour une personne seule, voire des T1 bis de 33 m<sup>2</sup> pour un couple.

En outre, des gestionnaires comme AREFO et AREPA apportent des services d'aide à la personne en rez-de-chaussée qui sont financés. C'est un vrai « plus » pour la personne âgée, qu'elle ne retrouvera jamais dans du locatif traditionnel.

Plutôt que d'inventer autre chose, servons-nous donc de la réglementation qui existe et qui fonctionne bien. Ces analyses sont d'ailleurs propres à l'Île-de-France

et nous n'envisageons guère de faire des foyers pour personnes âgées en Province.

Bien sûr, le maintien à domicile concerne l'écrasante majorité des personnes âgées en France. Et c'est sans doute souvent la solution la meilleure. Mais le foyer répond à d'autres demandes : rapprochement familial, sécurité, appartement trop grand, trop cher pour des ressources qui diminuent. L'APL sera plus importante dans un logement en foyer, puisqu'elle prend en compte le loyer et les charges, sans oublier que la personne âgée peut amener son mobilier.

#### Elisabeth NOVELLI, France Habitation

Effectivement, il n'y a pas de réponse unique au problème du logement des personnes âgées.

L'aide à domicile est évidemment une solution et 80 % des personnes âgées vivent dans leur domicile. En outre, nous ne finirons pas tous dépendants.

Dans ce contexte, l'EHPA est une formule qui a fait ses preuves. Les EHPA sont pleins à 99%. Il n'y a pas de vacance, autre que la vacance technique, et les résidents qui vivent en EHPA finissent moins dépendants que les autres (les statistiques d'AREFO le démontrent). Vivre en EHPA est un moyen de prévention, car on maintient le lien social et le rapprochement familial dans un environnement sécurisé.

L'âge moyen des résidents en AREFO (81 ans) est le même qu'en ARPAD (82 ans). Nous avons des personnes âgées de 100 ans en EHPA qui restent autonomes, dans un cadre sécurisé. L'âge moyen d'entrée en EHPA tourne entre 72-73 ans, contre 65 ans il y a une vingtaine d'années.

La solution réside donc bien dans la multiplicité des offres.

Pour ceux qui restent à domicile, les bailleurs peuvent contribuer à apporter un lien social, en se mettant en réseau avec la Ville et les associations de quartier.

#### Hervé LESERVOISIER, Logement Français

L'approche « faut-il des EHPA ou des EHPAD ? » n'est pas centrale. La demande sociale est de rester chez soi. Les élus nous poussent - dans le cadre de la gestion locative classique - à organiser des mutations, afin de garantir le bien-être et le confort liés au fait de rester chez soi. Les établissements spécialisés restent une réponse à la marge, qui ne renvoient pas au stock. D'un point de vue économique, il vaut mieux travailler sur les adaptations du parc existant, plutôt qu'aller vers des structures dédiées.

### Débats : convaincre les conseils généraux en faveur des EHPA

#### Michel ANSELME, Antin Résidences

Il y a un sous-équipement en EHPAD mais pas en EHPA. Sans compter les personnes âgées qui rentrent en EHPAD, alors qu'elles n'en ont pas besoin. (GIR 3 ou

4<sup>5</sup>, alors que les GIR 4 ont plus leur place en EHPA qu'en EHPAD). Il y a bien sûr la politique des gestionnaires qui ne souhaitent pas prendre que des personnes dépendantes. À l'opposé, il y a également des personnes en logement classique qui peuvent être totalement handicapées.



E. Garault / IAU îdF

On peut donc créer des EHPA en Île-de-France, mais les obstacles sont nombreux. Il faut convaincre, les conseils généraux notamment. Dans le CROSMS (Comité Régional de l'Organisation Sociale et Médico-Sociale), on trouve des professionnels qui peuvent être peu enclins à voir s'implanter d'autres établissements que les leurs... Les conseils généraux craignent aussi l'habilitation à l'aide sociale, alors que relativement peu de personnes en bénéficient. Il y a aussi le problème du financement de l'APA (aide personnalisée d'autonomie) qui pèse effectivement dans les finances des départements. Or seulement 10 % des personnes en bénéficient en EHPA : ce n'est pas énorme. Enfin, dans certains départements, les schémas gérontologiques interdisent la création d'EHPA.

<sup>5</sup> La grille nationale d'évaluation AGGIR (Autonomie, Gérontologie, Groupe Iso Ressource) permet de répartir les degrés de la dépendance en 6 groupes appelés GIR (« groupe iso ressource »). GIR 1 : degré de dépendance le plus élevé ; GIR 2 : personnes âgées dont les fonctions mentales sont altérées mais pouvant se déplacer / personnes âgées confinées au lit ou au fauteuil qui exigent une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante ; GIR 3 personnes qui ont besoin d'être aidées pour leur autonomie corporelle plusieurs fois par jour ; GIR 4 : personnes âgées n'assurant pas seules leurs transferts, mais une fois levées pouvant se déplacer dans leur logement / pas de problèmes locomoteurs mais besoin d'aides pour les activités corporelles et les repas ; GIR 5 : besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas, le ménage ; GIR 6 : personnes âgées n'ayant pas perdu leur autonomie pour les actes essentiels de la vie courante.

Seuls les 4 premiers GIR ouvrent droit à l'APA.

## Débats : des exemples convaincants de bailleurs-gestionnaires

### Patrick SÉBILLE, Les Nouveaux Constructeurs

Il est vrai, qu'en règle générale, les bailleurs sociaux ne s'impliquent pas directement dans la gestion des produits spécifiques. Mais ils peuvent être impliqués dans les associations de gestion et ils sont présents, d'ailleurs, dans les conseils d'administration des grands organismes de gestion, comme l'ALJT.

D'autre part, certains bailleurs s'impliquent totalement dans la gestion. C'est le cas d'ESPACIL Habitat, qui est à la fois maître d'ouvrage, bailleur social et gestionnaire de ses résidences étudiantes. Cette implication concerne principalement le logement étudiant, car il se rapproche en termes de gestion du logement familial classique, avec cependant un savoir-faire particulier. La réaction des élus est souvent positive face à un bailleur social impliqué dans la gestion. ESPACIL Habitat a également développé la mixité, à savoir l'articulation entre une résidence étudiante et une résidence sociale pour jeunes actifs.

### Caroline AZOULAY, Région Île-de-France

Le dispositif d'un seul tenant « bailleur-gestionnaire » se révèle effectivement efficace, notamment en termes de coûts de gestion et de coût final pour l'étudiant. ESPACIL est dans cette situation, ainsi que EFIDIS pour quelques résidences et plus marginalement Résid Etap Développement.

## Débats : les résidences pour personnes âgées, quelles typologie et implantation ?

### Patrick SÉBILLE, Les Nouveaux Constructeurs

Les EHPA semblent à nouveau d'actualité, tandis que pour les EHPAD, on est confronté à un contingentement extrêmement fort, lié au PRIAC qui gère les enveloppes de soins (programme interdépartemental d'accompagnement des handicaps et de la perte d'autonomie). Il y a des départements en Île-de-France (Val d'Oise et Yvelines), où on ne réalisera pas d'EHPAD avant plusieurs années, car il y a une file d'attente pour les projets qui ont été autorisés et qui ne démarrent pas, faute d'enveloppes de soins.

Cette réalité touche l'Île-de-France et principalement la 2<sup>ème</sup> couronne. Certains opérateurs peuvent alors se dire, dans ces secteurs, que s'ils ne peuvent pas faire d'EHPAD, ils pourront réaliser des EHPA... Mais ce n'est pas une explication suffisante.



L. Mettetal / IAU îdF

Il y a un réel besoin de diversité des réponses. Le taux d'occupation dans les 36 logements foyers d'AREFO en témoigne (98 % de taux d'occupation). Dans ces résidences, l'essentiel des personnes âgées sont maintenues dans une autonomie de vie jusqu'à la fin. Avec, bien sûr pour certains, quelques passages de l'EHPA vers l'EHPAD Mais le fait que dans ces résidences, il y ait un GMP (GIR moyen pondéré) de 150, avec une très faible dépendance, principalement des GIR de 5-6, cela reflète une vraie demande.

La question est alors celle de la pertinence de l'implantation. Il est vrai que les conseils généraux sont très réservés pour l'instant sur le sujet, mais certains départements, comme le 93, commencent à évoluer (même si l'indépendance reste prioritaire dans leur schéma), de même pour le 94 et peut-être le 95.

### Débats : une détérioration des plans de financement

#### Patrick SÉBILLE, Les Nouveaux Constructeurs

La faisabilité de ces opérations est cependant le vrai problème, car au niveau de l'investissement et donc du respect de la redevance plafond qui réglemente ces produits sociaux, nous assistons à une détérioration de la structure des plans de financement.

Dans le passé, les collectivités et singulièrement les conseils généraux, aidaient et apportaient des subventions. Aujourd'hui, ils ne le font pas, leur priorité se situant ailleurs. De même, les caisses de retraites, les institutions de prévoyance et les mutuelles apportaient des subventions significatives qui permettaient d'obtenir des points d'équilibre acceptables. Or maintenant, les caisses de retraites se concentrent plutôt sur les EHPAD.

Se pose alors le problème de l'équilibre, en termes d'exploitation et de respect des redevances plafonds, avec une structure de financement composée d'un PLS (c'est-à-dire pas de subvention, des taux plus élevés et des durées de prêts plus courtes) avec très peu de subventions à mobiliser. Il y a un vrai problème de faisabilité.

### Débats : le PLS, un financement qui ne correspond pas aux revenus des occupants ?

#### Michel ANSELME, Antin Résidences

Le financement des maisons de retraite en PLS est aberrant C'est le financement qui entraîne la redevance la plus chère, pour des personnes âgées qui ont en moyenne 600 à 700 € de revenu mensuel...

Si on voulait aujourd'hui construire correctement les foyers logements, ce serait en PLAI-PLUS. Ce serait beaucoup plus adapté aux revenus des personnes âgées, mais à ce moment-là on empièterait sur le contingent de PLAI-PLUS...

De même, le PLS est inapproprié pour le logement étudiant. En effet, même avec l'aide de leurs parents, la grande majorité des étudiants « ne roulent pas sur l'or », alors que les loyers au m<sup>2</sup> en PLS sont chers : 8 € contre 5 € en PLUS et 4 € en PLAI. C'est une incohérence totale.

Or les rapports qui se succèdent n'apportent aucune modification sur ce point.

Certes, il n'est pas interdit de demander du PLUS. Ainsi, pour faire passer des opérations d'EHPA, si le PLS est le financement de droit commun pour le logement des personnes âgées, on en arrive à demander à des conseils généraux 1 000 € de subvention en plus, pour avoir un agrément PLUS qui permet de diminuer le taux du prêt. Le PLS a un taux de 4,63 %, le PLUS est à 4,30% et si on était en PLAI, on serait à 3,55 %. Cela permettrait au gestionnaire de fonctionner : il faudrait faire correspondre les financements aux revenus des personnes.

#### Caroline AZOULAY, Région Île-de-France

Rappelons qu'en Île-de-France, on a la particularité de pouvoir produire ces logements en PLUS, ce qui est plus difficile dans d'autres régions. La convention État-Région sert de base à l'analyse des dossiers. Pour arriver à viabiliser une opération, c'est effectivement une solution que de mixer les financements.

#### Jean-Yves BOISSELEAU, DREIF

Pour la problématique du PLS, nous sommes contraints par les contingents que l'on nous attribue. L'idéal serait d'avoir du PLUS ou du PLAI. Mais les contingents induisent une production qui se fait en bonne partie en PLS. Et pour avoir la formule la plus intéressante, une mixité des prêts est nécessaire.

#### Elisabeth NOVELLI, France habitation

Quand on travaille sur du logement étudiant avec les CROUS, on cible des étudiants boursiers. Or quand on leur dit que l'on va monter l'opération en PLS à 8 ou 9 € le m<sup>2</sup>, cela ne « colle » pas : le prix de sortie pour les étudiants n'est pas compatible avec les objectifs affichés du CROUS.

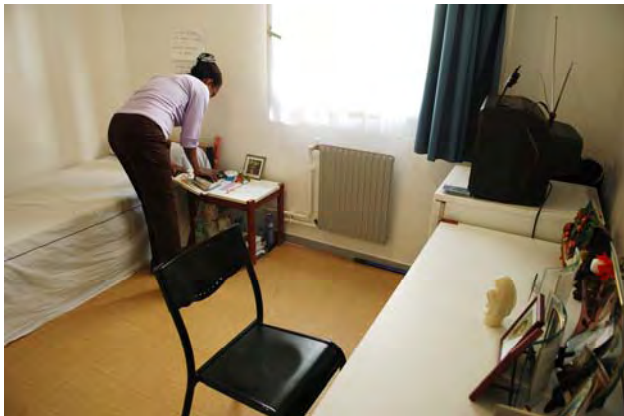
## Débats : quelle taille pour le logement étudiant ?

Elisabeth NOVELLI, France habitation

Il existe des exigences en matière de taille des logements étudiants liées au financement de la Région et aux normes d'accessibilité. C'est en effet compliqué de rendre adaptable un logement de moins de 17m<sup>2</sup>. Le rapport ANCIAUX 2 préconise, sous l'impulsion des CROUS, de faire des logements plus petits. Cela n'a guère de sens dans le neuf. C'est différent en réhabilitation où, pour ne pas réduire la capacité, on peut être amené à demander des dérogations. Par exemple, quand on réhabilite 900 chambres et qu'il faudrait passer à 450 pour respecter les normes, le problème du maintien de la capacité se pose.

Pour le logement spécifique, même si la gestion ne se banalise pas, on va vers une banalisation du produit et de sa typologie, avec certes de petites surfaces. D'ailleurs, même pour la pérennité de la gestion, on gagne à « banaliser » le produit.

Loger un étudiant ou un jeune travailleur, ce n'est pas tellement différent : les publics sont identiques, ils ont moins de 25 ans, ils ont les mêmes besoins.



E. Garault / IAU îdF

Il ne s'agit pas de réduire la taille. Il faut se donner des objectifs qui convergent avec l'accessibilité, avec le développement durable, etc. Certes les financements sont difficiles, le montage est long. Mais en tant que bailleurs, nous nous engageons sur 40-50 ans et on se doit d'avoir un produit qui va durer. Il ne faut pas que, dans 15 ans, on se pose la question de savoir pourquoi on a fait du 12m<sup>2</sup>, comme la question se pose pour les FJT et leurs chambres de 9m<sup>2</sup>.

Il faut se projeter dans le temps. Pour le neuf, cela vaut donc la peine de travailler le montage et le financement, plutôt que de tirer le produit vers le bas.

Caroline AZOULAY, Région Ile-de-France

En ce qui concerne la taille du logement, la Région admet 16 m<sup>2</sup>, avec une moyenne globale du programme autour de 18m<sup>2</sup>.

Patrick SÉBILLE, Les Nouveaux Constructeurs

Il faut rappeler que, selon le type de logements, on est sur des logiques distinctes. Pour les résidences sociales, que l'on soit à 20 ou 29 m<sup>2</sup>, on est sur les mêmes redevances plafonds, alors que dans le logement étudiant, on loue au m<sup>2</sup> avec des variations de loyers selon le nombre de m<sup>2</sup>.

## Débats : tendance réelle ou production ponctuelle et effet de mode ?

Jean-Yves BOISSELEAU, DREIF

Pour répondre à la question « s'agit-il d'un phénomène de mode ou pas ? », on peut penser que non. On constate en effet, dans les statistiques, une montée en puissance de tout ce qui est résidences.

En outre, ce parc spécifique comble un vide : le vide progressivement laissé par le parc privé de petits logements pas chers, mais en mauvais état. Il y avait à Paris de petits meublés, des hôtels meublés, qui représentaient des dizaines de milliers de logements, et qui n'existent plus guère sous cette forme. Il faut donc un complément au logement classique qui ne couvre pas forcément tous les types de demandes et de besoins.

On se dirige donc plutôt vers un développement relativement durable de ce type de résidences spécifiques.

Elisabeth NOVELLI, France Habitation

Effectivement, le nombre d'établissements tend à augmenter, mais pas les enveloppes. C'est un constat de la Direction générale de l'action sociale. L'enveloppe est donc forcément re-ventilée. Les moyens n'étant pas adéquats, il n'y a pas forcément concordance entre les objectifs du logement et de l'action sociale. D'où des problèmes de fonctionnement.

Patrick SÉBILLE, Les Nouveaux Constructeurs

Il y a un effet assez fort de la loi SRU en ce domaine. Lorsque les maires ont compris en 2001-2002 que les logements pour étudiants, personnes âgées et les foyers pour personnes handicapées étaient comptabilisés dans le logement social, ces produits se sont développés de façon importante.

On le constate encore dans diverses communes d'Île-de-France. Au-delà des vrais besoins et durables, il y a eu un effet d'aubaine et d'entraînement extrêmement fort.



E. Garault / IAU îdF

### Hervé LESERVOISIER, Logement Français

Le débat « tendance réelle ou résurgence ponctuelle de ce type de produit » correspond à une vraie question, car on constate un paradoxe avec d'un côté, des encouragements législatifs à « faire », et de l'autre, de moins en moins de financements d'accompagnement.

Est-ce un effet de mode qui fait qu'on s'engage pour répondre aux sollicitations des pouvoirs publics ? Ou est-ce une tendance réelle ? Mais on peut alors douter qu'il y ait les outils pour assurer la pérennité.

On a évoqué les exigences du gestionnaire, mais il faudrait aussi s'interroger sur les exigences et les capacités du propriétaire. Les produits spécifiques, surtout lorsqu'on s'occupe de gestion locative, ne constituent qu'une part marginale dans notre activité. L'enjeu est de faire cohabiter cette double activité au sein du logement social mais aussi de l'organiser en interne.

### Laurence BOUCART, I3F

La production de logements thématiques correspond à plus qu'un effet de mode. Cela fait d'ailleurs plus de 15 ans que I3F est présent dans ce domaine. C'est une façon de répondre à toutes les personnes qui ne sont pas éligibles ou qui ne « rentrent » pas dans le logement social, comme les étudiants, les plus démunis, les personnes en CHU<sup>6</sup>...

Il y a en effet un besoin de plus en plus criant pour les populations fragilisées qui ne relèvent plus du logement social classique... Dans les commissions d'attribution, le 1% se plaint que l'on refuse des dossiers au motif que les personnes sont en situation de trop grande fragilité. Ces personnes ont vocation à résider dans des CHRS, des résidences sociales si elles sont salariées, voire des maisons-relais. Le Ministère de la culture par exemple achète des droits de réservation dans des maisons relais à Paris.

<sup>6</sup> I3F détient quelques anciennes résidences pour personnes âgées, mais ne s'est pas relancé dans la production de nouveaux établissements, faute de légitimité et de gestionnaires.

Les pouvoirs publics nous incitent à créer des milliers de places en maison relais, suite aux actions médiatiques de certaines associations, mais les financements sont difficiles à mobiliser. Cela nous oblige à être créatif, imaginatif, à trouver d'autres sources de financement et à faire - le cas échéant - du lobbying.

## Débats : quelles passerelles entre les résidences et foyers et le logement social banal ?

### Jean-Jacques GUILLOUET, IAU îdF

Il semble y avoir un mur entre le monde social de la DDASS et celui des bailleurs. On n'arrive pas à faire passer les ménages de l'un à l'autre.

Existe-t-il aujourd'hui des dispositifs pour faciliter les sorties de ces structures vers le logement social ?

### Michel ANSELME, Antin Résidences

C'est vrai que c'est difficile. Nous expérimentons ce type de passerelles par le biais d'une convention de logements locatifs familiaux avec l'association ALFI. Cette convention porte sur seulement 40 logements, ce qui reste marginal, mais cela fonctionne bien. Certes, cela a été compliqué au départ, car il faut rassurer les agences territoriales sur le profil des personnes qui viennent des résidences sociales. Nous avons mis trois ans pour arriver à ce résultat.

Cet effort reste donc encore insuffisant. Il faut qu'on négocie à l'intérieur même du monde HLM... Il y a des mentalités à changer.

Mais à l'avenir, cela sera de moins en moins difficile, car la loi DALO constitue déjà une réponse réglementaire et demain, le réglementaire deviendra une habitude... Ces partenariats vont exister.

### Hervé LESERVOISIER, Logement Français

Certes, pour les logements temporaires, certaines difficultés sont liées aux financeurs et aux partenaires extérieurs. Il n'en demeure pas moins que la difficulté existe aussi en interne et c'est à nous de fluidifier ces parcours-là.

### Elisabeth NOVELLI, France Habitation

Le passage dans le parc social est effectivement un vrai problème.

Nous avons d'une part des équipes dédiées à la gestion du logement spécifique et d'autre part, des équipes dédiées à la gestion locative et les ponts ne sont pas toujours simples. Il faut arriver à convaincre de la qualité des candidatures des occupants de résidence sociale et de leur pertinence pour passer en logement.

Mais les occupants de résidence sociale sont un peu atypiques. Nous essayons donc de travailler avec les réservataires, le 1% notamment, car il est prescripteur dans les deux cas : en résidence sociale (quand il est réservataire dans les FJT) et aussi pour les logements classiques.



On a travaillé avec l'ALJT sur la question de la labellisation des candidats. Autrement dit, comment faire passer en logement social un résident qui n'est plus fondé à rester en résidence sociale ?

Ce travail de passerelle n'est pas abouti mais il s'amorce.

Nous profitons de notre relation privilégiée bailleur/gestionnaire telle qu'elle est expérimentée sur la résidence sociale pour aller défendre ces candidatures.

Nous avons d'ailleurs tout intérêt à ce que la rotation en résidence sociale soit assurée et qu'il y ait effectivement une occupation temporaire des logements. Nous sommes ainsi en train de travailler avec ASTRIA sur la labellisation des candidats qui sortent de résidence sociale. Ils ont des atouts : ce sont des gens qui ont déjà vécu en logement collectif ; les gestionnaires ont la capacité de démontrer le bon comportement du candidat en termes d'occupation et de paiement de loyer ; et quand il y a besoin d'un accompagnement, on peut voir comment assurer le passage.

C'est un travail en cours, parfois simplement frémissant chez certains bailleurs, mais qui n'est pas insignifiant pour certains gestionnaires comme l'ALJT ou l'ALFI.

**Jean-Jacques GUILLOUET, IAU îdF**

Pourrait-on imaginer des aller-retours chez le bailleur qui a des familles à problème ?

**Elisabeth NOVELLI, France Habitation**

Quand nous sommes en partenariat étroit avec le gestionnaire, on est en capacité de le faire, de monter ces passerelles dans un sens ou dans l'autre.

**Agnès LABERT, AORIF**

Cette vision est partielle. En fait, les bailleurs sociaux travaillent depuis longtemps avec les associations gestionnaires à reloger les publics de CHRS. Avant les accords collectifs, des accords entre les bailleurs et la FNARS Île-de-France visaient à sortir les occupants des CHRS. Il est vrai que l'arrivée des accords collectifs a mis un frein à cette action. Mais dans le cadre des accords collectifs, ces publics ont été replacés en position prioritaire pour remobiliser les bailleurs, et l'élan est reparti pour les reloger en priorité. Or maintenant, la loi DALO contribue à nouveau à mettre un frein, car même si ces publics sont prioritaires, ce ne sont pas forcément eux qui vont saisir les commissions de médiation.

Pour un bailleur, il est facile de reloger ces publics qui ont bénéficié d'un accompagnement social, qui sont pris en charge. Le bailleur ne met pas de frein, mais à chaque fois, on rajoute de nouvelles priorités. De ce fait, les bailleurs sont aujourd'hui en attente de voir qui va arriver sur leurs contingents.

**Denis LANDART, AORIF**

Ce que l'on pourrait objectiver, c'est de voir combien de temps attend un sortant de CHRS par rapport à un demandeur classique, pour un profil équivalent. On verrait alors que les demandeurs de CHRS attendent plutôt moins que les autres.

On est confronté à un empilement de priorités. Dans le contexte des 80 000 attributions, il y en a 10 000 au titre des accords collectifs, plus les différentes priorités, l'ANRU, les réquisitions de préfet pour les incendies, le DALO, etc. Or ces attributions ne comptent jamais dans les accords collectifs, mais se rajoutent aux priorités. Ainsi, sur 80 000 attributions, il y en a peut-être 25% au titre de priorités d'urgence. Cela devient problématique.

Le fait que l'on souhaite loger ces publics dans des zones plutôt privilégiées, où on peut faire un peu de mixité sociale, pose ensuite question. En effet, c'est justement là que le taux de rotation est faible, de l'ordre de 3%, alors que dans les zones ANRU, il est de 12%. Puisqu'il ne faut pas loger ces 25% de personnes en situation difficile dans les zones ANRU ou ZUS, on aboutit, dans les zones privilégiées, à des taux d'attribution à des personnes en situation défavorisée supérieurs à 50-60%. Cela entraîne logiquement des problèmes de relation avec la Mairie et le voisinage.

Il y a donc un écart entre l'analyse globale et l'approche plus fine qui consiste à extraire les 300 000 logements en ZUS en Île-de-France et à tenir compte des taux de rotation différenciés. On se rend compte que les sortants de CHRS se retrouvent en grande partie à Paris, où on dénombre 4 000 attributions par an, avec 80% des attributions inférieures à 60% des plafonds.

## **Débats : une réelle diversité du parc spécifique**

**Jean-Yves BOISSELEAU, DREIF**

Nous sommes face à des structures qui n'ont pas les mêmes objectifs. Les écarts sont importants, par exemple entre du logement étudiant et du logement médicalisé. Les différences sont considérables en termes de gestion.

**Hervé LESERVOISIER, Logement Français**

Nous sommes sur un marché très segmenté. Lorsque l'on évoque le logement des personnes âgées, autonomes ou dépendantes, nous sommes loin de la problématique sociale et politique actuelle de la loi DALO, des maisons-relais, des résidences sociales, où les enjeux sont forts pour les propriétaires comme pour les gestionnaires.

**Michel ANSELME, Antin Résidences**

Il faut faire davantage de résidences sociales, parce qu'il n'y en a pas assez et que nous sommes cons-

tamment sollicités en ce sens. Mais il ne s'agit pas de faire des résidences sociales au rabais, sans capacités d'accompagnement.



B. Raoux / IAU idF

Il y a aussi des besoins de maisons relais car on trouve en CHU, CHRS, voire en résidence sociale, des personnes qui ne pourront pas passer tout de suite en résidence sociale. Leur parcours d'autonomisation sera plus long : 3, 4, 5 voire 9 ans.

#### Denis LANDART, AORIF

Il ne faut pas oublier qu'à côté des logements pour étudiants, jeunes travailleurs ou personnes âgées, il y a aussi les CHRS, les résidences hôtelières à vocation sociale, les FTM, c'est-à-dire des publics spécifiques plus « durs à montrer » vis à vis des maires.

Il existe en quelque sorte deux grandes catégories de publics, et de produits : d'une part, le parcours de vie (les étudiants, les travailleurs puis les personnes âgées, avec la solution du logement foyer) ; d'autre part, l'accident de vie (la résidence sociale, ...).

#### Agnès LABERT, AORIF

Mais rappelons que les bailleurs sociaux sont moins présents sur les CHU, et CHRS : on en a très peu en propriété, c'est la particularité du médico-social.

#### Laurence BOUCART, I3F

Le logement très social est un sujet sensible. Il faut une implication très forte des élus. Si on ne fait des CHU qu'à Paris, c'est parce que la Ville s'est engagée à réaliser 1 000 places par an. Nous avons une grosse opération boulevard Péreire avec Emmaüs, où l'on rénove un CHU.

Il va désormais y avoir des sanctions financières pour les communes qui ne produiront pas de places d'urgence. L'obligation existe depuis la loi SRU, mais la tendance a été de prendre ce qu'on veut dans la loi SRU. On peut dès lors s'attendre à des incitations à créer.

À nous donc, de démontrer qu'un CHU ne bouleverse pas forcément un quartier. Il faut pour cela réaliser des CHU plus petits et s'appuyer sur d'excellents gestionnaires. Nous avons ainsi, avec le Secours catho-

que, un CHU rue des Messageries. Il est bien intégré, mais ne compte que 40 places, ce qui n'est pas à l'échelle des besoins...

La vocation des bailleurs est aussi de faire les produits moins attirants et plus sujets à difficultés. C'est bien là qu'il faut s'appuyer sur d'excellents gestionnaires, avec des moyens en personnel pour la gestion et une « surface suffisante » pour faire sortir les résidents vers d'autres structures.

### Débats : une connaissance statistique insuffisante

#### Jean-Yves BOISSELEAU, DREIF

On a un mal fou à décompter tout ce qui est hébergement, que ce soit dans les stocks ou dans les flux. Ainsi, même dans nos propres statistiques des permis de construire, les données sur le logement ne couvrent pas tout. Il y a des subtilités statistiques qui font qu'il faut aussi aller chercher du côté des locaux, hôtels et motels. Il existe donc une marge d'amélioration

### Débats : les logements spécifiques en ANRU

#### Françoise PICHON-VARIN, DREIF

Les résidences pour jeunes travailleurs, étudiants et personnes âgées sont citées, dans les conventions signées pour la rénovation urbaine, au titre de la reconstitution du parc comme produit de diversification. Au titre du 1 pour 1, plutôt que du logement familial, sont ainsi prévues de petites résidences, notamment sur des sites où n'existaient pas ce type de structures.

#### Hervé LESERVOISIER, Logement Français

Nous avons été confrontés à un problème de ce type il y a deux ans, à Corbeil Essonne Les Tarterêts, avec un immeuble de 50 logements composé, à l'origine, de T1-T1 Bis. Compte tenu de cette typologie, et dans l'idée de créer une résidence pour jeunes travailleurs ou une résidence sociale pour un public mixte, nous avons sollicité de gros gestionnaires de résidences. L'objectif aurait pu être d'aider à la décohabitation face à des situations de sur occupation de grandes familles, de polygamie non déclarée, etc.

Mais on s'est heurté à des résistances, tant au niveau politique local qu'au niveau du gestionnaire.

Côté politique, la préférence va au 1 pour 1 classique, plutôt qu'au logement plus spécifique. Pour le gestionnaire, cela restait un environnement encore trop fragile pour des populations en quête d'insertion. Cet exemple n'est pas isolé. ADOMA connaît une situation comparable à Dammarie les lys.

D'où au final, sur ces sites en reconstruction, une convergence d'analyse entre le politique et les gestionnaires. Cela pose la question de la place des produits diversifiés supposant un accompagnement social dans des sites fragilisés.

## L'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES DU PARC HLM EXISTANT

Groupe bailleurs du 9 décembre 2008



B. Raoux / IAU îdF

Les organismes HLM sont confrontés à la nécessité d'améliorer les performances énergétiques de leur parc. Le Grenelle de l'environnement est d'ailleurs venu renforcer les objectifs en ce domaine<sup>7</sup>, sans compter les diverses conditions d'ordre environnemental fixées par les collectivités - Région, départements, intercommunalités, communes - pour l'obtention de leurs financements.

Pour les bailleurs, l'approche est, bien sûr, technique : sur quels bâtiments intervenir en priorité et quels types de travaux engager ? Mais elle est tout autant économique et sociale, puisqu'il s'agit de réduire les charges locatives, de lutter contre la précarité énergétique, de sensibiliser les locataires et d'agir sur leurs comportements.

Nombreux sont les défis en suspens. Comment financer ce chantier complexe, qui vient se surajouter aux autres missions des organismes HLM? ... D'autant que les coûts liés à une rénovation thermique globale sont loin d'être négligeables et que les interventions se font en milieu occupé.

Améliorer les outils de connaissance (audits,...) sur la consommation des bâtiments, sur le ressenti et les attentes des habitants, etc.

Promouvoir des politiques stratégiques, au-delà d'approches purement normatives et réglementaires, trop réductrices. Et donc développer une démarche globale, économique, sociale et environnementale qui prenne également en compte le confort et la santé des locataires.

Revoir les contrats d'exploitation, au vu des nouvelles caractéristiques des bâtiments. Gérer au mieux les contraintes architecturales, patrimoniales et urbaines, voire se poser la question de la pérennité ou non de certaines immeubles.

Les difficultés sont donc réelles. Il n'en demeure pas moins que, au vu du poids du « stock » face à la production neuve, le parc social existant s'impose comme un champ d'intervention prioritaire pour l'amélioration des performances énergétiques du parc résidentiel.

---

<sup>7</sup> L'abondant travail législatif en cours est susceptible de rendre prochainement caducs certains éléments d'analyse et de constat développés par les membres du groupe bailleurs à la date du 9 décembre 2008.

## L'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES DU PARC HLM EXISTANT

### Groupe bailleurs du 9 décembre 2008

#### Participants

Caroline AZOULAY, Région Ile-de-France  
Martin de BETTIGNIES, AORIF  
Jean-Yves BOISSELEAU, DREIF  
Gilles CHATTO, Paris Habitat  
Christine CORBILLÉ, IAU îdF  
Jean-Pierre CORONADO, GIE Logement Français  
Jean-Luc FLORA, DREIF  
Jean-Jacques GUILLOUET, IAU îdF  
Hélène JOINET, IAU îdF  
Véronique LACROIX, DREIF  
Denis LANDART, AORIF  
Gaël LEROUX, France habitation  
Adeline LOISELEUX, Paris Habitat  
Lucile METTETAL, IAU îdF  
Vincent PERARNAUD, DREIF  
Françoise PICHON-VARIN, DREIF  
Sonia DU PLESSIS, OSICA  
Sylvie REY, SAGECO, groupe EFIDIS  
Emmanuel TUAL, Paris Habitat  
Jérôme de VIVIÉS, Région Ile-de-France



L. Mettetal / IAU îdF

#### Introduction

Christine CORBILLE, IAU îdF

L'amélioration des performances énergétiques du parc HLM existant, nous fait penser aux économies d'énergies et à la lutte contre le réchauffement climatique de la planète, mais aussi au confort et à la santé des locataires et à la réduction de leurs dépenses logement, avec une baisse du montant des charges. La baisse des charges, et notamment celle de chauffage, est une préoccupation ancienne des bailleurs, mais l'an dernier, au cours de son colloque l'USH s'était engagée pour un Plan énergie et climat. Depuis, le Grenelle de l'environnement a posé d'autres exigences, qui poussent les bailleurs à aller plus vite dans leurs actions pour atteindre des performances et pas seulement améliorer l'habitat. Cela renvoie bien sûr au coût des travaux et à leur financement, avec la question de la recherche de partenaires financiers.

#### Les organismes HLM et l'amélioration des performances énergétiques de leur parc

Hélène JOINET, IAU îdF

#### Les principaux textes de référence

Les principaux textes de référence en matière d'engagement énergétique sont :

- le Protocole de KYOTO de 1997,
- la Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments de 2002,
- la Loi POPE de 2005 sur les objectifs de la politique énergétique qui reprend l'objectif du « Facteur 4 », à savoir la division par 4 des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050.

#### Les objectifs spécifiquement assignés au parc HLM

Deux textes se démarquent en la matière :

- le Plan « énergie et climat 2008-2012 » du congrès HLM de 2007,
- et bien sûr et plus récemment, la loi du Grenelle de l'environnement.

Le plan adopté par le mouvement HLM prévoit de traiter le parc le plus consommateur en énergie (classe E, F et G). Il s'agit d'améliorer de 25% la performance énergétique des 800 000 logements à traiter et de déplacer la médiane de la consommation énergétique du parc social de 170 à 150 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Par ailleurs, un autre volet important de l'action porte sur la réduction des consommations d'eau potable.

La Loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement prévoit, quant à elle, un programme

de rénovation accélérée du parc existant. Il s'agit de traiter, d'ici 2020, les 800 000 logements sociaux dont la consommation est supérieure à 230 kWh/m<sup>2</sup>/an. L'objectif est d'atteindre une valeur inférieure à 150 kWh d'énergie primaire par m<sup>2</sup>. Un calendrier est fixé pour l'action : 40 000 logements à traiter en 2009, 60 000 en 2010, 70 000 en 2011, 70 000 par an de 2012 à 2020.



E. Garault / IAU îdF

Enfin, le recours aux énergies renouvelables est encouragé.

Ces objectifs supposent de définir une stratégie énergétique, d'identifier le parc à traiter, de proposer un ensemble de réponses techniques, et de sensibiliser les locataires.

### Les objectifs assignés par les collectivités locales

Les collectivités locales font de plus en plus figure d'acteurs impliqués en matière de développement durable.

On se réfère ici aux aides des collectivités qui intègrent des critères environnementaux. On peut distinguer deux logiques.

Tout d'abord, celle de l'éco-conditionnalité des aides, qui implique des exigences minimales à satisfaire et des financements conditionnés par l'obtention de certificats ou labels.

Il existe par ailleurs des dispositifs d'ordre incitatifs : ce sont notamment des primes complémentaires mobilisables pour des interventions qui iraient au-delà en termes de performances énergétiques.

Devant la multiplicité et la diversité des exigences, l'impression est souvent celle d'un empilement de conditions, parfois contradictoires, en tout cas complexes à gérer et synonymes d'une certaine lourdeur, de retards et de surcoûts (obligation de réaliser des bilans, des audits...).

Pour illustrer ces objectifs et conditions fixés par les collectivités locales, le dispositif de la Région Ile-de-

France et le plan Climat de la Ville de Paris constituent deux exemples intéressants.

### Le dispositif de la Région Île-de-France

Pour bénéficier de l'aide régionale à la réhabilitation, la certification Cerqual Patrimoine Habitat est obligatoire. Il s'agit d'un critère d'éligibilité. Des dérogations sont possibles en cas d'acquisitions de lots de copropriété et d'interventions dans le diffus.

Les locaux d'ordures ménagères doivent également être compatibles avec le tri sélectif.

Ces exigences restent donc moindres que pour le neuf, mais elles sont parfois difficiles à mettre en œuvre dans de petites opérations (et la grille Cerqual a d'ailleurs été revue sur ce point).

Quant aux bailleurs importants, engagés dans une convention régionale de patrimoine social, ils doivent élaborer un diagnostic patrimonial énergétique.

Enfin, des aides complémentaires existent, par exemple une prime de 762 €/logement en cas de certification Patrimoine Habitat et Environnement ou des subventions pour certains équipements tels que : terrasse végétalisée, récupération des eaux pluviales, etc.

### Le plan Climat de la Ville de Paris

Le plan climat de Paris, récemment adopté, fixe des objectifs à bien des égards ambitieux, notamment pour le neuf, mais aussi pour la réhabilitation.

Il s'agit de réhabiliter 25% des logements sociaux les plus énergivores d'ici 2020. Pour cela, des campagnes de diagnostic doivent être engagées pour identifier les bâtiments les plus énergivores et les plus faciles à isoler.

En matière d'intervention sur l'existant, le plan Climat distingue l'acquisition sans travaux et la rénovation d'une part (assujetties au bilan Patrimoine Habitat-Cerqual) et d'autre part, l'acquisition - réhabilitation lourde, qui passe par la certification Patrimoine Habitat et Environnement (c'est-à-dire l'étiquette B sur le repère énergie : 50 à 90 kWh - 80 kWh, Effinergie).

Comme souvent donc, le niveau d'exigence de la réhabilitation lourde se rapproche de celui du neuf.

Le plan Climat de Paris comporte aussi un projet d'opération Palulos basse consommation.

### Les objectifs assignés aux sites ANRU

La loi du Grenelle de l'environnement a fixé un objectif nouveau de traitement de 180 000 logements sociaux situés en zones ANRU.

Il s'agit d'une exigence quantitative mais aussi qualitative forte, puisque ces logements doivent passer des classes E,F,G en classe C (< 150 kWh/m<sup>2</sup>/an).

Ces nouvelles exigences ne manquent pas de susciter des questions, tout d'abord en termes de financements, mais aussi en termes de modifications des programmes initiaux.

L'AORIF a d'ailleurs récemment mené une enquête sur ces questions dans les sites ANRU.

### L'intervention sur le parc existant

L'intervention sur le parc existant est un chantier central dans toute stratégie d'économie d'énergie et de réduction des gaz à effet de serre.

On sait en effet que le bâtiment est déjà, à lui seul, responsable de la consommation de plus de 40% de l'énergie finale et de près du quart des émissions de gaz à effet de serre.

Et d'autre part, dans un contexte de faible taux de renouvellement du parc, les bâtiments existants, le stock, constituent bien le principal gisement d'économies.



A. Pancher / IAU idF

Cependant, une démarche environnementale peut être relativement contraignante en réhabilitation. Interviennent tout d'abord les contraintes d'ordre patrimonial, liées à la qualité et aux détails architecturaux, à la configuration du bâtiment, à son insertion urbaine.

Il faut également compter avec les contraintes liées au milieu occupé. Les interventions intérieures sont délicates, elles conduisent parfois à empiéter sur la surface des logements et il s'agit toujours de limiter la durée du chantier. Or on a vu que les rénovations extérieures, elles aussi, ne sont pas toujours évidentes, pour des raisons d'alignement ou de préservation architecturale, etc.

### La réglementation thermique sur l'existant

La réglementation thermique sur l'existant adoptée en 2007-2008 est venue confirmer le rôle central du parc existant.

L'arrêté du 3 mai 2007 concerne les performances minimales des équipements remplacés ou installés, élément par élément.

L'arrêté du 13 juin 2008 porte sur la rénovation importante de bâtiments de plus de 1000 m<sup>2</sup>, avec des montants de travaux supérieurs à 25% de la valeur du bâtiment. Dans ce cas de figure, une consommation maximale à ne pas dépasser est fixée par zone et type de chauffage. On est dans une logique d'objectif global de performance à atteindre.

Mais comme pour le neuf, cette réglementation pose la question de son application réelle, au-delà des engagements affichés.

### Les caractéristiques énergétiques du parc social

Il s'agit, dans l'ensemble, d'un parc moins énergivore que le parc privé. Les chiffres cités habituellement par l'Union sociale pour l'habitat (USH) sont de l'ordre de 160-170 kWh/m<sup>2</sup>/an, avec cependant de très fortes disparités.

Il y a tout d'abord à cela une explication « typologique », puisqu'il s'agit d'un parc avant tout collectif, qui suscite moins de déperditions. En effet, seul 4 % du parc HLM francilien est en maison individuelle.

C'est aussi, en partie, l'effet d'importantes campagnes de réhabilitation, plus faciles à initier dans le logement social que dans le parc privé, où interviennent une multitude de copropriétaires : pose de doubles vitrages, isolation extérieure des bâtis, voire contre cloisons isolantes intérieures, etc.

### Un chantier parmi d'autres

Pour de nombreux bailleurs sociaux, l'amélioration des performances énergétiques du bâti existant intervient donc aujourd'hui comme un chantier parmi d'autres et on peut notamment citer l'effort de production, l'ANRU, la mise en application de la loi Dalo, ...

En outre, ce chantier renvoie à des enjeux multiples, qui sont socio-économiques avant d'être environnementaux : ce qui est en jeu, c'est bien le confort et la santé des locataires, leur solvabilisation et le souci premier de maîtrise des charges.

Le contexte est en effet celui d'un appauvrissement des occupants, avec des locataires modestes confrontés à des prix énergétiques et des charges en hausse et à une moindre solvabilisation par les aides au logement.

Le contexte est aussi celui d'un vieillissement des occupants. Or les locataires âgés peuvent avoir des comportements spécifiques en termes de chauffage.

Les enjeux sont, bien sûr et aussi, techniques, patrimoniaux, financiers et même organisationnels, puisque ce type d'interventions suppose souvent de nouvelles compétences en interne, un travail décloisonné, la mise en place d'équipes pluridisciplinaires, ...

Un dernier enjeu concerne enfin l'amélioration de l'image de marque du logement social.

### Le parc à traiter en priorité

Il s'agit en premier lieu des logements en classe E,F,G. Sur ce parc, les interventions seront efficaces et probantes. Sur un parc de classe plus intermédiaire, l'efficacité des travaux et l'amélioration des performances seront moins évidentes par rapport au coût investi.

Or on sait qu'en Île-de-France, les 2/3 du parc HLM sont antérieurs à la première réglementation thermique : 12% du parc date d'avant 1949 et 55% de la période 1949-1975.



M. Lacombe / IAU îdF

Le parc des 30 glorieuses est, à bien des égards, le plus énergivore. Cela tient à l'abondance des surfaces vitrées, aux balcons filants, aux ponts thermiques, aux façades minces, aux toits terrasse, aux immeubles non mitoyens (cités, résidences) de quatre façades. En outre, les contraintes architecturales et patrimoniales sont souvent moindres pour intervenir sur ce parc et l'on est, en quelque sorte, moins « gêné » pour intervenir sur ces immeubles.

### Les interventions

La notion de bouquets de solutions, de bouquets de travaux s'est très vite imposée. Il n'y a pas de solution unique.

Les échelles d'intervention peuvent être différentes. On distingue ainsi le traitement ponctuel de certains postes (double vitrage, chaudières, toiture, ventilation, systèmes solaires, équipements économiseurs d'eau,

etc.) et la rénovation globale de l'ensemble des postes de déperditions.



L. Mettetal / IAU îdF

De même, on distingue l'isolation extérieure (dédoublage de façade) des interventions dans le logement.

Les interventions visent à agir sur les différents facteurs responsables des émissions qui sont : la performance du bâtiment, les équipements (chaudière, vitrage...), les énergies utilisées (se pose ainsi la question de la part à accorder aux énergies renouvelables).

### Le comportement des habitants

Le chauffage collectif reste dans l'ensemble privilégié. La progression du chauffage individuel est néanmoins notable.

Les modes individuels sont généralement cités pour leur effet responsabilisant, qui induit un niveau de consommation bien inférieur à celui du chauffage collectif : s'ils représentent 25% des logements, ils ne totalisent que 12% de l'énergie liée au chauffage. Ils sont plus « ajustables » aux ressources et besoins des ménages.

Ils constituent donc un levier indéniable pour intervenir sur l'attitude du consommateur vis-à-vis de l'énergie, mais recèlent en contrepartie des risques en termes d'inégalité énergétique.

### Coût des travaux et retour sur investissement

Quel coût moyen par logement ? Des ordres de grandeur avoisinant 6 000 à 12 000 €/logt sont parfois cités, avec toutefois des coûts qui peuvent être bien supérieurs (20 à 30 000 €). Sans oublier qu'aux coûts des travaux, se surajoutent les coûts d'études.

Pour les retours sur investissement, ils sont relativement connus et rapides pour des interventions comme les changements de vitrages, chaudières. Mais il n'en va pas de même pour d'autres types d'interventions.

Raisonnement en coût global est également une nécessité mais s'avère parfois difficile (prise en compte de l'investissement mais aussi de l'exploitation, des charges, des coûts d'usage et d'entretien...).

### Les financements

Les sources de financements sont diverses. Il y a bien sûr les fonds propres, déjà très sollicités par ailleurs, ainsi que les aides des collectivités locales (et leurs règles d'éligibilité), les prêts bonifiés de la CDC. La Palulos Grenelle 20% semble, pour l'heure, devenue un financement hypothétique. Le dégrèvement de TFPB a connu des vicissitudes dans un passé récent. Quant aux certificats d'économie d'énergie, ils seraient sans doute à davantage valoriser. Intervient aussi l'aide ADEME pour l'emploi des énergies renouvelables.

Se pose aussi la question de la majoration des loyers... en contrepartie des gains de charges. Mais le contexte est difficile : paupérisation des locataires, augmentation des familles monoparentales. Et les négociations avec les associations de locataires s'avèrent compliquées. Des engagements sont en effet attendus sur les performances (DPE avant, après travaux), mais aussi sur la réduction des charges ...

### Le diagnostic de performance énergétique

Issu de la directive européenne sur la performance énergétique, le DPE a une durée de validité de 10 ans. Son élaboration est obligatoire à la vente et désormais à la location. Il est accompagné de recommandations (usages, travaux). C'est avant tout un outil d'information et de sensibilisation (classement très visuel en 7 catégories). Il n'est en aucun cas assimilable à un audit énergétique, qui requiert des analyses plus fines.

En ce qui concerne la mise en œuvre des diagnostics, les cas de figure sont variés : recours à un diagnostiqueur extérieur ou gestion en interne ; réalisation à l'échelle du bâtiment ou au logement et au fil de l'eau. L'ampleur de la tâche s'est parfois heurtée à la disponibilité des diagnostiqueurs. De même, la qualité des diagnostics est parfois discutée. C'est d'ailleurs un domaine où la certification est récente. De ce fait, la nécessité de valider les résultats s'impose souvent dès que l'on veut aller plus loin : visites, contrôles par thermographie, confrontation des étiquettes énergie aux consommations réelles,...

Quant aux coûts, les prix affichés sont variables. Un exemple parmi d'autres, issu du patrimoine Logis transport, indique un forfait de 60 € HT. Une démarche au bâtiment (RC, dernier étage et étage intermédiaire) assure, bien sûr, une rationalisation des coûts.

### Les réseaux de chaleur

Historiquement, trois périodes principales se distinguent pour le développement des réseaux de chaleur : le début du 20<sup>e</sup> siècle, l'après-guerre, le choc pétrolier. Les usages concernent les besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire, principalement dans l'habitat collectif (74%) et le tertiaire (23%). L'exploitation est essentiellement le fait d'opérateurs privés (Suez, Vivendi, ...)

Les réseaux de chaleur représentent 5% de la part de marché du chauffage résidentiel en France<sup>8</sup>. Mais il s'agit d'une géographie très francilienne : on dénombre 120 réseaux en Île-de-France<sup>9</sup>, sur 394 en France entière ; la Région Île-de-France représente 50% de la chaleur vendue en France.

Parmi les énergies utilisées, on compte le gaz, le fioul, la chaleur de l'incinération des ordures ménagères (départements centraux), la géothermie (Val de Marne), le charbon (Bagnolet, CPCU). Il s'agit en général de combinaison énergétique. Pour les énergies du futur, on pense avant tout à la biomasse encore inexploitée par les réseaux mais aussi à une valorisation de la géothermie. Un objectif de 60% d'énergies renouvelables est aussi encouragé depuis 2006 (avec une TVA à taux réduit). En termes d'émissions de CO<sub>2</sub> induites, on cite souvent un rapport de 1 à 10 entre la géothermie (40 gCO<sub>2</sub>/kwh) et le fioul-charbon (400 gCO<sub>2</sub>/kwh).

Pour le mode de facturation et le comportement de l'utilisateur, les réseaux de chaleur se situent souvent 10 à 30% au-dessus des consommations théoriques, sans doute suite à une dilution de la responsabilité des consommateurs : on est ici face à la question récurrente de l'individualisation de la facture.

Enfin, en ce domaine, une demande de transparence des coûts de gestion et de la facturation s'exprime clairement. Il conviendrait de réajuster la puissance souscrite et de renégocier les marchés d'exploitation, en fonction des nouvelles caractéristiques énergétiques du parc réhabilité, en fonction des changements de mode d'alimentation, en gérant les conséquences des démolitions d'immeubles raccordés, etc. Sans oublier que les logements sont parfois pénalisés par rapport aux commerces et qu'il convient aussi de faciliter les nouveaux raccordements.

### Attitude et place du consommateur

L'attitude des consommateurs face à l'énergie est en grande partie liée au prix de l'énergie, à son mode de facturation (individuel ou collectif) et au confort thermique.

<sup>8</sup> APUR, *Consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées au chauffage des résidences principales parisiennes*, décembre 2007, 44 p

<sup>9</sup> Environ 300 000 logements concernés en Île-de-France d'après l'ENL 2006.



En matière d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, les locataires font figures de partenaire à part entière, compte tenu de leur connaissance du bâtiment, des incidences des travaux sur leur cadre de vie et sur leur dépense logement. Au delà de la sensibilisation et de l'information, s'ouvre aussi le chantier des négociations des accords collectifs (mode de chauffage, type d'énergie...).

### La précarité énergétique

La précarité énergétique renvoie à la situation d'un locataire insuffisamment chauffé et/ou incapable de payer ses factures. Or le droit à l'énergie, figure comme un élément du droit au logement.

La précarité énergétique renvoie en fait à trois notions principales : la situation sociale et économique du ménage, la qualité thermique et l'état du logement, la fourniture d'énergie.

Généralement évoquée pour le parc locatif privé ou les propriétaires démunis, la précarité énergétique concerne aussi le parc HLM lorsqu'il accueille des locataires modestes, confrontés à une augmentation des charges et à une faible qualité thermique de leur logement.

Les dispositifs mis en place sont souvent plus curatifs que préventifs. Or en ce domaine, l'amélioration thermique du bâti, comme l'accompagnement de la famille (gestion des consommations et du budget), apparaissent essentiels.

### Débats : intervenir sur le parc ancien, une priorité, mais avec quels financements ?



B. Raoux / IAU idF

#### Denis LANDART, AORIF :

Dans les orientations de l'association régionale, priorité a été donnée à la réhabilitation du parc ancien. Cela correspond à la demande de l'Union et aux décisions du congrès HLM.

Cette priorité tient, tout d'abord, au fait que le parc ancien est extrêmement énergivore et abondant, lorsqu'on le compare à la production neuve.

En effet, il ne faut pas oublier qu'il y a 4 500 000 logements sociaux en France et que les bonnes années, on en produit 100 000.

En Île-de-France, 1 200 000 logements sont détenus par les organismes HLM et les SEM. Pour 2007, considérée comme une « bonne année », les chiffres de la production avoisinent 28 000 logements, sans oublier que dans la production actuelle, il n'y a pas que du neuf...

Cette priorité d'intervention sur l'existant s'explique aussi par l'objectif des économies de charges. Ainsi, en Île-de-France, l'association régionale a décidé de se focaliser, dans un premier temps, sur la problématique énergétique en zone ANRU. En Île-de-France, on compte 300 000 logements en ZUS et c'est bien dans ce patrimoine qu'on retrouve les populations à plus faibles ressources. Il est donc nécessaire d'intervenir sur ce patrimoine et de le réhabiliter au niveau énergétique.

Dernier point : l'ANRU elle-même, sans augmenter les moyens, voire en les diminuant, conditionne de plus en plus ses aides à l'atteinte d'objectifs énergétiques. Bien sûr, le mouvement HLM partage le point de vue de l'amélioration des performances, mais aujourd'hui, il n'y a pas de financement. La question est plutôt : comment prendre sur ses fonds propres pour assumer toutes les missions assignées au parc HLM, parce que l'État n'a rien prévu, aujourd'hui, dans le Grenelle.

## Quelques enseignements de l'Enquête Nationale Logement (ENL)

Lucile METTETAL, IAU îdF

Il s'agit de livrer quelques chiffres issus de l'enquête nationale logement de 2006, principalement sur la question des charges, des modes de chauffage et des problèmes de chauffage.

### Problèmes de température et mode de chauffage

À la question « au cours de l'hiver dernier, dans votre logement, votre ménage a-t-il souffert d'un problème de température pendant au moins 24 heures ? », 61% des ménages du parc HLM ont répondu par la négative et 24% ont signifié qu'ils ont eu froid (soit environ 266 000 ménages) -cf. graphique ci-dessous.

C'est en grande couronne que les ménages sont les moins satisfaits de la température du logement et particulièrement dans les bâtiments équipés de chauffage collectif, où seulement la moitié des ménages n'évoque aucun problème de température.

Sur l'ensemble de l'Île-de-France, c'est le chauffage urbain qui recueille le plus de satisfaction quant à la température du logement. Les chaudières collectives concentrent la majorité des excès de chauffage signalés. Le chauffage mixte concentre les problèmes de froid, avec 43% des ménages ayant souffert du froid au cours des 12 derniers mois.

Le facteur « âge des occupants » intervient probablement, mais appréhendé sous l'angle de la moyenne d'âge les différences sont trop faibles pour être significatives.

### Problèmes de température et âge du parc

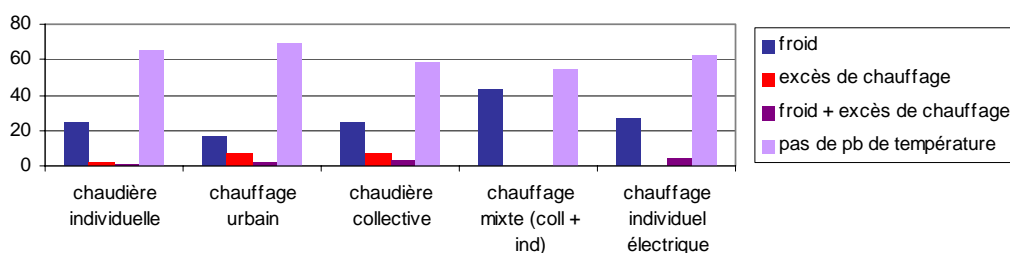
Sur l'ensemble du territoire francilien, les ménages du parc récent sont les plus satisfaits de la température du logement : 66% de satisfaits en Île-de-France et jusqu'à 70% en Petite Couronne.

Les ménages du parc construit avant 1949 sont les plus nombreux à avoir eu froid (28% en Île-de-France) et les occupants du parc 1949-1974 sont les plus nombreux à souligner un excès de chauffage (8% en Île-de-France) -cf. graphique ci-dessous.

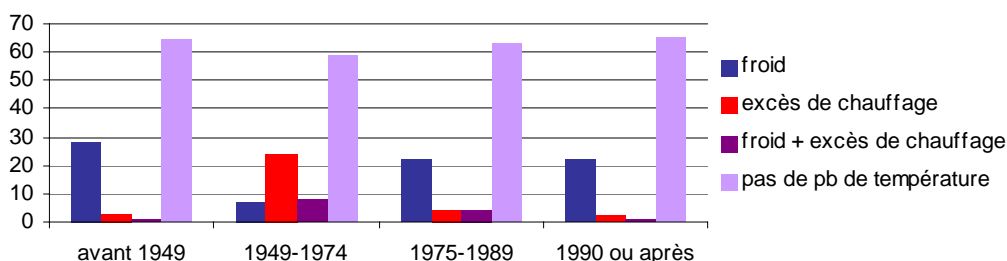
### Charges de chauffage et problèmes de température

Si les charges de chauffage des ménages ayant souffert du froid sont à peine inférieures à la moyenne (501 euros contre 502 en moyenne), les écarts sont importants, puisque 23% d'entre eux payent des charges de chauffage annuelles supérieures à 650 euros par an et 33% des charges inférieures à 340 euros. Parmi les ménages se plaignant d'un excès de chauffage, 60% payent des charges de chauffage supérieures à 480 euros (ce qui correspond à la médiane). Les ménages évoquant un excès de chauffage dépensent en moyenne 554 euros par an pour se chauffer – cf. graphique page suivante.

LES PROBLEMES DE CHAUFFAGE DANS LE PARC HLM



LES PROBLEMES DE CHAUFFAGE DANS LE PARC HLM



## Distinctions géographiques

C'est à Paris que les charges de chauffage sont globalement les moins élevées (avec une moyenne de 391 euros).

Cela tient en grande partie à la typologie du parc parisien qui est une typologie de petits logements.

C'est également à Paris que la part des ménages ayant eu froid, parmi ceux dont les charges s'élèvent au dessus de 650 euros, est la plus importante (50%).

## Charges de chauffage et âge du parc

Les charges les plus élevées concernent le parc 1949-1974, avec des disparités importantes entre la Petite Couronne (583 euros) et Paris (355 euros). C'est également dans ce segment du parc que les revenus moyens sont les plus bas.

Les charges les plus basses sont celles du parc récent, postérieur à 1990. Rapportée aux revenus, la part des dépenses de chauffage y est la même que dans le parc d'avant 1949 (1,5%). Elle est inférieure à la moyenne (1,9%) et a fortiori à ce que l'on observe dans le parc de la période 1949-1974 (2,1%).

Ainsi, l'âge du parc est déterminant dans les moyennes de consommation. Selon l'étude de Julien Marchal<sup>10</sup>, entre l'habitat collectif d'avant 1975 non rénové et l'habitat d'avant 1975 rénové, on passe de 456 à

250 kWh/m<sup>2</sup>/an, tandis que sur le collectif de la période 1975-2000, les moyennes sont de l'ordre de 158 kWh/m<sup>2</sup>/an –cf graphique ci-dessous.

## Les combustibles du parc HLM

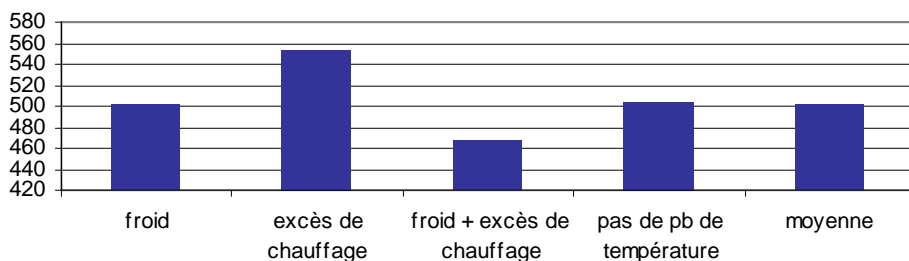
Plus de la moitié des logements HLM franciliens sont chauffés au gaz. La proportion est de 60% pour les logements construits entre 1949 et 1974. Le montant moyen des charges pour les logements chauffés au gaz est de 492 euros. Il est plus élevé en petite couronne (536 euros) qu'en grande couronne (482 euros). C'est encore une fois à Paris que les charges sont les plus basses (360 euros), pour des raisons évidentes de typologie des logements et de compacité du bâti.

L'électricité est présente dans le parc récent et quasiment absente du parc de la période 1949-1974.

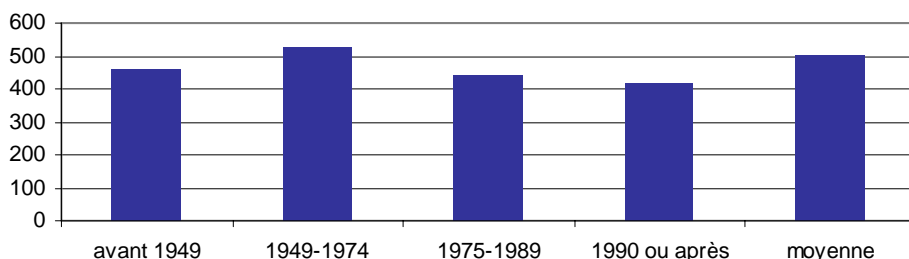
Le fioul, moins attractif, se raréfie, mais représente encore 8% du parc HLM en Île-de-France; avec des charges de chauffage plus élevées que la moyenne, s'élevant à 636 euros pour les logements au fioul de la grande couronne.

C'est dans le parc 1975-1989 que le chauffage urbain est le plus présent. À Paris, il concerne 40% des logements construits durant cette période –cf graphique page suivante.

MONTANT ANNUEL DES CHARGES DE CHAUFFAGE ET TEMPERATURE



MONTANT ANNUEL DES CHARGES ET AGE DU PARC



<sup>10</sup> D'après cette étude, 95 % des logements sociaux sont en étiquettes C, D et E. Cette étude a créé une classe I pour les logements qui consomment plus de 800 kWh/m<sup>2</sup>/an. Celle-ci ne concerne pas le logement social. Cependant, 0,07% des logements sociaux sont en classe G.

## Modes de chauffage et âge du parc

Si le chauffage collectif reste prédominant sur l'ensemble du parc (61% des logements), on observe une nette progression du chauffage individuel (chaudière individuelle et chauffage individuel électrique) qui atteint 64% du parc récent en Île-de-France (et 74% du parc récent en grande couronne).

À l'inverse, le chauffage collectif passe de 80% dans la période 1949-1974 à 28% pour les logements construits après 1990. C'est en petite couronne qu'il reste le plus présent dans le parc récent, avec encore 35% des logements.

## Débats : quelles évolutions, quel ressenti des habitants selon leur âge ?

Denis LANDART, AORIF :

Il serait intéressant de disposer d'un historique à partir de l'enquête nationale logement, pour mieux connaître les évolutions des charges, des niveaux de satisfaction, etc.

Lucile METTETAL, IAU îdF

Calculer et analyser ces évolutions n'est pas évident, car les variables sur l'énergie ont changé entre les enquêtes. Elles sont, par exemple, beaucoup plus intéressantes et détaillées en 2006 que lors des enquêtes précédentes.

Emmanuel TUAL, Paris Habitat

L'approche par le ressenti des personnes (celles qui

ont trop chaud, celles qui ont froid) est très intéressante. C'est même une des principales problématiques.

Il faudrait en savoir plus sur les températures dans les logements, avec des relevés en hiver, sans oublier la température des parois. Les parois froides rayonnent en effet du froid et donnent un sentiment de froid, alors même qu'il fait 19 ou 20 degrés dans le logement.

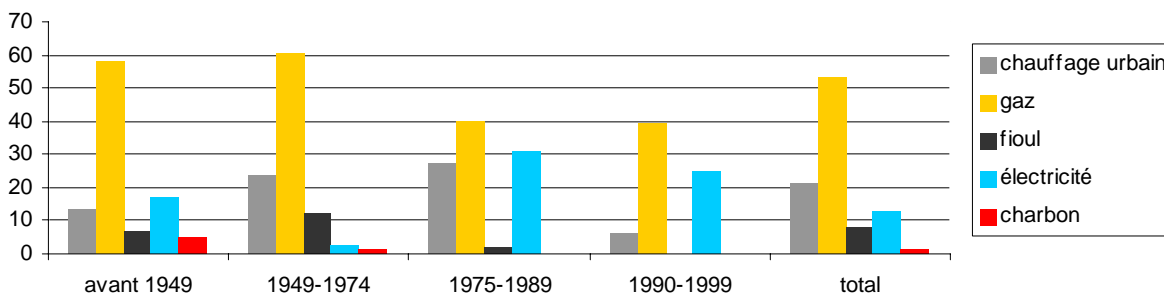
Une thématique importante est justement celle des personnes âgées qui restent chez elles toute la journée et qui ont froid, parce qu'elles sont plus faibles. Pour elles, 19 degrés, c'est insuffisant. Pour un couple actif, qui n'est pas là dans la journée, ce n'est pas gênant.

Denis LANDART, AORIF :

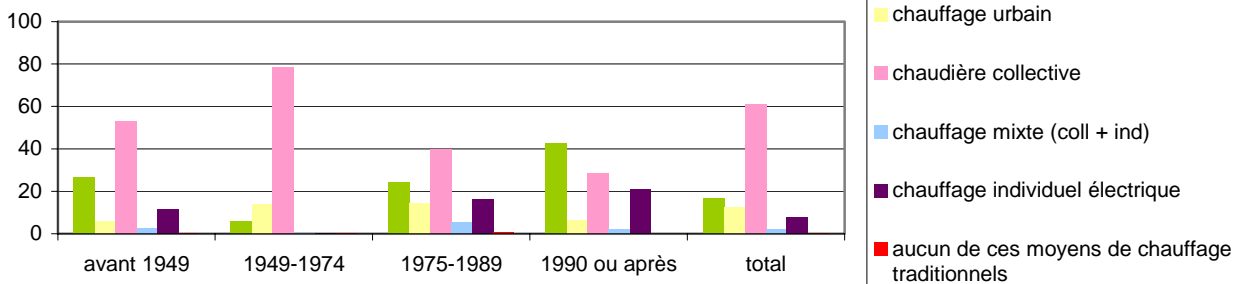
Sur le plan méthodologique, la moyenne d'âge n'est sans doute pas une donnée significative. Selon les zones, une même moyenne d'âge renvoie à des populations très différentes : par exemple, beaucoup de jeunes et de personnes âgées dans les ZUS et à l'inverse, une population de célibataires de 30-40 ans à Paris. Ce qui compte avant tout, c'est sans doute la part de personnes âgées.

Un croisement qui serait important est celui de la taille du programme. Les types d'énergie, de chauffage, la consommation vont être très différents selon la taille de l'opération, surtout dans le parc ancien.

LES COMBUSTIBLES DU PARC HLM



LES MODE DE CHAUFFAGE DU PARC HLM



## Débats : les écarts Paris, Petite Couronne, Grande Couronne

Françoise PICHON-VARIN, DREIF

Peut-on en savoir plus sur les différences entre la petite couronne et la grande couronne ?

Denis LANDART, AORIF :

Ce n'est pas évident. Il faudrait distinguer la grande couronne agglomérée de la grande couronne rurale. En outre, pour la grande couronne, il y a un problème d'effectif : sur les 1 200 000 logements sociaux franciliens, 750 000 au moins se situent en petite couronne et à Paris...

Emmanuel TUAL, Paris Habitat

Il existe des éléments de réponse pour expliquer les écarts recensés dans l'enquête logement. Paris est un îlot de chaleur. Il y a au moins 2 degrés d'écart avec la banlieue. En réalité, cet écart est même supérieur. Or, 2 ou 3 degrés de différence en hiver, cela représente de 15 à 20% sur les consommations de chauffage.

Christine CORBILLE, IAU îdF

L'ENL fournit des informations nombreuses et riches. Mais certains croisements fins sont difficiles, car on perd assez vite en fiabilité statistique. Nous allons donc voir jusqu'où nous pouvons exploiter l'enquête ENL sur ces sujets.

## La stratégie énergétique de SAGECO

Sylvie REY, SAGECO

### Le patrimoine et le projet de développement durable de SAGECO

SAGECO appartient au groupe EFIDIS, qui fait lui-même partie du groupe SNI. Le patrimoine de SAGECO est concentré à Paris et Neuilly-sur-Seine, avec également quelques programmes à Créteil et à Villeneuve la Garenne. 5000 des 7000 logements de SAGECO sont parisiens.

Notre projet de développement durable est un projet transversal d'approche pluridisciplinaire, qui se divise en deux branches, qui ne mettent pas forcément en jeu les mêmes équipes :

- une branche « modifier nos pratiques professionnelles »,
- une branche « agir sur les comportements ».

Le volet « agir sur les comportements » (des clients et au bureau) a été initié il y a deux ou trois ans en ce qui concerne les pratiques professionnelles, tandis que pour les « comportements clients » la démarche est plus récente et ne s'annonce pas simple.

En 2009, SAGECO a l'ambition de développer un plan d'action et de sensibilisation des clients locataires aux enjeux environnementaux.

Le mode de chauffage du parc est à 71 % du chauffage collectif et à 29% du chauffage individuel (dont la moitié de chauffage électrique). La part du chauffage urbain s'élève à 40 % et le gaz à 45 %, en sachant qu'il est très difficile de travailler sur les logements chauffés individuellement à Paris.

### La démarche d'audit

Un audit énergétique a été lancé en 2006, puis étendu à l'ensemble du groupe et achevé en mai 2008. On n'est pas dans une démarche de simple DPE. Cette démarche a coûté 80 000 € TTC à SAGECO, avec des subventions conséquentes de l'ADEME (22%) et de la Région Île-de-France (40%). Les ratios de subvention sont approximativement les mêmes que pour le groupe EFIDIS, tout en sachant que pour la société EFIDIS on arrive à un total de plus de 400 000 €.

Des audits ont été réalisés sur l'ensemble du patrimoine et sur l'ensemble des types de chauffage et d'énergie, avec des visites exhaustives de sites, une analyse du bâti, une étude théorique, une analyse des consommations réelles et un questionnaire adressé aux exploitants. Le principal apport de cette démarche est d'avoir fourni une base de données qui intègre, pour chaque site, les caractéristiques du bâti, des équipements de production et de distribution et les consommations réelles. Cette base de données va être actualisée chaque année. Et ce travail s'avère essentiel. En effet, bien qu'il ne s'agisse pas de DPE, cet audit a parfois livré des incohérences qu'il faut éclaircir.

La consommation d'énergie primaire est calculée, pour le collectif, à partir des consommations réelles de chauffage et d'eau chaude sanitaire, tandis que l'on ne dispose pas de ces données pour l'individuel.

On calcule à partir des rendements globaux moyens des installations et du taux de couverture par énergie renouvelable ; l'ensemble des ratios est calculé sur la base de la moyenne trentenaire des degrés jour unifiés (DJU).

Pour le patrimoine SAGECO, on aboutit à 259 kWhEP/m<sup>2</sup>/an. Nous sommes donc loin des 160 cités par l'USH, soit que nous sommes très mauvais, soit que nous ne calculons pas de la même façon...

La moyenne se situe dans la classe E. Une classification a été élaborée selon les étiquettes énergétiques, qui sert ensuite de guide au plan patrimoine énergie. La répartition des logements est la suivante : une majorité, 52%, en classe D, 36 % en classe E et F, 9 % en classe G. Pour la classe G, ce sont souvent des logements anciens chauffés en individuel électrique dans Paris.

L'audit énergétique a été jusqu'à des préconisations de travaux, tels que changement de chaudière ou de chaudières individuelles, isolation par l'extérieur, remplacement de fenêtres, ECS solaire, ... Le montant global des travaux préconisés pour SAGECO est de 16 millions d'euros, concernant 28 % du patrimoine, avec une moyenne de 8 400 € par logement traité, soit 2 400 € par logement SAGECO, avec un impact attendu de 9 % d'économie d'énergie et une baisse de 11 % des rejets de CO<sub>2</sub>, soit un résultat un peu décevant.

Cet audit nous a servi pour nous poser globalement la question des performances énergétiques du patrimoine, pour sensibiliser l'ensemble de la société à la prise en compte des enjeux énergétiques dans notre activité (notamment la réhabilitation) et enfin, pour définir une stratégie énergétique à travers un plan patrimonial énergie.

### Le plan patrimonial énergie de SAGECO

Le plan patrimonial énergie de SAGECO se base sur les résultats de l'audit. Il suit les objectifs du livre vert du groupe SNI qui ont évolué parallèlement au Grenelle de l'environnement, entre 2007 et 2008. À court terme, c'est-à-dire d'ici à fin 2010, l'objectif reste de traiter 10 % du patrimoine parmi les résidences classées E, F, G, soit en émission d'énergie, soit en émission de gaz à effet de serre (il s'agit d'ailleurs de la nouveauté 2008). L'objectif est de les passer en C (en 2007, l'objectif était de les passer en D).

À moyen terme (2020), il s'agit de traiter chaque année 3 % du patrimoine, pour aboutir en 2020 à 38 % d'amélioration de l'efficacité énergétique et intégrer environ 20 % d'énergies renouvelables.

Une grande partie du patrimoine SAGECO étant situé à Paris, nous nous insérons dans les orientations du plan climat de Paris et de la politique de la ville, pour les résidences en GPRU.

Actuellement, nous menons une grosse réhabilitation de 300 logements à Paris dans le cadre du plan Climat. L'objectif est d'essayer de passer de E en B.

### L'apport de l'étude facteur 4

Nous nous sommes appuyés sur l'apport méthodologique de l'étude facteur 4, menée avec le bureau d'études La Calade, pour étudier plusieurs scénarii alternatifs, en termes de coût global partagé, et pour utiliser la notion d'optimum économique, c'est-à-dire un montant de travaux au-delà duquel il n'est pas nécessairement économiquement pertinent d'aller. Cela représente un travail important qui n'a pas été mené, aujourd'hui, sur l'ensemble des résidences.

Pour mémoire, lorsque l'on utilise cet outil, on part de la typologie du patrimoine de logements sociaux d'un bailleur ; on choisit ensuite les bâtiments types, représentatifs du parc ; on analyse la consommation éner-

gique, suite à l'étude thermique ; on élabore des scénarii alternatifs, réalistes techniquement, et socialement et architecturalement acceptables, en lien avec le responsable technique.

Autrement dit, on fait varier le curseur en termes de coûts de travaux et l'on s'arrête lorsqu'il n'est pas opportun d'aller plus loin en termes de coût global. Cela permet de choisir, pour chaque bâtiment, le bouquet de travaux optimal.

C'est donc une forme de processus itératif pour élaborer une stratégie optimale pour l'ensemble du parc et, par conséquent, un projet de programme.

Toutefois, il faut reconnaître que ce travail (modèle en coût global SEC) n'a été mené que pour certains volets, et que l'on n'est pas allé jusqu'à une application exhaustive à l'échelle de l'ensemble du patrimoine, faute de temps humain notamment.

### 5 axes pour la stratégie énergétique

Dans le cadre d'orientations communes aux sociétés du groupe EFIDIS, la démarche énergétique va se développer autour de 5 axes :

- l'axe investissement (par exemple la réhabilitation de SAGECO boulevard Ney - 300 logements)
- des objectifs énergétiques associés à toute la politique de travaux en diffus,
- l'adaptation des contrats d'exploitation de chauffage et de maintenance (il ne s'agit pas que les économies d'énergie ne profitent qu'à l'exploitant),
- un suivi de l'évolution des charges de chauffage et d'eau chaude,
- la sensibilisation du personnel et des locataires en vue de réduire les consommations individuelles.

Nous avons ainsi commencé, sur les traces de Paris Habitat, une action de sensibilisation du personnel de proximité. Les retours sont nombreux et à ce propos, les gardiens ont déjà signalé des immeubles où le chauffage est jugé « excessif » par certains locataires.

### Le patrimoine parisien

À Paris, 40 % du parc est classé en E, F, G. 1 200 logements en chauffage gaz ou CPCU seront ramenés en classe B, C ou D, soit en une fois, soit lors des renouvellements de composants.

750 logements sont dotés de chauffage électrique individuel. Ils donneront lieu à une réflexion particulière dans un second temps, avec les problèmes que l'on connaît : DPE et coefficient de 2,58 qui traduisent mal les charges locatives ; EDF qui ne veut pas nous donner les consommations réelles, que ces données soient confidentielles ou que le système informatique ne puisse les fournir.

Sur ce volet, nous sommes pour l'heure quelque peu bloqués, d'autant qu'il s'agit d'immeubles datant généralement d'avant 1949, avec des modénatures dont on ne peut pas faire table rase par une isolation extérieure. Si l'on veut mettre une chaufferie gaz, comme on l'étudie actuellement, il n'y a pas nécessairement la place, car il n'y a pas toujours de sous-sol. Nous étudions donc la possibilité d'une pompe à chaleur, mais pour l'instant le coût est très élevé. L'étude continue.

Le programme d'investissement de SAGECO sera considérable. Son chiffrage sera achevé début 2009 et sera intégré dans le Plan stratégique de patrimoine (PSP).

Sur l'ensemble du groupe EFIDIS, cela représente 40 millions d'euros.

### Les incertitudes

Parmi les principaux obstacles et incertitudes, on compte : la fiabilité des données de départ, notamment sur les consommations réelles des locataires en chauffage individuel (30% du parc) ; les incertitudes sur les modalités du financement de travaux : l'absence de visibilité sur les aides de l'État, les dégrèvements de TFPB qui ont fondu comme neige au soleil, les certificats d'économie d'énergie (dont les résultats sont moins positifs qu'on ne le pensait), les règles de partage avec les locataires, qui ne sont pas arrêtées, les aides des collectivités locales et leurs conditions, avec l'imbroglio entre la Région, les différentes communes, l'obligation Cerqual, etc. Interviennent aussi les contraintes urbaines, particulièrement fortes à Paris.

### Les axes d'amélioration

Les principaux axes d'amélioration sont, pour le chauffage collectif, la sensibilisation des exploitants, en revoyant les contrats

Pour le chauffage individuel, il s'agira d'obtenir, des fournisseurs d'énergie, les consommations globales d'une résidence (on va peut-être obtenir des résultats pour une résidence de 20 logements...).

Il faudra aussi sensibiliser les clients à la démarche d'économie d'énergie et à l'impact de leur comportement sur les consommations. Nous souhaiterions d'ailleurs échanger avec les autres bailleurs sur le sujet du comportement des locataires, car cela n'a rien d'une question simple.

D'autres questions seront à approfondir comme l'impact des choix d'énergie sur les charges locatives.

En ce qui concerne l'information des parties prenantes, pour les locataires, on va passer par l'intermédiaire du conseil de concertation locative : on va les former et les sensibiliser par des modules de demi journées (cela correspond d'ailleurs à une demande qu'ils ont exprimée). Pour la Ville de Paris, à chaque fois que l'on a un projet d'intervention sur un

immeuble, on adresse un courrier à l'élu ou on essaie de le rencontrer.

En ce qui concerne le suivi du plan patrimonial énergie, il faudra bien sûr incrémenter la base, y intégrer toute nouvelle acquisition ainsi que les consommations et les évolutions relatives au bâti ou aux installations. Le plan patrimonial énergie sera ainsi mis à jour chaque année, vérifié et validé.

## Débats : consommations théoriques et réelles, méthodes et calculs

**Christine CORBILLE, IAU îdF**

Vous avez présenté tout l'intérêt de l'audit et ses conclusions et dégagé les points d'incertitudes encore à lever, notamment les modalités de financements et les leviers sur lesquels il faudrait insister, à la fois auprès des clients locataires et des fournisseurs d'énergie.

**Jean-Yves BOISSELEAU, DREIF**

Quand on parle de classification des logements et des immeubles, cela prend-il uniquement en compte la consommation d'énergie ou aussi l'implantation tenant compte des différences de température extérieure par exemple entre Paris et la banlieue ?

**Emmanuel TUAL, Paris Habitat**

C'est toute la problématique que nous avons actuellement entre les consommations théoriques et les consommations réelles.

En ce qui concerne les degrés jour unifiés (DJU), ils baissent d'année en année, de manière régulière. Ce qui correspond d'ailleurs à un aspect concret du réchauffement climatique : il y a de moins en moins de jours de froid ; les écarts de températures sont de moins en moins forts globalement sur la France et sur la région parisienne. C'est un premier élément. Les calculs théoriques sont recalés régulièrement par rapport aux nouveaux DJU.

La seconde problématique est que les calculs actuels sur les approches théoriques, et notamment le DPE fait sur la méthode 3CL (calcul des consommations conventionnelles dans les logements), correspondent à une approche très approximative faite, non pas pour diagnostiquer du patrimoine, mais pour sensibiliser les habitants au fait que leur bâtiment n'est pas forcément économe en énergie.

Aujourd'hui, la difficulté vient de ce que nous n'avons pas les outils professionnels pour diagnostiquer correctement notre patrimoine. Nos outils informatiques sont insuffisants par rapport aux problématiques posées. Les bailleurs ne sont pas toujours satisfaits des diagnostics réalisés.

Il y a donc d'un côté, de grands « flous » sur l'approche théorique et d'autre part, une consommation réelle qui est différente de la consommation théorique.

Effectivement, la consommation réelle varie en fonction de la situation géographique et des données précises d'un bâtiment, comme l'orientation au sud ou non (donnée peu prise en compte dans les approches théoriques). Elle varie aussi en fonction du comportement des occupants et de l'occupation des logements : sont-ils sur ou sous occupés ? Entre un logement sous-occupé et un logement sur-occupé, vous doublez ou vous triplez la consommation d'eau chaude ; vous passez de 20 ou 30 kW/h/m<sup>2</sup> à 80 kW/h/m<sup>2</sup>. Cela modifie très sensiblement les calculs réels de consommation, sans compter les problématiques de réglage des installations.

Cela fait qu'il y a effectivement aujourd'hui des écarts entre les consommations théoriques et les consommations réelles.

**Jean-Yves BOISSELEAU, DREIF**

De ce fait, il devient difficile aujourd'hui de définir les priorités et de déterminer où l'intervention sera la plus efficace.

**Sylvie REY, SAGECO**

Ce n'est pas un exercice scientifique à 100%. Par exemple, quand on dit que l'on va intervenir sur 10 % du patrimoine pour le faire passer de classe E, F, G en C, cela signifie qu'on laisse de côté les 15 % d'immeubles chauffés en individuel électrique.

De plus, à ce jour, nous n'avons pas encore pris en compte les charges locatives. Il est évident que d'autres questions se poseront à ce moment-là.

Il faut aussi reconnaître qu'une priorité à 10 % ne représente, pour SAGECO, qu'une seule opération ANRU à Créteil, qu'il s'agit de faire passer de G en C. Lorsque les priorités seront plus larges, ce ne sera plus aussi simple...

**Sonia du PLESSIS, OSICA**

L'ANRU semble vouloir fixer des conditions d'amélioration énergétique après travaux. Un objectif de 150 kW/h est évoqué. Or à l'heure actuelle, on accepte généralement avec les DPE une marge d'erreur de 10%. On peut se poser la question de la méthode, du mode de calcul et des documents auxquels se réfèrera l'ANRU et des incidences sur ses subventions

Une autre problématique des DPE réside dans le rythme de suivi de l'État. Les coûts de dépenses énergétiques indiqués par les DPE se basent en effet encore sur le prix du gaz au 1er août 2006. Quand on donne aujourd'hui ces indications de consommations et de coûts aux locataires, elles ne sont plus valables. Pour informer le locataire, il y a donc un travail d'accompagnement nécessaire autour du DPE. Cela devient lourd pour le bailleur.

## Débats : pour une approche stratégique, plus que normative

**Denis Landart, AORIF**

Les outils sont certes imparfaits, mais on assiste au développement d'une stratégie avec des objectifs. Le problème aujourd'hui, c'est que l'on risque de ne plus élaborer de stratégie avec des objectifs, mais de se contenter de répondre à des règles et à des normes. Les contraintes proposées par les différentes collectivités sont de l'ordre de la règle ou de la norme, plutôt que de la stratégie. Si l'on pouvait statuer sur une stratégie, nous serions plus proches des besoins et des attentes que si l'on contractualise sur l'atteinte d'une norme ou d'une règle avec des seuils.

Ce qui est essentiel, c'est l'engagement des organismes dans une stratégie comme c'est le cas de SAGECO et du groupe EFIDIS. Il ne faut pas se contenter de répondre à une commande qui entre dans les règles et qui permet d'avoir un financement. Cela risquerait de ne pas répondre efficacement à la problématique.

**Emmanuel TUAL, Paris habitat**

Il est important qu'on laisse des marges de manœuvre aux maîtres d'œuvre, aux architectes et aux bureaux d'études, car ce n'est pas à nous de savoir comment concevoir les bâtiments : nous devons leur donner des exigences et non pas fixer les façons de les atteindre.

De la même manière, il me semble important que les collectivités - villes ou Région - laissent ces mêmes marges de manœuvre. À Paris Habitat, nous souhaitons avoir le « choix des armes » pour atteindre les objectifs de la politique énergétique et du plan Climat. Nous ne remettons pas en cause les objectifs définis par l'État, la Région ou la Ville, mais il faut laisser le choix des techniques et des méthodologies pour atteindre ces objectifs, que ce soit à l'horizon 2020, 2035 ou 2050.

En effet, l'approche énergétique n'est pas aussi simple que cela. On s'en rend compte tous les jours. C'est une page blanche qui s'écrit. Il n'y a pas de solution a priori et le fait de préconiser des types d'interventions ou de mettre des seuils d'obtention des financements n'est pas une solution. Il n'y a pas des réhabilitations qui seraient des actions « Plan climat », et d'autres qui ne le seraient pas...

À partir du moment où on travaille sur le patrimoine et sur la réduction des consommations énergétiques, on travaille, de fait, sur l'objectif global des 30 %. On peut dès lors envisager des financements, quitte à ce qu'ils soient modulés en fonction des résultats atteints. Sinon, on aboutira à une frilosité à l'égard de ces opérations, vu la difficulté à obtenir des financements.

**Jérôme de VIVIÉS, Région Île-de-France**

Au niveau de la Région, pour ce qui concerne l'existant, il n'y a pas trop de contraintes. Celles-ci se



situent plutôt au niveau de la construction neuve. Par rapport à ce que demandent certaines collectivités, comme par exemple le Plan climat de la Ville de Paris, nos demandes sont largement en-deçà.

Mais cela ne va pas durer. Durant le premier semestre 2009, nous aurons à délibérer pour tenir compte de l'évolution de la réglementation des certifications : le label BBC (bâtiment basse consommation) n'est pas cité dans la délibération cadre de 2005 qui régit les interventions au niveau du logement ; le Grenelle de l'environnement est passé par là, ainsi que le Plan climat. Nous allons devoir nous positionner avec une difficulté certaine et avec prudence, car ce sera une année un peu stratégique, la dernière année pleine d'exercice de l'actuelle mandature.

Je comprends bien le souhait de valoriser la stratégie, plus que d'atteindre un objectif.

C'est d'ailleurs pris en compte au niveau des conventions de patrimoine signées par les principaux bailleurs d'Île-de-France : Efidis, Osica, Paris Habitat, France Habitation et bien d'autres. Il y a des « points d'étapes », où il vous sera demandé l'évolution de votre stratégie patrimoniale, notamment en ce qui concerne le développement durable, l'économie d'énergie, etc. C'est bien la stratégie qui sera valorisée par ce biais. Car à ce jour, il n'y a pas d'objectif de performance assigné.

Mais je ne sais pas si on pourra faire l'économie de fixer des objectifs chiffrés, soit de classe de performance, soit de consommation, tout en laissant le choix sur les modalités pour les atteindre. En ce domaine, des difficultés existent, liées, par exemple, à la consommation théorique et à la fiabilité des modèles ou au coefficient qui s'applique à l'électrique. Il s'agit de ne pas aboutir à l'éviction du chauffage électrique - tel n'est pas le souhait de la Région -, tout en fixant des objectifs.

Pour éviter cela, on demande un niveau de certification Qualitel. Peut-on faire mieux ? Pour l'instant, nous n'avons pas la solution miracle.

Une réunion s'est tenue avec l'AORIF sur l'application de l'article 80 de la délibération cadre. Nous continuons d'étudier comment traiter les complications issues de cet article, qui conditionne nos interventions dans la construction neuve en fixant un pourcentage minimum de chauffage ou d'eau chaude sanitaire par des énergies renouvelables ou l'installation de chaufferies bois. Les chaufferies bois à Paris, cela n'a rien d'évident, ni les panneaux solaires dans les zones denses. Certes, les réseaux de chaleur nous « sauvent », mais des problèmes demeurent. Rappelons cependant que cet article correspond à la mise en œuvre d'une option de la certification habitat environnement, qui est une des obligations posée par la Région pour intervenir dans la construction neuve. Il y avait donc là une certaine cohérence et les difficultés ne sont apparues que lorsque la mise en œuvre a été obligatoire.

La Région est donc toujours ouverte à toute proposition des maîtres d'ouvrage, relayée par l'AORIF ou directement, pour voir comment présenter une modification au Conseil Régional d'Île-de-France, sachant que l'idée est de préparer une délibération plus large qu'une délibération logement, car la politique de renouvellement urbain est également concernée.

## Débats : promouvoir les audits articulés à une stratégie patrimoniale

Jean-Luc FLORA, DREIF

Nous sommes confrontés à deux types de problèmes. D'une part, nous avons affaire à des lobbies qui cherchent à vendre des matériaux, par exemple des fenêtres. Le changement de fenêtres est en effet la manière la plus simple d'entrer dans un dossier de rénovation. Mais ce n'est pas la bonne solution dans tous les cas : changer les fenêtres d'une façade orientée plein sud pour mettre du double vitrage n'est pas la première solution à mettre en œuvre, sachant que la déperdition énergétique est de 7% en moyenne pour un immeuble des années 50-60 (jusqu'au milieu des années 70).

D'autre part, il a été dit que la seule solution est de passer par un audit. Or cette solution pose un énorme problème de compétence. Nous n'avons pas sur le marché des cabinets d'audit disponibles. Et quand nous en avons, la compétence - même si elle est certifiée - n'est pas toujours au rendez-vous. Le DPE n'a pas d'autre intérêt que la sensibilisation des acteurs. La seule solution est l'audit accompagné d'une stratégie. Il faut se donner les moyens d'un audit énergétique pour les immeubles, et établir un suivi pluriannuel.

Nous avons des exemples où le changement de toutes les fenêtres a été effectué sans adapter les températures de chauffage et où les occupants ouvrent les fenêtres... On a donc pollué la planète en fabriquant des fenêtres en aluminium très énergivores, et en continuant à chauffer.

Le vrai problème c'est l'enveloppe, les parois froides, le ressenti des occupants d'un logement. Même si les parois ne sont pas froides, le simple flux d'air dû à la VMC, fait accroître, pour les personnes sensibles, la baisse de la température. Lors des vérifications avec des tests techniques dans les logements, on va constater une température uniforme de 20° et les personnes sont persuadées qu'il n'y a pas plus de 18°, car la circulation d'air dans le logement va induire un ressenti plus faible. Tous ces facteurs psychologiques et techniques sont à prendre en compte.

À la DREIF, nous sommes sensibles à la question de la précarité énergétique. C'est ainsi que les prêts à taux zéro et les aides financières de ce type n'apparaissent pas comme de bonnes propositions pour les populations défavorisées, car elles vont aboutir à leur évic-

tion vers la grande banlieue et vers des logements plus énergivores. Ces populations ne pourront alors plus payer leurs charges, donc encore moins rembourser le prêt à taux zéro.

Il n'y a pas d'autre solution que l'audit, la stratégie patrimoniale. Il faut commencer par réduire les consommations dès le départ, engranger pendant 2-3 ans des crédits destinés ensuite à financer le plan pluriannuel.

Les objectifs actés à Kyoto et repris par l'Union européenne et la France sont issus d'un consensus scientifique qui recouvre des opinions diverses. Un certain nombre de scientifiques constatent une accélération de la fonte des glaces, des tempêtes et des perturbations du tapis océanique, et ils pensent que l'échéance n'est pas 2050 mais 2025, ou au maximum 2030. Tout ceci pour dire que nous n'allons pas vers un allègement des contraintes...

## Quelques exemples de réhabilitation dans le patrimoine d'OSICA

Sonia du PLESSIS, OSICA

### Le patrimoine d'OSICA

OSICA fait partie du groupe SNI, avec 52 000 logements en Île-de-France : 40 000 logements familiaux hors Paris et 12 000 logements en résidences services, foyers étudiants, EHPAD, etc.

En termes d'époque de construction, 67% du parc de logements familiaux a été construit avant 1974, c'est-à-dire avant la première réglementation thermique, et près 80 % avant les années 80.

### Les diagnostics de performance énergétique

On a réalisé, en 2007, les diagnostics de performance énergétique (DPE) version conventionnelle sur l'intégralité du parc de logements familiaux, soit 40 000 logements. On aboutit à 57,4% de parc énergivore (en E, F, G), avec 2,3% en G et 43,2% en E. Cette répartition vaut pour les DPE énergie. Les DPE gaz à effet de serre sont encore plus défavorables.

Quelques explications. Tout d'abord, l'ancienneté du parc, puisque 67% des bâtiments datent d'avant 1974. 58% de ces bâtiments sont énergivores. Concernant les constructions de la période 75-82, 89% sont énergivores : cela s'explique, entre autre, par des réhabilitations réalisées sans traiter l'aspect thermique.

En termes d'énergie, 12% de notre parc est en chauffage électrique, alors que les données de l'USH sont basées sur 3%. Le coefficient pénalisant par rapport à l'électricité fait que cela pose un problème. 53% du parc est en chauffage gaz et 35% en réseau de chaleur urbain.

## Les objectifs du groupe SNI

Le livre vert du groupe SNI, dans sa version 2007, fixe un objectif de 10% du parc énergivore à réhabiliter pour la zone H1, avec un maximum de 230 kW/h (étiquette D du DPE).

En termes de construction neuve, plus de 50% des permis de construire déposés doivent l'être au-delà de la réglementation thermique RT 2005.

Depuis, s'est greffé le Grenelle de l'environnement, qui indique un objectif de 150 kW/h après réhabilitation et un objectif de bâtiment basse consommation (BBC) pour les constructions neuves à partir de 2012, avec anticipation pour les opérations en ANRU.

Le groupe SNI a donc mis à jour le livre vert. Il y a toujours l'objectif de 10% du parc à traiter d'ici 2010, mais avec désormais un objectif de 150 kW/h - étiquette C, comme demandé par le Grenelle ; et au niveau des permis de construire pour l'Île-de-France, 100% des permis de construire en HPE, THPE, puisque c'est une condition pour obtenir les subventions de la Région.

## Quelques réhabilitations en cours

L'opération « Le château » à Valenton, construite en 1957, compte 210 logements en étiquette E (240 kWh) pour le DPE d'origine. L'objectif après travaux est de se situer en étiquette B, autour de 90 kWh. Les travaux portent sur l'enveloppe (façades, planchers bas, terrasses), les changements des menuiseries, l'installation d'une VMC performante, et l'étalonnage des portes.

Le coût des travaux thermiques s'élève à 14 300 € par logement, et pour le volet acoustique à 5 200 €, soit environ 20 000 € HT par logement pour un bâtiment qu'on fait passer de E à B.

La 2<sup>ème</sup> opération concerne la même période de construction (1958) et 170 logements à Pierrefitte en Seine-Saint-Denis. On se situe autour de 320 kWh, soit le bas de l'étiquette E. On vise après travaux l'étiquette C. On travaille sur les façades, les toitures et le remplacement des menuiseries et on arrive à un coût de 11 000 € par logement.

## Les coûts

En conclusion, lorsque l'on regarde les coûts de réhabilitation thermique en confrontant le DPE d'origine et le DPE après travaux, on arrive aux moyennes suivantes:

- un coût moyen de 17 000 € pour passer de G à C.
- un coût moyen de 13 300 € pour passer de E à B.

Mais ce ne sont là que des moyennes. Par exemple, dans l'exemple de Valenton, on était déjà à 19 750 €.

Il y a, en fait, un réel problème entre les évaluations générales et les fourchettes données par les DPE avant et après travaux.

De plus, il y a des différences énormes au sein de chaque étiquette.

### Débats : des coûts affichés souvent sous-estimés

**Emmanuel TUAL, Paris Habitat**

Rappelons que la Ville et l'État raisonnent en TTC, soit un coefficient de 35 à 40 % entre les deux montants. 17 000 € HT, cela fait 23 000 € TTC. Et dans les 23 000, vous ne prenez en compte que l'enveloppe. Le chauffage n'est pas intégré. Avec le chauffage on arrive à 30 000 € TTC.

Si on veut traiter thermiquement globalement un bâtiment existant, qui est à 200-300 kW/h et l'emmener dans une fourchette de l'ordre de 80 (BBC existant), il faut compter un investissement d'environ 30 000 € TTC par logement. Il faut en effet manager ces travaux, ce qui a un coût.

**Jean-Pierre CORONADO, GIE Logement Français**

Il faut ajouter outre la TVA, les 10% de maîtrise d'œuvre, coordonnateur, etc. Ce qui fait grimper l'addition.

### Débats : comment gérer les contraintes architecturales et patrimoniales ?

**Sonia du PLESSIS, OSICA**

Un autre point est la question de la faisabilité technique sur un bâtiment qui présente un intérêt architectural ou historique.



J. Bruchet / IAU îdF

La résidence de l'architecte Jacques-Henri Labodette à Sarcelles en est un exemple. Le travail sur l'isolation extérieure y est très difficile, alors que le DPE est de 290 kW/h.

Un autre exemple est la résidence « Le temple du lac » à Voisins le Bretonneux avec le bâtiment construit au début des années 80 par l'architecte Riccardo

Boffil, qui appelait cette opération « Versailles pour le peuple ».

Le chauffage est électrique et il existe encore des fenêtres en aluminium à simple vitrage. La taille des fenêtres est un des gros problèmes de cette résidence. Les fenêtres y couvrent parfois deux logements et quand on réalise les DPE, on arrive à 720 kW/h/m<sup>2</sup> par an. On se situe donc en classe H, la classe I étant plus de 800.

La question est donc : que faire de ces bâtiments qui ont un aspect historique ? Tout bailleur francilien est d'ailleurs confronté à ce type de bâtiment difficile à isoler.



IAU îdF

**Emmanuel TUAL, Paris Habitat**

Sur ce sujet, la question est : quelle responsabilité avons-nous dans nos décisions ? Quels objectifs prioritaires assignons-nous au développement de notre société pour les années à venir vis-à-vis des générations futures ?

Ce patrimoine-là, il faut le rénover, l'isoler par l'extérieur. Il ne faut pas s'autocensurer sur le patrimoine existant et sur son évolution. On se dit souvent que l'on ne peut toucher à ce type de bâtiment et on passe au suivant. Alors qu'il faut, au contraire, « faire sauter les verrous ». Il faut poser la question aux architectes, à la maîtrise d'œuvre, aux bureaux d'études, à la Ville et la Région.

Il faut innover et faire bouger les choses pour construire l'habitat de demain, du 21<sup>ème</sup> siècle. Il ne faut pas considérer le Paris haussmannien comme une « ville-musée » à visiter et où on n'habitera plus.

Il y a une vraie réflexion à avoir sur le sujet, pour savoir quelle décision prendre et connaître l'impact de nos décisions pour les générations futures.

**Sylvie REY ; SAGECO**

Sur ce sujet, je serai plus nuancée. Les 10% que SAGECO va traiter, nous allons les traiter à Créteil, à la cité des Bleuets. C'est une opération ANRU qui consomme aujourd'hui de l'ordre de 400 kW/h. Or nous n'avons pas le droit d'y toucher, les architectes du département nous l'interdisent au motif d'une œuvre unique et protégée de Paul BOSSARD.

On va dépenser 90 000 € par logement, ce qui n'est pas rien, et à la sortie on pense être en B ou en C. Mais là, le choix n'est pas celui du maître d'ouvrage.

Denis Landart, AORIF

La problématique de la stratégie est à nouveau posée. À un moment donné, les gens ne paieront plus, surtout lorsqu'on connaît l'occupation de ces immeubles. La question est : combien va-t-on dépenser d'argent pour faire passer le DPE de 720 kW/h à peut-être 250, alors que pendant ce temps-là, cet argent, on ne l'aura pas dépensé pour améliorer d'autres immeubles.

Si on raisonne immeuble par immeuble, on ne fait pas une économie intelligente de l'argent public investi dans le gain d'économie d'énergie. Cela ne veut pas dire qu'il ne faut pas atteindre un minimum sur un certain nombre d'immeubles.

Mais il faut une réflexion globale. Gagner 30%, cela ne veut pas dire gagner 30% immeuble par immeuble. ; selon les endroits, cela peut, par exemple, varier entre 20 et 50%.

Il faut gagner le plus de kW par euro investi. Aujourd'hui, les dispositifs publics ne le permettent pas ; ils s'appliquent immeuble par immeuble.

### Débats : réhabilitation ou démolition, quelle pérennité des immeubles ?

Christine CORBILLE, IAU îdF

Est-ce que l'on arrive parfois à se dire qu'il vaudrait mieux démolir un immeuble, plutôt que dépenser des sommes astronomiques. Cela fait-il partie des choix patrimoniaux possibles ?

Sylvie REY, SAGECO

Ce n'est pas exclu.

Denis LANDART, AORIF

Effectivement, la question peut se poser. Certes la démolition a un coût, notamment écologique. Mais si on dépense autant d'argent dans la reconstruction de l'immeuble sur lui-même, pour une performance qui restera limitée, le choix de la démolition se pose.

Emmanuel TUAL, Paris Habitat

Du point de vue du financement, on a intérêt à démolir. On est beaucoup mieux financé si on fait de la démolition reconstruction que de la réhabilitation. On est financé à hauteur de 150 000 € par logement, alors que pour la rénovation, à 30 000 €, on est déjà jugé excessif...

Mais d'un point de vue énergétique, ce n'est pas très satisfaisant de faire une démolition reconstruction. Nous avons fait une analyse en énergie grise. On consomme 2 à 3 fois plus d'énergie que pour une rénovation. On ne va donc pas dans le bon sens.

À Paris Habitat, dans le cadre du Plan Climat parisien, on met en place la comptabilisation de l'ensemble des actions par direction et par métier. Quand on compta-

bilise de la construction neuve, même si on est à 50 kW/h, cela correspond à une extension du parc. Vous allez donc consommer plus qu'avant. Dans le bilan global du territoire, cela fait plus en termes d'énergie grise et de consommation.

Par contre, dans une approche patrimoniale, il est certain que la question de la pérennité se pose pour les immeubles de type « feuille de papier à cigarette », mal conçus au départ et qui posent des problèmes acoustiques. Traiter la problématique énergétique sans traiter la problématique acoustique, ne fait que reculer l'échéance de la démolition.

On est alors en train d'investir sur un bâtiment qui, de toute façon, n'est pas pérenne. C'est une des problématiques des bâtiments des années 50-60, époque où l'on a bâti beaucoup et à faible coût, d'où des qualités de bâtiment médiocres. On peut également se poser cette question pour des constructions plus anciennes : immeubles 1900, 1930, voire haussmanniens.

La question de la pérennité des bâtiments est posée. Autrement dit, cela ne va-t-il pas coûter plus cher de les rénover que de construire du neuf ?

Denis LANDART, AORIF

C'est par exemple le cas des immeubles des années 20 en brique rouge. Ils posent problème. Il faudrait mobiliser des sommes très importantes pour les traiter, sans pour autant de réelle garantie de résultat. En outre, ce ne sont pas les immeubles les plus énergivores. Ils ne sont donc pas prioritaires.

Autrement dit, la situation n'étant pas catastrophique et toute intervention étant très chère et compliquée, ce n'est pas là que l'on va investir en premier.

### Débats : typologie du bâti et consommations d'eau chaude, des éléments importants

Jean-Pierre CORONADO, GIE Logement Français

Nous avons fait une étude sur les 40 000 logements chauffés collectivement en Île-de-France et on arrive en moyenne à une étiquette D, à 205 kW/h.

Pour la société qui gère essentiellement du locatif social, la répartition est de 90% en étiquette D, 7% en E et 0,5% en F.

Pour la société qui gère beaucoup de résidences en copropriétés, on est plutôt à 70% en étiquette E. Ce sont des résidences sur lesquelles il n'y a guère eu de réhabilitations.

Au final, cela donne globalement 70% en étiquette D et 27% en étiquette E.

Nous sommes partis de ce constat et nous avons pris comme donnée de base la consommation d'eau chaude.

Sur ces résidences, on est en moyenne à 68 kW/h d'énergie primaire par m<sup>2</sup> uniquement pour l'eau chaude en collectif, en consommation réelle. De ce

fait, quand on veut ramener ces bâtiments en étiquette C, on a déjà un « point dur », à savoir les 70 kW/h d'eau chaude. C'est une moyenne : cela va osciller entre 35 et 100. Et quand on compare au théorique, on a un vrai problème d'écart entre le théorique et le réel.

Si l'on part de 60 kW/h pour l'eau chaude et qu'on veut arriver à l'étiquette C, il va falloir descendre le bâtiment à 80 kW/h. En fonction de la typologie du bâtiment, on a essayé de voir comment atteindre cet objectif.

Entrent alors en ligne de compte les formes et les surfaces vitrées des bâtiments. Selon qu'on est en R+3 ou R+12 et selon le ratio de surface vitrée, on va avoir plus ou moins de facilités à atteindre l'étiquette C. On va avoir des bâtiments qui vont varier de 55 kW/h à 90 kW/h en chauffage et les coûts vont être à l'avenant. Ils vont osciller de 10 000 à 19 000 € HT, uniquement. On va arriver à 19 000 € HT pour des R+3, R+4 avec de fortes proportions de vitrages et on sera autour de 9 000 € HT pour du R + 12 avec des surfaces vitrées normales.

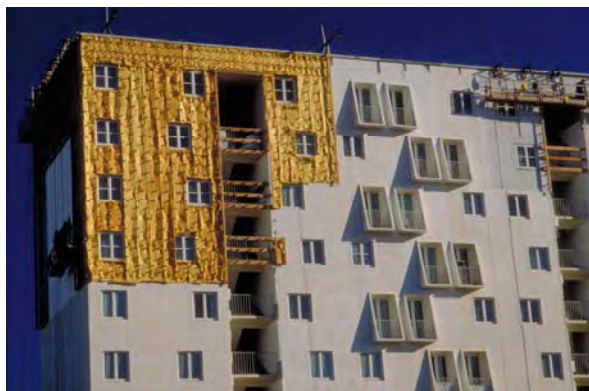
On voit bien l'incidence de la typologie du bâtiment. On a donc raisonné à partir de la typologie du bâtiment et non à partir des étiquettes. De toutes façons, on retombe souvent, grosso modo, sur les mêmes niveaux d'isolation, quitte à chercher ensuite des solutions complémentaires pour atteindre l'étiquette C.

Mais sur certains bâtiments, les travaux d'isolation ne permettront pas forcément d'arriver à l'étiquette C, du fait de la typologie et du niveau réel de la consommation d'eau chaude.

Il faudra alors travailler sur le niveau de consommation d'eau chaude, sur l'amélioration des installations car malheureusement, sur le parc existant, les réseaux de bouclage sont assez conséquents et viennent pénaliser le bilan « eau chaude » par rapport au patrimoine neuf, où les réseaux sont moins importants avec une colonne pour tout le logement et non une colonne par usage. Nous avons là des pertes assez conséquentes et c'est sur ces postes que nous allons travailler.

On est donc plutôt sur des solutions classiques et des installations standards, quitte ensuite à aller chercher des solutions complémentaires plus complexes qui entraînent des coûts d'entretien complémentaires

## Débats : des contraintes et des dépenses accrues pour améliorer les performances énergétiques



C. Abron / IAU idF

### Gaël LEROUX, France habitation

Notre patrimoine existant se situe aux alentours de 210 kW/h/m<sup>2</sup> d'énergie primaire. Cela est très proche de celle du Logement Français. Nous sommes de ce fait surpris du 160-170 kW/h que l'on entend au niveau national pour le parc social et qui ferait mieux que le parc privé. Il y a sans doute des problèmes de calcul de moyennes. Parlons-nous de la même chose ? Energie primaire complète : chauffage, ECS, ventilation ? Selon quelle méthode ? Si on parle de DPE, est-ce la méthode conventionnelle ou celle des consommations réelles ?

Nous nous référons, quant à nous, au chauffage collectif, pour lequel nous avons des données précises, selon la méthode des consommations réelles. Nous sommes donc à peu près sûrs de nos chiffres.

Pour nos opérations de réhabilitation, nous avons décidé de faire du CERQUAL patrimoine, habitat et environnement. Cela nous donne une certaine contrainte en matière de performance énergétique, que nous avons pu chiffrer : en gros, une opération coûtait 18 000 € par logement sans HPE, maintenant nous sommes à 30 000 € en moyenne par logement, soit un delta de 12. Et ce ne sont que des travaux thermiques, visant à répondre à CERQUAL, sans parler de BBC existant. Si cela nous coûte 12 aujourd'hui pour atteindre l'étiquette C (objectif d'arriver aux environs de 150), on arrivera à des chiffres bien supérieurs, quand on sera plus ambitieux.

Nous sommes en phase de construction de notre plan de stratégie énergétique. Nous n'avons pas établi l'ensemble de nos méthodes. Mais nous avons quelques règles techniques. Nous restons sur des méthodes fiables, connues, et nous ne sommes pas encore allés vers les nouvelles solutions techniques.

Ainsi, en gros entretien, nous nous sommes engagés, lorsqu'on réalise ne serait-ce qu'un ravalement sur un immeuble ancien d'avant 1974, à faire de l'isolation thermique par l'extérieur. Cela nous coûte très cher.

En termes d'organisation, nous constituons actuellement notre équipe. Elle est en place depuis un an. C'est un investissement pour l'avenir.

Mais aujourd'hui, une vraie question se pose. Comment va-t-on financer tous ces travaux, au vu de l'accélération du rythme que le pouvoir public a décidée ? Je ne le sais pas. Nous sommes une ESH avec une problématique de fonds propres.

### Débats : des exigences accrues qui fragilisent les petits bailleurs ?

Lucile METTETAL, IAU îdF

Le paysage des bailleurs, notamment en Île-de-France, va-t-il être bouleversé du fait de ces nouvelles contraintes ? Avec des capacités financières limitées, les « petits » bailleurs risquent-ils de disparaître ?

Denis LANDART, AORIF

Il y a trois ans, en Île-de-France, on comptait 158 bailleurs (décompte hors groupes). On est descendu à 112. Il y a eu des phénomènes de regroupement, des communautés d'agglomération,...

Les ESH appartiennent à des groupes. Pour elles, des questions de fonds et de stratégie vont se poser. La problématique est simple. À un moment donné, elles n'auront plus de fonds propres et elles ne feront plus...

Emmanuel TUAL, Paris Habitat

C'est une fausse problématique de savoir s'il faut être gros ou petit par rapport aux fonds propres. Aujourd'hui, les exigences se renforcent (pour la construction neuve, plan Climat, etc.) et à un moment, il n'y aura plus de fonds propres pour financer tout cela.

Denis LANDART, AORIF

Il y a, par ailleurs, en Île-de-France, la problématique des petits offices et de leur capacité de regroupement avec des nécessités de recapitalisation énormes (le cumul de dettes ne faisant pas des bénéficiaires...).

Pour les offices, la question est donc simple. Soit les collectivités locales ré-investissent et recapitalisent, mais elles ne pourront pas le faire sur tous les territoires. Par exemple, Paris Habitat et l'office de Bobigny ne sont pas confrontés aux mêmes capacités de réinvestissement de la collectivité.

La problématique est donc bien, avant tout, celle des offices publics de Petite Couronne, de petite taille, lorsque les collectivités sont désargentées.

### Débats : faire face à la multiplicité des objectifs

Le discours de l'État tend à être le suivant : pour financer votre développement durable, vendez des logements. Or il faut créer de l'offre en même temps. Nous sommes d'ailleurs passés de 12 000 logements

agréés par an en 2003 à 24 000, plus les 5 000 logements au titre de l'ANRU et les réhabilitations ANRU. L'effort a été multiplié par au moins 3, compte tenu des surcoûts intervenus : l'investissement des organismes HLM a été multiplié par 3 en 5 ans. Ce sont des proportions importantes.

Ensuite le Grenelle est intervenu, et le système risque alors de ne plus suivre... La difficulté réside dans la multiplicité des objectifs.

### Débats : pour une approche globale du développement durable



B. Raoux / IAU îdF

Emmanuel TUAL, Paris Habitat

La problématique est celle du changement de cap : le logement HLM va-t-il vers le développement durable ? Intégrons-nous l'approche énergétique des bâtiments, qui n'est d'ailleurs pas la seule approche du développement durable ?

Il convient en effet de prendre du recul dans notre vision du développement durable. Aujourd'hui, quand on parle de développement durable, on pense « économies d'énergie » et, très vite, « panneaux solaires ». On a certes évolué et on commence à avoir une vision globale du bâtiment, en se référant notamment aux réductions énergétiques.

Mais le développement durable, c'est en fait trois piliers : le pilier économique, social et environnemental.

Pour le logement social, la problématique économique est primordiale, car il y a le financement des travaux, les charges du locataire, les coûts d'entretien, etc. Mais l'économique ne couvre pas seulement les travaux d'investissement et les charges. Il y a aussi la précarité énergétique. D'où tout le bien-fondé de la position de la Région qui ne semble pas opposée à ce qu'on regarde, demain, les bâtiments chauffés à l'électrique ; car demain, pour le locataire, cela coûtera peut-être moins d'être chauffé à l'électrique qu'au gaz.

Il est clair que les acteurs d'une société qui ne prendront pas en compte les critères du développement

durable disparaîtront ; on le voit au États-Unis, avec l'automobile.

La problématique est la même pour le logement, et le logement social en particulier. Le développement durable est une responsabilité qui incombe aux bailleurs, mais aussi aux collectivités, à travers les subventions et les orientations qui sont données.

## Débats : le volet social du développement durable

**Emmanuel TUAL, Paris Habitat**

Il y a ensuite, le volet social, dont on parle peu. Aujourd'hui en effet, on sait tous parler du bâtiment et de technique. Or, derrière tout cela, ce sont des logements occupés, des lieux de vie. Il y a des habitants qui y vivent et ce n'est pas parce qu'on change les fenêtres, que l'on va réduire la consommation de chauffage.

L'approche de l'habitant, du locataire est donc importante. Elle est même plus importante que l'approche technique. En effet, s'il n'y a pas de sensibilisation du locataire en amont des actions réalisées sur une opération, les travaux ne servent à rien.

La difficulté vient de ce que, dans la structuration de nos sociétés, on a, d'un côté, des organismes, des associations qui font de la sensibilisation et de l'autre côté, des bailleurs qui interviennent sur le patrimoine... et qu'il n'y a pas de lien entre les deux.

Par exemple, sur une partie du patrimoine de Paris Habitat, nous avons lancé, au cours du premier semestre 2008, une action expérimentale de sensibilisation des habitants au développement durable. Que s'est-il passé ? Nous avons eu des retours très positifs. Les habitants étaient vraiment partants. Ils avaient des attentes.

Mais ensuite, nous ne leur avons pas répondu : des idées ont germé, les habitants ont suggéré des solutions ; mais ensuite on leur répond que l'on n'a rien prévu sur leurs bâtiments.

Cela veut dire qu'il faut certes sensibiliser les locataires aux approches de développement durable, en allant d'ailleurs au-delà de la problématique énergétique et en intégrant aussi l'eau, les espaces verts, les déchets (dont on parle très peu), etc.

À partir du moment où on a travaillé sur la sensibilisation, on peut ensuite développer une vraie concertation avec les habitants et échanger sur leur ressenti, les problèmes d'inconfort thermique, acoustique ou autre.

Comment met-on alors en cohérence leur demande et l'offre qu'on peut proposer ?

On est dans une approche relativement nouvelle pour le logement social. On est presque dans une approche marketing appliquée aux travaux. On ne dit pas « il faut faire ceci ou cela ». Au contraire, on récupère d'abord des données de terrain, des données humaines et on apporte ensuite une réponse qui correspond au vécu des locataires et à ce qu'ils attendent. On leur donne ainsi la possibilité de devenir acteur et responsable. On gagne alors à un double niveau : sur le plan technique, mais aussi au niveau comportemental, puisque les habitants vont comprendre pourquoi on met en oeuvre telle ou telle technique.

## Débats : le volet environnemental du développement durable

**Emmanuel TUAL, Paris Habitat**

Vient ensuite la dernière approche, à savoir l'approche environnementale qui va au-delà de la seule approche énergétique. On est là dans une vision globale du patrimoine qui intègre aussi bien la santé, la qualité de l'air intérieur, la lumière, l'énergie, l'acoustique, mais aussi l'espace.

À mon sens, une des premières thématiques du logement dans la région parisienne est en effet l'espace. Comment vit-on le logement ? Va-t-on réhabiliter un logement qui ne fonctionne plus ? Si on réhabilite thermiquement un logement qui ne fonctionne plus, on reporte en fait le problème à plus tard. La question est : comment travaille-t-on sur le bâtiment pour le faire durer dans le temps et pour construire le logement du 21<sup>e</sup> siècle ?

Pour avoir une approche cohérente, que ce soit au niveau des bailleurs ou des collectivités, il est donc important de prendre en compte ces trois piliers du développement durable.

**Sylvie REY, SAGECO**

Cette démarche existe et c'est l'approche RSE, responsabilité sociétale des entreprises, que nous sommes en train d'engager.

Mais peut-on tout faire ? Cela représente un tel investissement humain dans notre gestion de proximité que cela ne se fera pas à court terme...

**Denis LANDART, AORIF**

Ce sont des changements de façon de faire. Cela nécessite des évolutions culturelles qui ne se font pas en deux, trois ans.

D'autre part, à propos de la responsabilité sociétale des entreprises, la démarche reste à bien des égards très interne, très centrée sur l'entreprise, alors que les bailleurs sont face à des locataires. On ne peut pas se réfugier derrière des labels. L'atteinte du label ne peut pas être un discours en soi.

## Débats : information, sensibilisation et concertation avec les locataires

Denis LANDART, AORIF

La concertation locative préalable à un projet de réhabilitation, cela existe. Il ne faut pas être trop négatif. On négocie avec les locataires les augmentations de loyers par rapport aux travaux réalisés, les types de travaux, les différents projets, etc. C'est une négociation avec concertation.

Emmanuel TUAL, Paris Habitat

À mon sens, cela reste une négociation autour de l'information. On demande aux locataires s'ils sont d'accord avec les projets qu'on leur présente. On n'est pas sur une véritable récupération des demandes et des souhaits, avant de lancer un programme de réhabilitation.

Comment consulter les habitants sur ce dont ils ont vraiment envie ? Comment les considérer comme clients ? Ces questions restent encore à traiter.

Denis LANDART, AORIF

Il faut nuancer. En rénovation urbaine, par exemple, les choses sont différentes : il y a beaucoup de discussions, en amont des projets, avec les habitants. De même, on ne lance pas de résidentialisation sans les locataires : on est vraiment en discussion sur le projet et sur les attentes.

Mais il est vrai que dans le domaine environnemental, la réponse reste technique, elle n'est pas négociée. Il n'y a pas de réflexion en amont sur les usages. La réflexion avec les habitants n'existe pas.

Il y a donc des marges de progrès à réaliser en matière d'intervention environnementale. Mais on peut s'inspirer de ce qu'on fait dans d'autres domaines. On a une expérience préalable qu'on peut mettre à profit.

Finalement, on en revient à la question de la stratégie. À savoir, comment intègre-t-on la question environnementale dans l'activité de l'entreprise et à tous les niveaux ?

Françoise PICHON-VARIN, DREIF

Paris Habitat a lancé une opération de sensibilisation. Or il semble que vous n'avez pas donné de suite concrète à votre initiative, ce qui a déçu les locataires. Pour quelles raisons aviez vous donc décidé de lancer cette action ?

Emmanuel TUAL, Paris Habitat

À l'origine, c'est une association qui nous a contactés, dans la mesure où Paris Habitat disposait d'une charte de développement durable.

L'association a présenté sa méthodologie qui nous a intéressés. De multiples initiatives de ce type sont lancées partout en France, que ce soit par l'État, les bailleurs, les collectivités, les associations... Le volet sensibilisation est très développé. Mais c'est le lien avec la démarche patrimoniale qui n'existe guère.

Cette sensibilisation se déroule sur le mode de la neutralité, contrairement à ce qui se passe pour une concertation. L'association a ses compétences et son propre discours sur le développement durable. On est sur un échange neutre, positif, pour être dans une vraie concertation et non dans un maquillage d'une volonté du bailleur vis-à-vis du locataire.

Cette sensibilisation a été menée dans les halls d'entrée, au contact des locataires. En effet, les sensibilisations via l'envoi de plaquettes sont décevantes. Un agenda était fixé, avec des thématiques et des rendez-vous chaque semaine : par exemple, l'eau, les déchets, l'énergie, etc.

Cette expérimentation a été positive avec des retours nombreux de la part des adultes, mais aussi des enfants, suite à l'organisation d'ateliers pédagogiques.

## Débats : des financements cloisonnés peu adaptés à une démarche globale de développement durable



JG. Jules / Aerial / IAU îdF

Emmanuel TUAL, Paris Habitat

Aujourd'hui, nous avons du mal à « vendre » notre métier et nos prestations. On considère que le locataire va pouvoir accepter une augmentation de son loyer si on baisse ses charges. Mais dans ce schéma-là, on n'est pas dans une problématique « développement durable ».

L'idée est plutôt de dire : nous allons vous proposer un logement rénové, « vert », du 21<sup>ème</sup> siècle - nous nous engageons là-dessus -, et en contrepartie il y a effectivement une augmentation du loyer. Mais ce n'est pas là l'entrée majeure. Dans cette problématique, il n'y a pas que la vision énergétique.

Le travail effectué sur le bâtiment de la barre Morel, porte Pouchet dans le XVII<sup>ème</sup> arrondissement. Sur cette barre, la problématique principale est le non fonctionnement des logements, avec des séjours qui distribuent à la fois la salle de bain, le double WC et la cuisine. On va certes améliorer les performances énergétiques de ce bâtiment et les emmener en BBC. Mais si on ne travaille pas sur l'organisation des logements, c'est de l'argent de la collectivité jeté par les



fenêtres, car ce bâtiment ne sera pas pérenne dans son fonctionnement. On est bien là dans une problématique d'approche globale.

Mais en termes de financements, on n'est pas entendu sur ce type d'approche. Le problème est là. On reste sur une approche cloisonnée, à l'opposé de l'approche de développement durable.

Par exemple, nous avons commencé à travailler, notamment avec la Ville de Paris, sur les locaux déchets. On souhaiterait améliorer ces locaux, mais aucun financement n'est prévu pour l'instant, alors même que le tri sélectif est une problématique importante pour la Ville...

Il faudrait en fait considérer le patrimoine existant comme du patrimoine neuf. Il faudrait avoir les mêmes financements. Or aujourd'hui, on a deux types de financements : le financement neuf qui fonctionne bien, alors que pour l'existant, les financements ne suffisent pas.

Réunion du 24 juin 2008

Annexe 1 : diaporama introductif de l'IAU îdF



## Groupe bailleurs OLS

Les logements  
spécifiques  
24 juin 2008



## Principaux thèmes abordés

- Le champ : logements foyers et étudiants
- Le contexte : des efforts des production, pourquoi ce regain d'intérêt ? une transformation à l'œuvre ?
- Les acteurs : diversité selon les bailleurs collectivité et logement spécifique partenariat avec le gestionnaire
- Les produits géographie et localisation taille résidences, surface logts normes les produits mixtes
- Financement, fonctionnement 1%, fonds propres, PLS la gestion des contingents les sorties vers le parc banal
- Zoom sur la loi Dalo
- Les dernières tendances

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007



## Un élément de poids dans la production totale

fichiers Camus Garcia OLS DREIF DHUR

Nombre de logements	2003	2004	2005	2006
Résidence sociale	598	778	853	322
Foyer de jeunes travailleurs	54	423	722	1 048
Foyer de travailleurs migrants	68	366	762	1 378
Foyer de personnes âgées (EHPA) et établissement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)	314	183	334	1 106
Foyer de personnes handicapées	108	277	132	573
Maisons relais	53	-	44	198
Résidence étudiante	1 622	2 067	2 639	873
Autres	5	80	-	7
<b>Total Logements Foyers</b>	<b>2 822</b>	<b>4 174</b>	<b>5 486</b>	<b>5 505</b>
Production Totale de LLS au titre du PCS	13 219	15 858	14 359	18 232
Logements foyers et étudiants en % de la production totale	21,3%	26,3%	38,2%	30,2%

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## L'interprétation des chiffres

- Source : des statistiques relatives aux agréments
- Logt spécifique, un effort de production soutenu :
  - près de 1 logement social agréé sur 3 en 2006
  - hausse 2003-2005 stabilité 2005-2006, valeur absolue
- Mais une forte volatilité d'une année sur l'autre

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## Une production importante dans la capitale

fichiers Camus Garcia OLS DREIF DHRU

Département	2003-2006			TOTAL	% col
	Lgt foyer	Lgt étudiant	Résidence sociale		
75	352	1 983	2 722	5 142	28,6
77	300	431	1 117	1 855	10,3
78	451	593	493	1 537	8,5
91	218	727	214	1 159	6,4
92	720	558	701	1 979	11,0
93	587	1 139	604	2 330	13,0
94	268	1 013	1 119	2 400	13,3
95	131	757	697	1 585	8,8
RIF	3 027	7 201	7 667	17 987	100,0

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## Mode de production et financement

fichiers Camus Garcia OLS DREIF DHRU

	2003-2006				% col
	Lgt foyer	Lgt étudiant	Résidence sociale	TOTAL	
NEUF	2 642	5 529	4 290	12 486	69,4
AA	385	1 672	3 377	5 501	30,6
TOTAL	3 027	7 201	7 667	17 987	100,0

	2003-2006				TOTAL	% col
	Lgt foyer	Lgt étudiant	Résidence sociale	Autres		
PLAI	69	146	6 145	7	6 367	35,4
PLUS	971	4 915	1 302	85	7 273	40,4
PLS	1 987	2 140	220	0	4 347	24,2
TOTAL	3 027	7 201	7 667	92	17 987	100,0

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## Pourquoi ce regain d'intérêt ? le contexte de la crise du logement

- Côté opérateurs
  - être présent sur tous les secteurs de l'habitat
  - répondre à la diversité des besoins, à la demande des élus
  - objet social, production de PLA-I
  - une tête de pont vers d'autres développements, accès au foncier
  - une alternative au logement familial
  - patrimoine vieillissant, obligation de réhabiliter, (re)construire, mieux gérer
  - le gestionnaire se tourne + vers bailleurs en cas de difficultés
- Côté élus
  - répondre à la demande locale, diversifier l'offre de logements
  - le logement étudiant, du logement social à bon compte et moins d'impact sur les services publics locaux

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## Tendance réelle ou productions ponctuelles ?

- Un ancien « parent pauvre » du logement social ?
  - opérations ponctuelles pour rendre service
  - relations bailleur-gestionnaire souvent difficiles
  - réglementation peu lisible
- Une transformation à l'œuvre
  - un questionnement qui touche la plupart des bailleurs
  - le contexte de la loi DALO
  - le développement de la commission foyer de l'Aorif
- Des cas de figure variés selon les opérateurs
  - choix stratégiques affirmés ou développements de fait
  - des priorités et cibles de développement différents

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## Les organismes Hlm hétérogénéité des situations

- Des parcs de logements spécifiques inégalement étoffés
  - de gros bailleurs : OSICA, I3F, Antin, France Habitation
  - et des intervenants épisodiques au gré des sollicitations
  - des opérateurs historiques (FTM...) et de + récents
- Des spécialisations variées
  - p. âgées / jeunes, étudiants / FTM / résidences sociales / handicap
  - des transferts entre organismes, au sein des groupes
- Des organisations spécifiques + ou – abouties
  - services, voire filiales dédiés avec des équipes qui s'étoffent
  - plus classiquement : gestion des foyers+commerces+copropriétés
  - prise en charge unique ou décentralisée : finance, maîtrise d'ouvrage, relation avec gestionnaire, maintenance

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## Les organismes Hlm logement spécifique / familial

- Des financements plus compliqués
  - + de guichets / une véritable ingénierie de montage
- Une gestion déléguée
  - suivi des conventions, nécessité de réactivité technique
- Le projet social dans les foyers
- Des opérations neutres
- Des systèmes d'attributions différents
  - pas de « commission » au sens classique, gestion du court séjour
- Des circuits de réservation complexes
  - renonciation de certains réservataires, contrepartie délocalisée 1%
- Des rapprochements en cours : concertation locative

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## Les collectivités face au logement spécifique

- L'investissement et soutien des élus : une nécessité
  - des organismes HLM interpellés par les maires
  - des collectivités pilote : apport du foncier, choix du gestionnaire
- Les programmes qui « ont la cote »
  - les résidences pour personnes âgées
  - les résidences étudiantes / jeunes en mobilité (+ ou -)
- Des demandes parfois déclinées par les organismes Hlm
  - unités trop petites, mauvaise desserte en TC
- L'accueil des riverains, l'impact sur le quartier
  - animation de réunions publiques + information
  - craintes, oppositions / CHU, CHRS, maison relais
  - des dossiers « plaidés plus que déposés »

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## Les gestionnaires, un partenariat étroit

- « Toujours avec mon gestionnaire »
  - importance du projet social
  - c'est souvent le gestionnaire qui apporte son projet
  - des partenariats dès l'amont, dès la phase de conception (participation jury, réunions p.c., consultation entreprises)
- Des partenariats « historiques », privilégiés
  - ex : l'ALFI et Antin résidences, groupe Arcade
  - pour les étudiants : Crous, Arpej, Espacil...
  - pour les jeunes : ALJT, CLJT
  - OSICA : 120 résidences et 50 gestionnaires

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## Les gestionnaires des cahiers des charges partagés

- Une démarche itérative bailleurs - gestionnaires
  - des cahiers des charges confrontés, adaptés
- Les gestionnaires = les « sachants »
  - connaissance des utilisateurs : leurs besoins, leur solvabilité
  - pour un niveau de redevance acceptable
- L'organisme HLM = la responsabilité du bâtiment
  - quels frais d'entretien à terme, des risques de surcoûts ?
  - quelques points importants : contrôle des accès, solidité des matériaux

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## Les gestionnaires, et la pérennité de la gestion

- Se prémunir contre les risques financiers
  - rencontre annuelle
  - analyse des comptes
  - renégociation du loyer ...
- Risque de se retrouver gestionnaire de fait
  - quid en cas de défection ?
  - d'où frilosité à l'égard de certaines structures
  - d'où souci de logements banalisés
- Un constat : la professionnalisation de la gestion
  - élaboration du projet social
  - relations avec les bailleurs / les gestionnaires

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## La gestion, les sorties vers le parc banal

- Une problématique + ou – prégnante selon les structures
  - résidence sociale chrs, FJT
- Un double enjeu
  - intégrer un logement ordinaire, réaliser son parcours résidentiel
  - « fluidifier », désengorger les structures où la mobilité est faible
- Un élément clé : l'accompagnement social
  - une responsabilité du gestionnaire (travailleurs sociaux mobilisés)
  - importance du diagnostic pour mettre en confiance le futur bailleur
- Une nécessaire implication du secteur Hlm
  - organiser des passerelles vers le parc social banal
  - pour les ménages issus de ses propres structures ... et les autres
  - articulation avec associations gestionnaires

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## Aider les parcours résidentiels les outils mobilisés

- Vers le parc social banal,
  - des politiques inégalement développées
  - des solutions facilitées au sein d'un même groupe : conventions gestionnaire-bailleur, ex : Alfi-Antin
  - objectif d'attribution chiffré pour ménages présentés par assoc<sup>o</sup>.
  - labelliser le résident pour faciliter son logement ?
  - mobiliser le contingent 1% (pb 2 interventions 1%)
  - réservations 1% mises à disposition préfets pour salariés démunis issu logt d'urgence (convention Etat-Uesl 2007)
  - les logements au titre des accords collectifs
- Vers une prise d'autonomie progressive ou limitée
  - baux glissants ; baux associatifs ; maisons relais
- Vers le secteur locatif privé, le locapass

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## Les produits, localisation des programmes

- les critères de localisation
  - jeunes et étudiants : desserte en TC, proximité lieu étude, emploi
  - personnes âgées autonomes : proximité centre, commerces, TC
  - des critères parfois négligés
- impact des choix de localisation hasardeux
  - des problèmes de vacance
  - des besoins de sécurisation renforcées
- logements spécifiques et politique de la ville
  - dans les quartiers sensibles, des implantations parfois mal pensées
  - en anru : de possibles outils de diversification ?

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## Les produits, quelle géographie francilienne ?

- Un déficit global en PLA-I, PLA-LM, PLA-TS
  - le stock (epls) : 18 000 logements à loyer minoré
  - soit 15% du parc social
  - les attributions annuelles : 1 300 (en 2006)
- Des collectivités + moteurs que d'autres
- Une offre inégalement et diversement répartie
  - résidences sociales : 36% des places concentrées à Paris ; grande couronne = 29% (6000 places Paris, 1200 Val de marne)
  - géographie autre pour résidences personnes âgées

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## Les produits, taille des programmes

- Une taille idéale pour la gestion?
  - des réponses différentes selon les programmes
  - 25/30/35 maison relais (si + grand, opération mixte)
  - 70-80 personnes âgées
  - 150-200 étudiants, jeunes en mobilité
- La demande ?
  - refus des grands bâtiments, mode des petites structures
- Des effets de seuil
  - une exigence : atteindre une masse critique
  - une alternative : la « mutualisation » des structures
    - ex Paris, proximité des structures et gestion groupée

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## Les produits surface des logements

- À propos des petites surfaces
  - différencier réhabilitation et neuf
  - un débat lié aux tensions du marché, à l'offre insuffisante
  - le rapport Anciaux 2 pour le logement étudiant
  - le risque d'une typologie tirée vers le bas ? des difficultés de mise aux normes, risque accru de dégradation rapide
  - distinguer résidences bien situées et les autres
- Pour une offre banalisée
  - des reconversions facilitées
  - une garantie de pérennité dans le temps

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## Les produits normes (handicap, environnement)

- Des exigences accrues de la part des financeurs
- Des incidences sur le coût de l'opération
  - mais des surcoûts difficiles à estimer
- Distinguer construction neuve, restructuration lourde et réhabilitation
  - le recours aux dérogations

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## A propos des produits mixtes

- Des produits en vogue ? Une demande des élus
  - ex : FJT - résidence étudiante / maison relais-résidence sociale
  - une façon de faciliter l'équilibre de l'opération
    - PLS contourné / aide sociale en maison relais, personnel sur place
    - des coûts mutualisés, des passerelles possibles
- Les modes de réalisation
  - des bâtiments ou des cages d'escalier différenciés
  - parfois une mixité « sur papier » (cf configuration architecturale)
  - 1 gestionnaire unique ou 2 intervenants
- Les problèmes posés
  - loyers et reste à charge différents pour produits et publics proches
- Des positions différentes selon les organismes

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## Les financements, la mobilisation du 1% logement

- Une source de financement très sollicitée
  - plan de cohésion sociale, 1% relance, Anru, rénovation urb, Foncière logement, Pass travaux, Loca-pass/GRL, Pass-Foncier
- Quelle place pour le logement thématique ?
  - la convention « 10% » (des ressources des collecteurs) 12. 2006
  - recentrage sur le 10%, plus de subvention 1% relance
  - FTM + public prioritaire (jeunes, salarié en mobilité, difficulté logt)
  - financements aux bailleurs sociaux : PLA-I/ PLA-TS
- Sélectivité et exigences croissantes du 1%
  - contexte : financements plus fléchés, réservations dédiées
  - intérêt inégal selon structures : + résidences sociales FJT
  - les demandes de contreparties (... les délocalisations)

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## Les financements, l'apport de fonds propres

- une exigence récente du 1% et des financeurs
  - les opérations concernées : programmes thématiques
  - les incidences sur l'opération : reconstitution et récupération des fonds propres
  - d'où effet contre productif, pénalisant pour gestionnaire (loyer alourdi) ?
  - impacts différents selon les bailleurs
  - disparités entre territoires : 5-10% voire 20% à Paris...
- autre solutions
  - fonds propres uniquement sur opération difficiles ?
  - prêts alternatifs ?

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## Les financements, les débats autour du PLS

- le PLS, une incongruité ?
  - des publics souvent démunis : étudiants, personnes âgées
  - des revendications pour du plai (au moins partiellement)
  - le recours au Plus dérogatoire
  - d'où l'émergence de produits mixtes
  - une distorsion jeunes / étudiants pas toujours justifiée
  - le rôle solvabilisateur des aides au logement

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## Zoom sur la loi DALO, le texte de loi

- Dalo et structures d'hébergement, logements foyers
  - art 2. Objectifs chiffrés pour l'hébergement : 1 place par tranche de 2000 hab ou par tranche de 100 hab. selon taille agglo.
  - art 4. Maintien dans les lieux dans hébergement d'urgence
  - art 7. Saisie, sans condition de délai, de la commission de médiation pour demandeur de logement foyer, structure d'hébergement, RHVS, etc.
  - art 8. Possibilité de recours pour demandeur d'un accueil en structure d'hébergement, logement foyer reconnu prioritaire.
  - art 20. Transformation de places CHU en places de CHRS et d'hébergement de stabilisation, financement de places en maisons relais.

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## Zoom sur la loi DALO, quels effets ?

- Intérêt accru de l'Etat pour logements spécifiques
  - recensement des conventions
  - contrôle des loyers de sortie
  - suivi des contingents
  - pression de l'Etat auprès des opérateurs
- Intérêt grandissant des opérateurs HLM pour les maisons relais et résidences sociales
  - le contexte : objectif chiffré inscrit dans la loi
  - une priorité : trouver les partenariats
  - des difficultés : assurer pérennité des budgets de fonctionnement

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## En bref, les grandes tendances...

- des opérations plus nombreuses, des projets nombreux
  - construction neuve, réhabilitation lourde, acquisition amélioration
- mais des montages longs, des financements difficiles
  - exigences accrues des financeurs
  - normes, redevances de sortie, modalités de financement
  - plus de 1% relance
  - des opérations sur mesure (un projet social)
- des risques prévisibles à court-moyen terme ?
  - des participations revues à la baisse
  - des redevances de sortie revues à la hausse
  - une fragilisation des occupants et des des associations
  - des renégociations de loyers en cours de convention...

Groupe bailleurs OLS 24 juin 2007

## Réunion du 24 juin 2008

**Annexe 2** : contribution écrite de France Habitation, Elisabeth NOVELLI

### Patrimoine et pratiques de France Habitation en matière d'hébergement

#### L'hébergement, un maillon clé de la chaîne du logement ... et du patrimoine de France Habitation

Le secteur de l'hébergement est considéré comme un maillon clé de la chaîne du logement. La présence sur ce segment de marché permet de répondre à toutes les problématiques du parcours résidentiel.

Compte tenu de son parc important de logements foyers, et afin de développer sa compétence sur ce secteur d'activité du logement social, France Habitation a dédié une équipe à la gestion de ce parc.

Le secteur de l'hébergement représente 13% du patrimoine de France Habitation. Il s'agit d'un développement historique : la majorité de ce patrimoine a été développé dès la fin des années 60, jusqu'au début des années 90. La reprise du développement s'est amorcée en 2004.

On dénombre au total 88 établissements répartis comme suit :

- 41 établissements pour personnes âgées (EHPA et EHPAD) représentant 2584 équivalents logements ;
- 22 FTM représentant 1950 équivalents logements ;
- 13 résidences pour étudiants représentant 1 620 équivalents logements ;
- 10 FJT représentant 346 équivalents logements ;
- 2 foyers pour personnes handicapées représentant 81 équivalents logements.

Soit environ 6 500 équivalents logements.

#### Les pratiques de France Habitation dans ce périmètre

L'équipe dédiée s'appuie sur une bonne connaissance de son parc, au niveau de la gestion, de l'entretien... Les axes de travail sont les suivants :

- mise en œuvre de la transparence de gestion avec des contacts réguliers ;
- élaboration d'un PSP, et donc d'un plan de travaux qui a fait l'objet d'un échange avec les gestionnaires (mise en œuvre d'un programme d'envergure comprenant le remplacement de menuiseries extérieures, le ravalement, la modernisation des ascenseurs, la rénovation des systèmes de sécurité incendie, l'évaluation du devenir de l'établissement quand il convient de le réhabiliter ou le transformer).

Ce partenariat avec les associations gestionnaires permet d'améliorer le fonctionnement des établissements et la pérennité du patrimoine. Ce positionnement contribue à établir les bases d'un partenariat efficace avec tous les acteurs du logement sur le plan local.

Cela nécessite de développer en interne les compétences dans le domaine de l'hébergement du point de vue du bailleur (soit la définition du produit, son entretien, son financement)

Enfin, ce partenariat permet d'envisager un travail sur le parcours résidentiel des publics accueillis

#### Propriétaires /gestionnaires : pour un partenariat renforcé

France Habitation est actif dans la démarche menée au sein de l'AORIF sur les relations propriétaires/gestionnaires.



Une charte commune AORIF / UNAFO acte :

- une collaboration effective et transparente entre les acteurs : information réciproque sur les comptes financiers, les stratégies patrimoniales et plans de développement, élaboration et réalisation de projet social ;
- un bon entretien des immeubles dans le temps : concertation périodique sur les plan de travaux, identification des responsabilités de chacun (grille de répartition des travaux élaborée pour la charte, puis revue lors des changements de réglementation comptable des organismes HLM) ;
- définition d'un PSP ;
- concertation préalable et information des parties sur les impacts des décisions prises : modification de gestion, investissements, amélioration ;

Les modifications engendrées par la réforme comptable des HLM ont nécessité une modification des relations contractuelles entre bailleurs et gestionnaires. Un travail commun a permis l'élaboration d'un avenant type qui a été mis en œuvre sur l'ensemble du patrimoine de France Habitation.


### **Le montage des nouvelles opérations**

Le montage des nouvelles opérations suppose :

- l'articulation entre projet social et projet immobilier : partenariat très étroit entre propriétaire et gestionnaire afin d'élaborer un produit totalement adapté aux besoins exprimés dans le cadre du projet social
- un nécessaire équilibre d'exploitation dans l'investissement et le fonctionnement de la maison relais ;
- l'optimisation des financements à l'investissement ;
- la recherche d'un budget de fonctionnement pérenne dans le temps ;
- l'élaboration de la convention de location : convention type résidence qui inclut la répartition des charges en matière de travaux (avec en annexe à la convention la grille de répartition) ;
- le calcul de la redevance : montant des annuités financières, frais de gestion, participation au renouvellement des composants, TFPB, assurance, prix du bail (en cas de bail emphytéotique).

## Réunion du 9 décembre 2008

### Annexe 3 : diaporama introductif de l'IAU îdF



**Groupe Bailleurs OLS**

Amélioration des performances énergétiques  
du parc Hlm francilien existant


9 décembre 2008



En bref...

- Les objectifs et engagements énergétiques
- La réglementation propre au logement existant
- Les spécificités du parc Hlm
  - exploitation de l'enquête nationale logement
- Les interventions
  - solutions techniques
  - coût des travaux
  - mode de financement
- Quelques zoom
  - le diagnostic de performance énergétique
  - les réseaux de chaleur
  - comportement, solvabilité et association des locataires


9 décembre 2008 groupe bailleurs OLS



Les engagements énergétiques  
internationaux, communautaires, nationaux

- Protocole de KYOTO 1997
  - stabiliser les émissions de CO2 en 2010 au niveau atteint en 1990
- Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments 2002
  - diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre dans le secteur du bâtiment (facteur 4)
- Loi de programme fixant les objectifs de la politique énergétique d'orientation sur l'énergie - POPE - 2005
  - diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050
  - soit un renforcement des exigences dans le neuf (RT) et dans l'existant


9 décembre 2008 groupe bailleurs OLS



Les engagements énergétiques  
propres au logement social

- Le congrès Hlm 2007
  - Plan « énergie et climat 2008-2012 »
    - déplacer la médiane du parc social de 170 à 150 kWh/m2/an
    - traiter le parc le plus consommateur en énergie (classe E, F et G)
    - objectif d'économie de 25% sur le parc traité
  - réduction des consommations d'eau potable
- Loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement
  - pour un programme de rénovation accélérée du parc existant
    - traiter d'ici 2020 les 800 000 logts sociaux dont consommation > 230 kWh
    - objectif : valeur < 150 kWh d'énergie primaire par m2
    - calendrier : 40 000 en 2009, 60 000 en 2010, 70 000 en 2011, 70 000/an de 2012 à 2020
  - recours aux énergies renouvelables encouragé
- Les moyens : définir une stratégie énergétique, identifier le parc à traiter, proposer un ensemble de réponses techniques, sensibiliser les locataires


9 décembre 2008 groupe bailleurs OLS



Les engagements énergétiques  
des collectivités locales,  
des acteurs impliqués

- Une double logique
  - l'éco-conditionnalité des aides
    - des exigences minimales à satisfaire
    - financement conditionné par l'obtention de certificats ou labels
  - des leviers incitatifs pour aller au-delà
    - primes mobilisables
- Un empilement d'exigences, souvent décrié
  - source de complexité, voire de contradictions
  - de lourdeur et de retard ?
    - réalisation préalable de bilans, audits ; disponibilité des certificateurs
  - et de surcoûts (des obligations onéreuses ?)

9 décembre 2008 groupe bailleurs OLS



Les engagements énergétiques  
des collectivités locales  
Le dispositif régional

- Bilan patrimoine habitat et certification Cerqual patrimoine habitat
  - obligatoire pour bénéficier de l'aide régionale à la réhabilitation
  - sauf dérogation pour l'acquisition de lots de copropriété
  - collecte et locaux ordures ménagères compatibles avec tri sélectif
  - → des exigences moindres que pour le neuf
    - mais parfois difficile à mettre en œuvre dans petites opérations (grille Cerqual revue)
- Diagnostic patrimonial énergétique
  - obligatoire en cas de convention régionale de patrimoine social (+ de 10 000 logts)
- Possibilité d'aides complémentaires
  - prime 762 €/logt si certification Patrimoine habitat et environnement
  - subvention pour terrasse végétalisée, récupération eaux pluviales, compteurs d'eau divisionnaires accessibles depuis extérieur...

9 décembre 2008 groupe bailleurs OLS

## Les engagements énergétiques des collectivités locales Le plan climat de Paris

- Engagement dans une démarche de Facteur 4 à l'horizon 2050
    - avec des objectifs intermédiaires pour 2020
    - pour le neuf : max de 50 kWh/m<sup>2</sup>/shon en énergie primaire (> label BBC)
    - pour rénovation lourde : 80 kWh (Effinergie)
  - Objectifs assignés à la réhabilitation du logement social
    - réduire de 30% les émissions de gaz à effet de serre (horizon 2020)
    - réhabiliter 25% des logements sociaux les plus énergivores d'ici 2020
    - campagne de diagnostic : bâtiments les + énergivores et faciles à isoler
    - projet d'opération Palulos basse consommation
  - Des exigences modulées
    - acquisition sans travaux et rénovation : bilan Patrimoine Habitat (Cerqual)
    - acquisition - réhabilitation lourde : certification Patrimoine Habitat et Environnement (étiquette B sur repère énergie : 50 à 90 kWh)
- souhait de rapprocher niveau d'exigence réhabilitation lourde / neuf

9 décembre 2008

groupe bailleurs OLS

## Les engagements énergétiques en Anru

- Exigences nouvelles de la loi du Grenelle de l'environnement
  - un objectif quantitatif ambitieux
    - traiter 180 000 logements sociaux situés en zones anru
  - des exigences qualitatives fortes
    - passer des classes E,F,G en classe C (< 150 kWh/m<sup>2</sup>/an)
- Qui suscitent des inquiétudes
  - quels financements ?
  - des évolutions nécessaires dans les programmes ?
- Une récente enquête de l'Aorif
  - -> rencontre du 12 décembre organisée par l'Aorif sur le thème « développement durable et rénovation urbaine »

9 décembre 2008

groupe bailleurs OLS

## Le parc social face au développement durable un chantier parmi d'autres et des défis multiples

- D'autres chantiers concomitants ... et concurrents ?
  - production neuve, ANRU, Dalo...
- Des enjeux multiples ... environnementaux certes mais avant tout
  - socio-économiques
    - confort, santé des locataires,
    - solvabilisation des locataires et risques de précarité énergétique
      - souci de maîtrise des charges
      - locataires modestes confrontés à des prix énergétiques et des charges en hausse
      - locataires âgés
      - moindre solvabilisation par les aides au logement
  - techniques et patrimoniaux
  - financiers
  - organisationnels
    - nouvelles compétences en interne, travail décloisonné, équipes pluridisciplinaires
  - amélioration de l'image de marque du logement social

9 décembre 2008

groupe bailleurs OLS

## Le parc social face au développement durable effets de structure et de politiques

- Un parc social moins énergivore que le parc privé
  - en moyenne, performance de 170 kWh/m<sup>2</sup>/an
    - Contre 210 pour l'ensemble du parc
  - avec néanmoins de fortes disparités
  - 60% en étiquette D
  - ges
- Une explication « typologique » : un parc collectif
  - seulement 4 % parc francilien Hlm en maison individuelle
  - contre 8% pour la location privée et 52% pour la propriété
- D'importantes campagnes de réhabilitation
  - double vitrage
  - isolation extérieures (barre années 80)

9 décembre 2008

groupe bailleurs OLS

## L'intervention sur l'existant un enjeu majeur

- Le bâtiment : domaine d'intervention prioritaire pour l'économie d'énergie
  - plus de 40% de l'énergie finale, près du quart des émissions de Ges
- Contexte d'un faible taux de renouvellement du parc
  - les bâtiments existants, le stock : principal gisement d'économies
- Une démarche environnementale contraignante en réhabilitation
  - contraintes patrimoniales, configuration du bâtiment, insertion urbaine
    - alignements, modénatures, matériaux
  - travaux en milieu occupé
    - interventions intérieures délicates
    - limiter la durée du chantier
    - rénovation extérieure

9 décembre 2008

groupe bailleurs OLS

## L'intervention sur l'existant une réglementation thermique récente

- arrêté du 3 mai 2007
  - prescriptions éléments par éléments
    - parois opaques, vitrées, chaudières, Ecs, refroidissement, ventilation, énergie renouvelable (rendement > 65%)
    - caractéristiques minimales par équipement remplacé ou installé
    - exceptions pour bâtiments de - de 15 ans (/ date travaux)
- arrêté du 13 juin 2008
  - rénovation importante de bâtiments > 1000 m<sup>2</sup>
    - montant des travaux > 25% valeur du bâtiment
    - consommation maximale à ne pas dépasser (par zone et type de chauffage)
    - objectif global de performance à atteindre (// RT dans neuf)
- des engagements ... mais quelle application réelle ?

9 décembre 2008

groupe bailleurs OLS

## Les interventions où intervenir en priorité ?

- Le parc en classe E ... F, G
- Age du parc : 2/3 du parc antérieur à la première réglementation thermique
  - Avant 1949 : 12% ... brique ... certaine densité bâtie
  - 1949-1974 : 55%
  - 1975-2000 : 31%
  - 2001-2006 : 2%
- Intervenir sur le parc des 30 glorieuses - 1945-1975
  - 1975 : date de la 1ère réglementation thermique
    - avant 1975 : 375 kWh/m<sup>2</sup> / après 2000 : 100 kWh/m<sup>2</sup>
  - constructions les plus gourmandes en énergie
    - surfaces vitrées, balcons filants, ponts thermiques, façades minces, toits terrasse, immeubles non mitoyens (cités, résidences) de 4 façades
  - moindres complications architecturales et patrimoniales ?

9 décembre 2008

groupe bailleurs OLS

## Les interventions le débat chauffage collectif / individuel ?

- Le chauffage collectif reste dans l'ensemble privilégié
  - néanmoins progression du chauffage individuel
- L'effet responsabilisant des modes individuels
  - plus « ajustables » aux ressources et besoins des ménages
  - 25% des logements et seulement 12% de l'énergie liée au chauffage
  - niveau de consommation bien inférieur à celui du chauffage collectif
- Le pour et le contre
  - un levier pour intervenir sur l'attitude du consommateur vis-à-vis de l'énergie
  - des risques d'inégalités énergétiques ?

9 décembre 2008

groupe bailleurs OLS

## Les interventions la notion de « bouquets » de travaux

- Pas de solution unique préconisée
- Différentes échelles d'interventions
  - traitement ponctuel de certains postes
    - double vitrage, chaudières, murs, toiture, ventilation, systèmes solaires...
    - équipements économiseurs d'eau (mitigeur, chasse d'eau double débit)
  - rénovation globale de l'ensemble des postes de déperditions
  - isolation extérieure (dédoublage de façade) / intervention dans logement
- Agir sur les différents facteurs responsables des émissions
  - la performance du bâtiment
  - les équipements (chaudière, vitrage...)
  - les énergies utilisées
    - quelle part accorder aux énergies renouvelables ?
  - le comportement des habitants

9 décembre 2008

groupe bailleurs OLS

## Les interventions le coût d'investissement par logement

- Quels coûts moyens par logement ?
  - quelques ordres de grandeur : de 6000 à 12 000 - 15 000 € /logt
  - des coûts de travaux, mais aussi des coûts d'études
- Quels retours sur investissement ?
  - coût négatif pour changement vitrages, chaudières
  - quid pour les autres équipements ou interventions ?
- Raisonner en coût global : nécessaire mais difficile ?
  - investissement mais aussi exploitation
    - charges, coûts d'usage et d'entretien...

9 décembre 2008

groupe bailleurs OLS

## Zoom le diagnostic de performance énergétique outil de sensibilisation, et de connaissance ?

- Un outil issu de la directive européenne sur la performance énergétique
  - une durée de validité de 10 ans
  - élaboration obligatoire à la vente et désormais à la location
  - diagnostic accompagné de recommandation (usages, travaux)
- Outil d'information et de sensibilisation
  - classement en 7 catégories très visuel
  - pas audit énergétique, besoin d'analyses plus fines
  - quelle réaction et interprétation de la part des locataires
    - quels destinataires et quel usage des recommandations de travaux ?

9 décembre 2008

groupe bailleurs OLS

## Zoom les réseaux de chaleur fonctionnement

- Energies utilisées
  - gaz, fioul, chaleur de l'incinération des ordures ménagères (départements centraux), géothermie (Val de Marne) ... charbon (Bagnole, CPCU)
  - en général, combinaison énergétique
- Les énergies du futur ?
  - biomasse encore inexploitée par réseaux ; valorisation géothermie
  - objectif de 60% d'enr encouragé depuis 2006 (TVA à taux réduit)
- Emissions des Co<sub>2</sub> induites
  - rapport de 1 à 10 géothermie (40 gCO<sub>2</sub>/kwh) / fioul charbon (400 gCO<sub>2</sub>/kwh)
- Mode de facturation et comportement de l'utilisateur
  - 10 à 30% au-dessus des consommations théoriques
  - une dilution de la responsabilité des consommateurs
  - la question récurrente de l'individualisation de la facture

9 décembre 2008

groupe bailleurs OLS

## Les financements mobilisables

- Les fonds propres ... déjà sollicités par ailleurs...
- Les aides des collectivités locales... et leurs règles d'éligibilité
- Prêts bonifiés de la CDC
- Palulos Grenelle 20% : un financement devenu hypothétique ?
- Les certificats d'économie d'énergie : à davantage valoriser ?
- Dégrèvement TFPB
- Aide ADEME pour l'emploi des énergies renouvelables
- Les majorations de loyers ? ... en contrepartie des gains de charge...
  - un contexte difficile : paupérisation des locataires, familles monoparentales
  - des négociations difficiles avec les associations de locataires
    - des engagements attendus sur les performances (DPE avant, après travaux)
    - mais aussi sur les charges ...

9 décembre 2008

groupe bailleurs OLS

## Zoom le diagnostic de performance énergétique outil de sensibilisation, et de connaissance ?

- Mise en œuvre des diagnostics
  - recours à un diagnostiqueur extérieur ou / en interne
  - échelle du bâtiment ou / au logement et au fil de l'eau
  - ampleur de la tâche
    - la disponibilité des diagnostiqueurs
- La qualité des diagnostics
  - certification récente
  - nécessité de valider les résultats
    - visites, contrôle par thermographie, confrontation étiquettes énergie /conso. réelle
- La question du coût
  - pour une rationalisation des coûts
    - démarche au bâtiment (RC, dernier étage/ étage intermédiaire)
  - des prix variables
    - un exemple parmi d'autres, Logis transport : forfait de 60 € HT

9 décembre 2008

groupe bailleurs OLS

## Zoom les réseaux de chaleur les attentes du monde HLM... et des locataires

- Pour plus de transparence des coûts de gestion et de la facturation
- Réajuster la puissance souscrite et renégocier les marchés d'exploitation
  - en fonction des nouvelles caractéristiques énergétiques du parc réhabilité
  - en fonction des changements de mode d'alimentation
  - logements parfois pénalisés / commerces...
  - gérer les conséquences des démolitions d'immeubles raccordés
- Donner les moyens du développement préconisé
  - faciliter les nouveaux raccordements

9 décembre 2008

groupe bailleurs OLS

## Zoom les réseaux de chaleur données de cadrage

- Historique : début du 20e, après-guerre, choc pétrolier
- Usages : besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire
  - habitat collectif (74%) et tertiaire (23%)
  - 5% de la part de marché du chauffage résidentiel en France
- Une géographie très francilienne
  - 120 réseaux en Ile-de-France, sur 394 France entière
  - RIF : 50% de la chaleur vendue en France
- Exploitation par des opérateurs privés (Suez, Vivendi, ...)

9 décembre 2008

groupe bailleurs OLS

## Zoom associer les locataires et agir sur leur comportement

- Attitude des consommateurs / énergie
  - < prix de l'énergie
  - < mode de facturation (individuel ou collectif)
- Des partenaires à part entière
  - connaissance du bâtiment
  - incidences sur leur cadre de vie
  - incidences sur leur dépense logement
- Sensibilisation et information
- Négociation des accords collectifs
  - mode de chauffage, type d'énergie

9 décembre 2008

groupe bailleurs OLS

## Zoom la précarité énergétique

- Locataire insuffisamment chauffé et/ou incapable de payer ses factures
- Le droit à l'énergie, un élément du droit au logement
- Trois notions :
  - situation sociale et économique du ménage
  - qualité thermique et état du logement
  - fourniture d'énergie
- Une précarité qui concerne aussi le parc hlm
  - locataires modestes
  - confrontés à une augmentation des charges
  - et à une faible qualité thermique du logement
- Que faire ?
  - des dispositifs souvent plus curatifs que préventifs
  - amélioration thermique du bâti
  - accompagnement de la famille (gestion des consommations et du budget)

9 décembre 2008

groupe bailleurs OLS

## Réunion du 9 décembre 2008

### Annexe 4 : diaporama de SAGECO



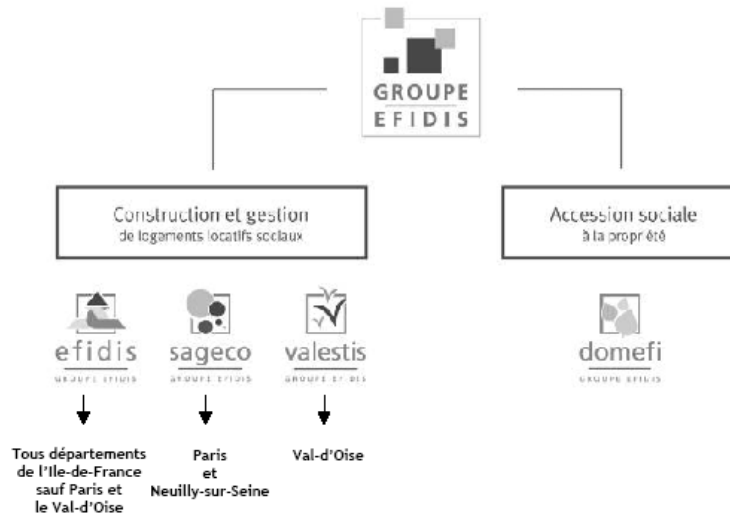
#### La stratégie énergétique de SAGECO

#### Le contexte : la stratégie développement durable du groupe EFIDIS

réunion du 9 décembre 2008  
Observatoire du Logement Social



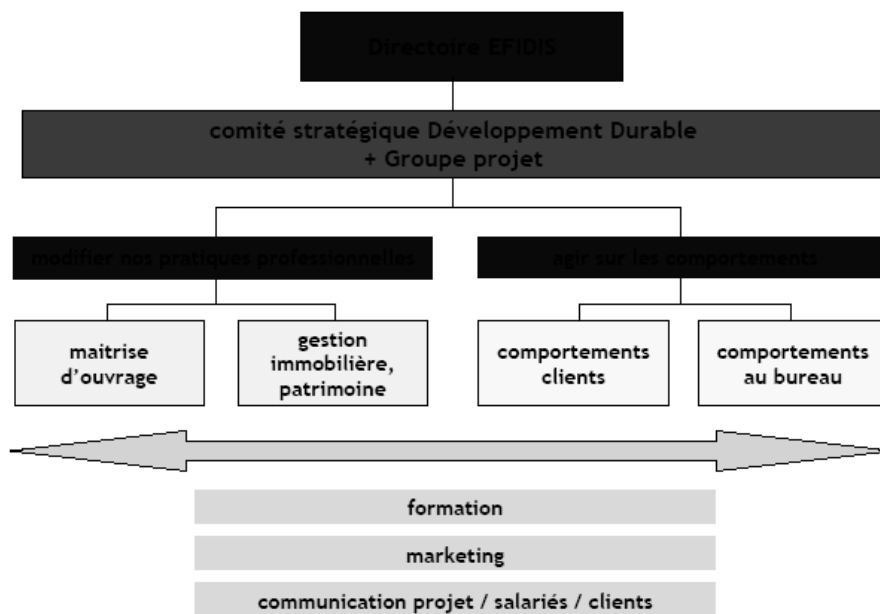
#### L'organigramme du Groupe EFIDIS



SAGECO, VALESTIS et DOMEFI sont filiales d'EFIDIS

3





4



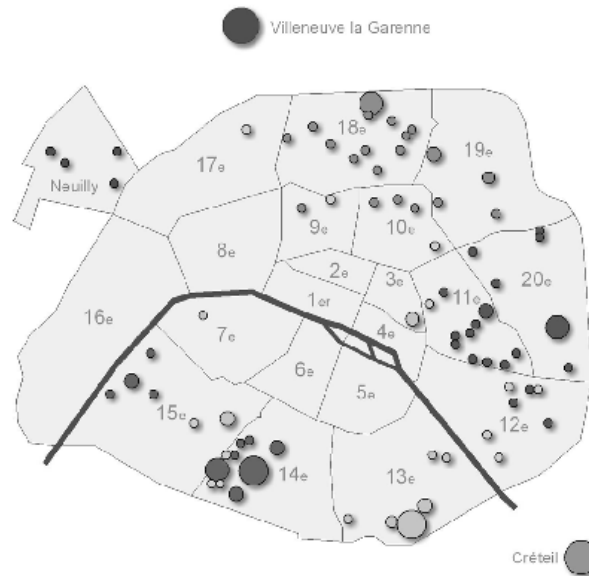
**Le contexte :  
SAGECO,  
une société "territorialisée" sur Paris**

5





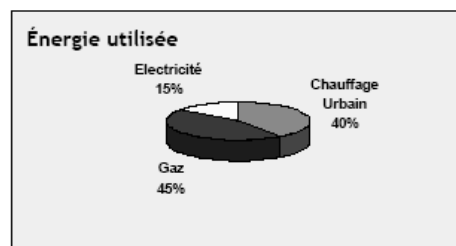
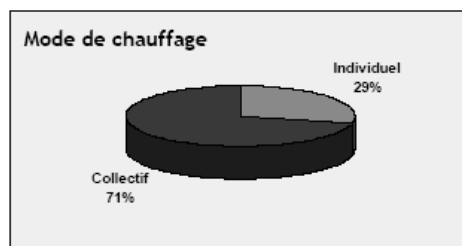
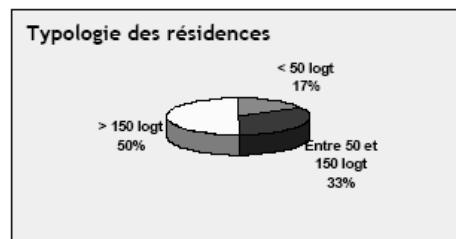
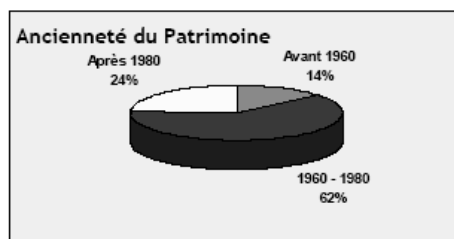
7 000 logements gérés dont 5 000 à Paris



6



Principales caractéristiques du patrimoine SAGECO (en % de logements)



7





## 1- L'audit énergétique

8



### L'audit énergétique

#### la méthode

- Une démarche initiée par SAGECO en 2006, étendue au groupe EFIDIS et achevée en mai 2008
- Un audit énergétique du patrimoine et non un simple DPE
- Un coût significatif : 80 000 € TTC pour SAGECO avec des subventions conséquentes de l'ADEME (22 %) et de la Région Ile de France (40 %)

9



### L'audit énergétique

#### la méthode

#### Spécificité :

- Périmètre de l'étude étendu à l'ensemble du patrimoine et à l'ensemble des types de chauffage et d'énergie

#### Méthodologie :

- Visite exhaustive des sites - analyse du bâti
- Étude théorique des sites
- Analyse des consommations réelles
- Questionnaire exploitant

#### Outils :

- Base de données intégrant pour chaque site les caractéristiques techniques du bâti, des équipements de production et de distribution
- Intégration des consommations réelles

10



### L'audit énergétique

#### la méthode

#### Le bilan énergétique :

- La consommation d'énergie primaire détaillée est calculée à partir des consommations réelles de chauffage et d'ECS en intégrant les rendements globaux moyens des installations et le taux de couverture par énergie renouvelable.
- Afin de suivre leur évolution, l'ensemble de ces ratios est calculé sur la base de la moyenne trentenaire des DJU (2279).

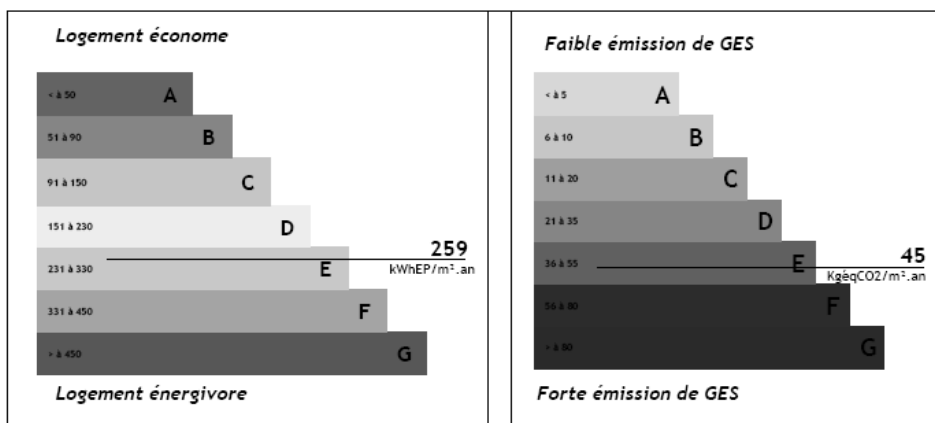
11



### L'audit énergétique

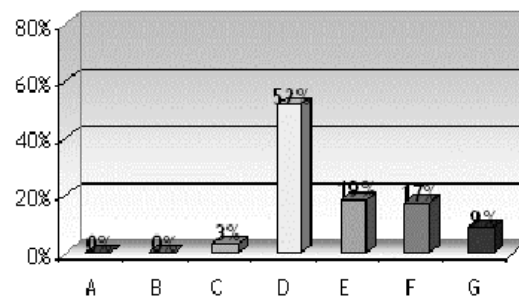
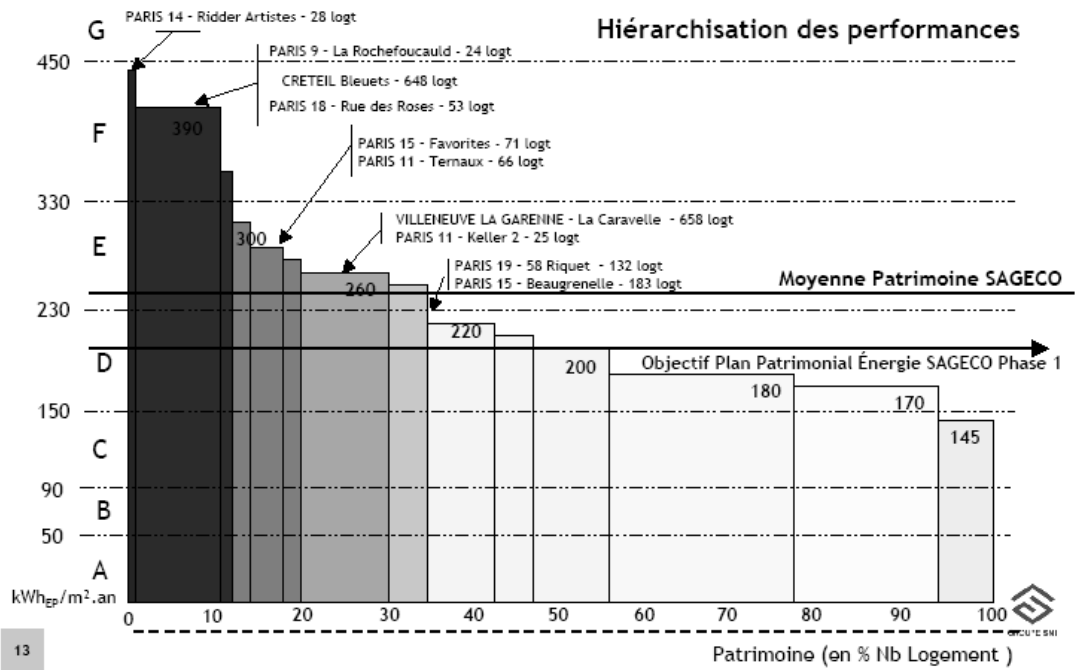
#### les résultats

#### Classement du patrimoine SAGECO au regard du DPE



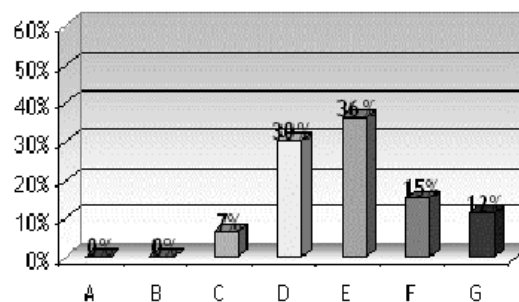
12





Répartition des logements SAGECO

par consommation d'énergie primaire



Répartition des logements SAGECO

par émission de gaz à effet de serre

Les préconisations de travaux formulées dans l'audit énergétique :

- Les diagnostics énergétiques ont été assortis de préconisations de travaux :
  - remplacement de chaufferies ou de chaudières individuelles
  - isolation par l'extérieur
  - remplacement de fenêtres,
  - ECS solaire ...
- Montant global des travaux préconisés pour SAGECO : environ 16 M€, concernant 1 888 logements (28 % du patrimoine), soit 8400 €/logt concerné (2 400€/logt SAGECO)
- Impact attendu de ces travaux : baisse de 9 % des consommations d'énergie primaire et de 11 % des rejets de CO2
- Un programme qui ne sera pas exécuté en l'état, plutôt un guide pour l'action

15



L'audit énergétique, un premier outil pour :

- poser la question des performances énergétiques du patrimoine
- sensibiliser tous les acteurs de la société à la prise en compte des enjeux énergétiques dans tous les aspects de notre activité
- définir une stratégie énergétique pour la société au travers d'un Plan Patrimonial Énergie

16



## 2- Le Plan Patrimonial Énergie de SAGECO

17



Le Plan Patrimonial Énergie de SAGECO intégrera :

- les résultats et des préconisations de l'audit énergétique
- les objectifs du "livre vert" de la SNI
  - à court terme (2010) : traiter 10% du patrimoine parmi les résidences classées E, F ou G (consommation d'énergie ou émission de GES) en les faisant passer en C, en intégrant des énergies renouvelables et en priorisant les résidences à charges locatives élevées
  - à moyen terme (2020) : traiter chaque année 3% du patrimoine pour aboutir en 2020 à 38 % d'amélioration de l'efficacité énergétique, en intégrant environ 20 % d'énergies renouvelables
- les orientations du plan climat de Paris et de la politique de la Ville (GPRU)
- l'apport méthodologique de l'étude menée dans le cadre de "facteur 4" (modèle SEC, analyse en coût global partagé)
- les contraintes économiques (prix de l'énergie, solutions de financement) qui pourront accélérer ou freiner son déroulement

18



Dans le cadre d'orientations communes aux sociétés du groupe EFIDIS, la démarche énergétique de SAGECO se développera sur 5 axes :

- des investissements ambitieux d'économies d'énergie et d'intégration des énergies renouvelables, en neuf et en réhabilitation (PPE)
  - voir exemple de la réhabilitation SAGECO boulevard Ney
- des objectifs énergétiques associés à toute la politique de travaux (PPE)
  - reprenant notamment les orientations de l'audit énergétique
- une adaptation des contrats d'exploitation de chauffage et de maintenance
  - accompagnant notre politique d'investissement et de travaux
- un suivi de l'évolution des charges de chauffage et d'eau chaude
  - suivant les résultats des actions sur la quittance des locataires
- une sensibilisation de notre personnel et des locataires
  - notamment en vue de réduire les consommations individuelles

19



Le Plan Patrimonial Énergie pour Paris :

- A Paris, environ 2 000 logements (40% de notre parc) sont classés E, F et G.
- 1 200 logements en classe E et F (chauffage gaz ou CPCU) et seront ramenés en classe B, C ou D selon les cas :
  - soit en une fois par une réhabilitation avec volet énergétique,
  - soit plus progressivement lors des renouvellement de composants (isolation des terrasses et façades, fenêtres avec bonnes fermetures, équipements techniques, ...)
- 750 d'entre eux dotés de chauffage électrique individuel donneront lieu à une réflexion spécifique dans un second temps
  - deux opérations expérimentales seront engagées en 2009-2010 sur des immeubles en chauffage électrique direct
- Le programme d'investissement envisagé est considérable, son chiffrage sera achevé début 2009 et intégré dans notre PSP

20





Les principaux obstacles et incertitudes :

- La fiabilité des données de départ, notamment sur les consommations réelles des locataires en chauffage individuel
- Les incertitudes sur les modalités du financement des travaux ne facilitent pas l'élaboration de cette programmation :
  - absence de visibilité sur les aides de l'Etat (Palulos Grenelle ?)
  - dégrèvements TFPB très limités
  - Certificats d'Economie d'Énergie non stabilisés
  - règles de partage avec les locataires non arrêtées
  - les aides des collectivités locales et leurs conditions
- Les contraintes urbaines sont fortes à Paris (cf isolation extérieure)

21



Principaux axes d'amélioration recensés :

Chauffage Collectif (71 % du patrimoine)

- Sensibiliser les exploitants afin de créer un partenariat dans la démarche de réduction de la consommation d'énergie (modification des obligations contractuelles, contrat avec intéressement, ...) et de faciliter la réalisation des audits énergétiques

Chauffage Individuel (29 % du patrimoine)

- obtenir des fournisseurs d'énergie les consommations globales d'une résidence (démarche auprès d'EDF et de GDF non aboutie à ce jour)

Clients

- sensibiliser les clients à la démarche d'économie d'énergie et à l'impact des comportements sur les consommations  
Étudier les impacts sur les charges locatives des choix d'énergie (ex : impact d'un changement d'énergie vers CPCU)

22



- L'information des « parties prenantes » sur le contenu du Plan Stratégique Énergétique sera effectuée début 2009 :
  - Pour les locataires : par l'intermédiaire du Conseil de Concertation Locative
  - Pour la Ville de Paris : par une présentation à la mairie centrale et un courrier aux élus d'arrondissement

23



- vérification et validation du plan patrimonial après la deuxième analyse annuelle,
- suivi annuel de la démarche, afin d'intégrer dans la base de données toutes les évolutions apportées au patrimoine tant sur le bâti, les installations que sur leur exploitation.
- intégration dans la base de données de toute nouvelle acquisition de patrimoine
- intégration des consommations de chaque année afin de suivre l'évolution de la consommation moyenne du patrimoine et son émission de polluants.
- Le plan patrimonial énergie sera mis à jour chaque année en fonction des modifications apportées.

24



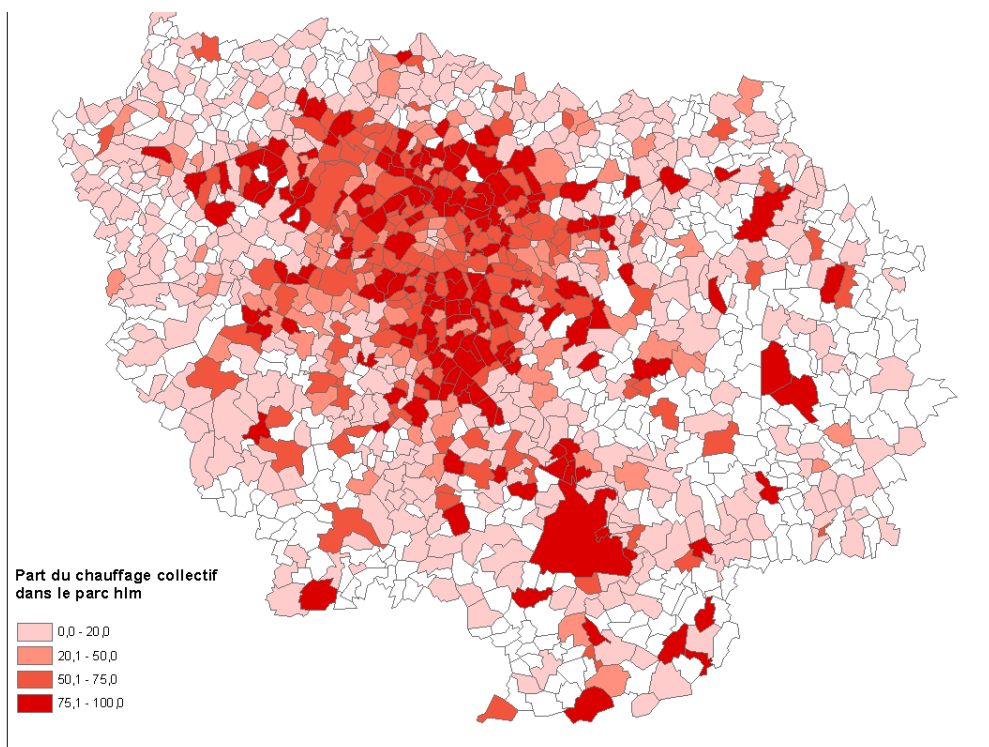


- Typologie du patrimoine des logements sociaux d'un bailleur (ou d'un territoire)
- Choix de bâtiments types représentatifs du parc par SAGECO : 29 bâtiments représentant 4 497 logements et 267 151 m<sup>2</sup>
- Analyse de la consommation d'énergie de ces bâtiments suite à une étude thermique
- Elaboration de scénarii réalistes techniquement ainsi que socialement et architecturalement acceptables pour la réhabilitation énergétique de ces bâtiments menée avec les responsables techniques de SAGECO
- Recherche d'un optimum microéconomique en fonction des options techniques possibles
- Elaboration de scénarii alternatifs
- Choix des solutions optimales pour chaque bâtiment
- Elaboration d'un processus itératif visant à définir une stratégie optimale pour le parc étudié
- Elaboration d'un projet de programme

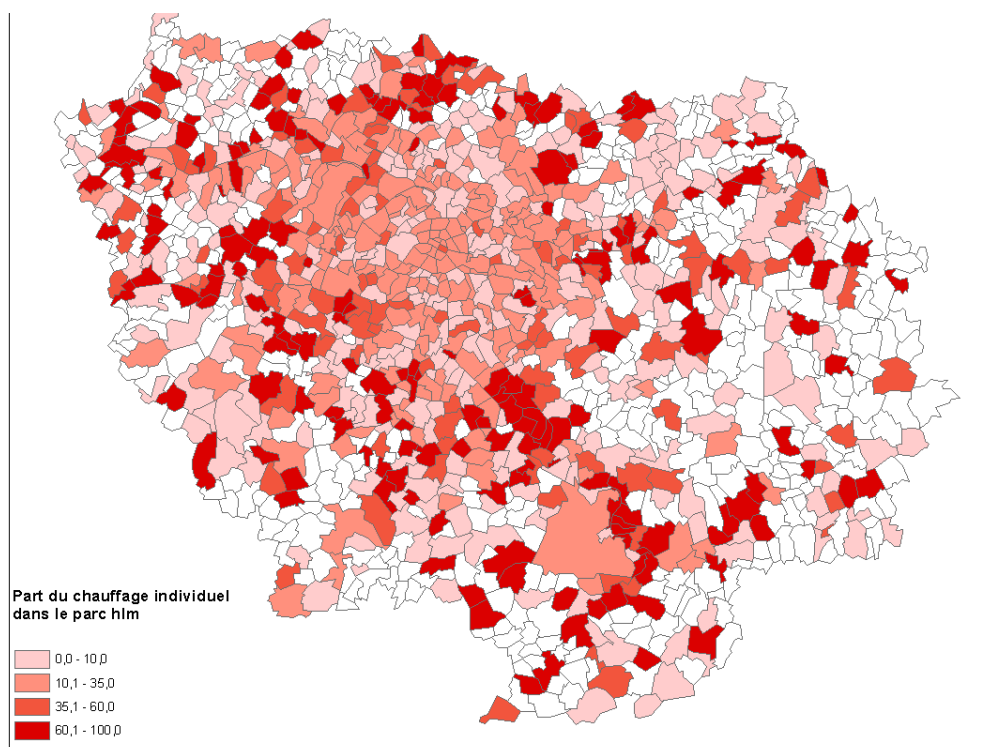


## Réunion du 9 décembre 2008

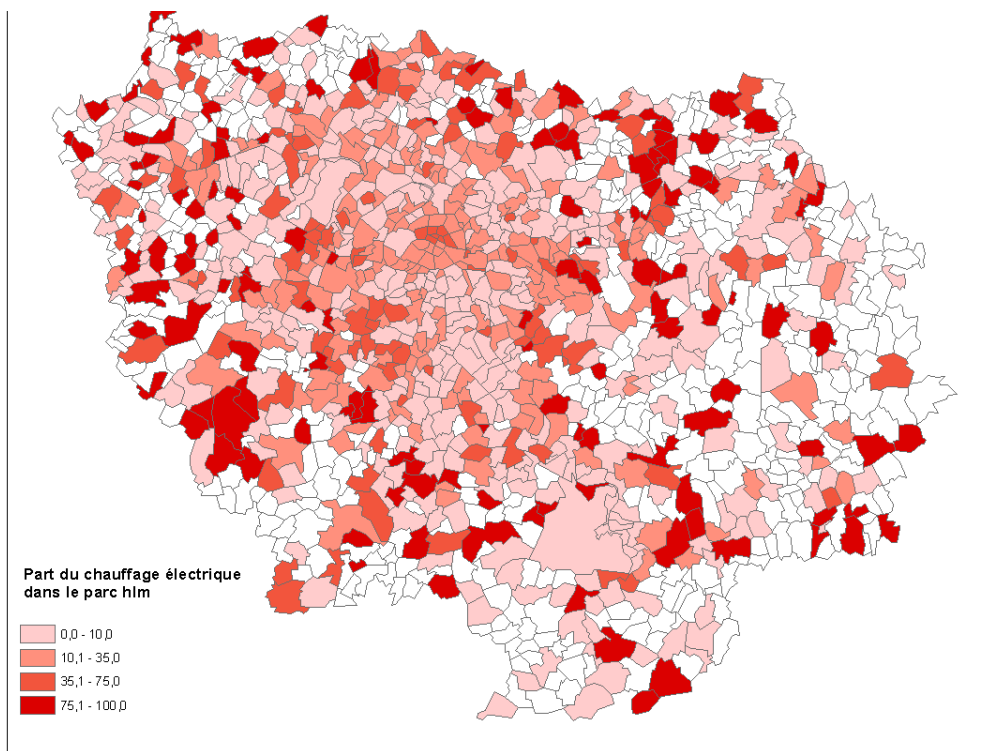
**Annexe 5** : cartographie tirée du Recensement Général de la Population de 1999 - Modes de chauffage et combustibles en Ile-de-France



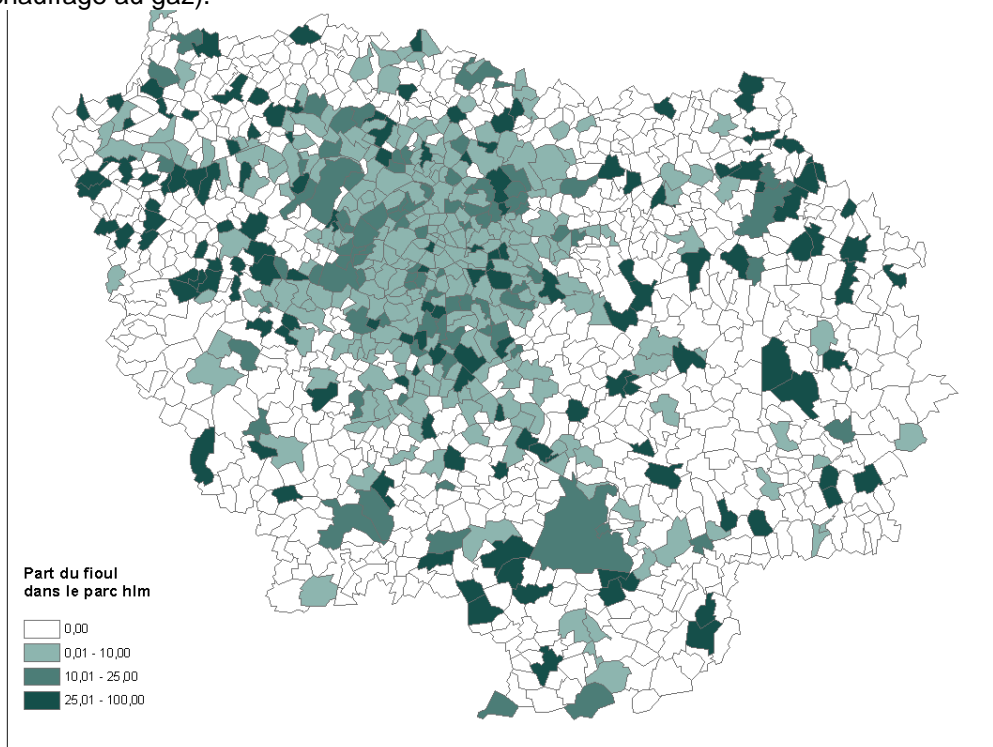
**Le chauffage collectif** en Ile-de-France concerne principalement les communes de l'agglomération et concerne 70 % logements HLM.



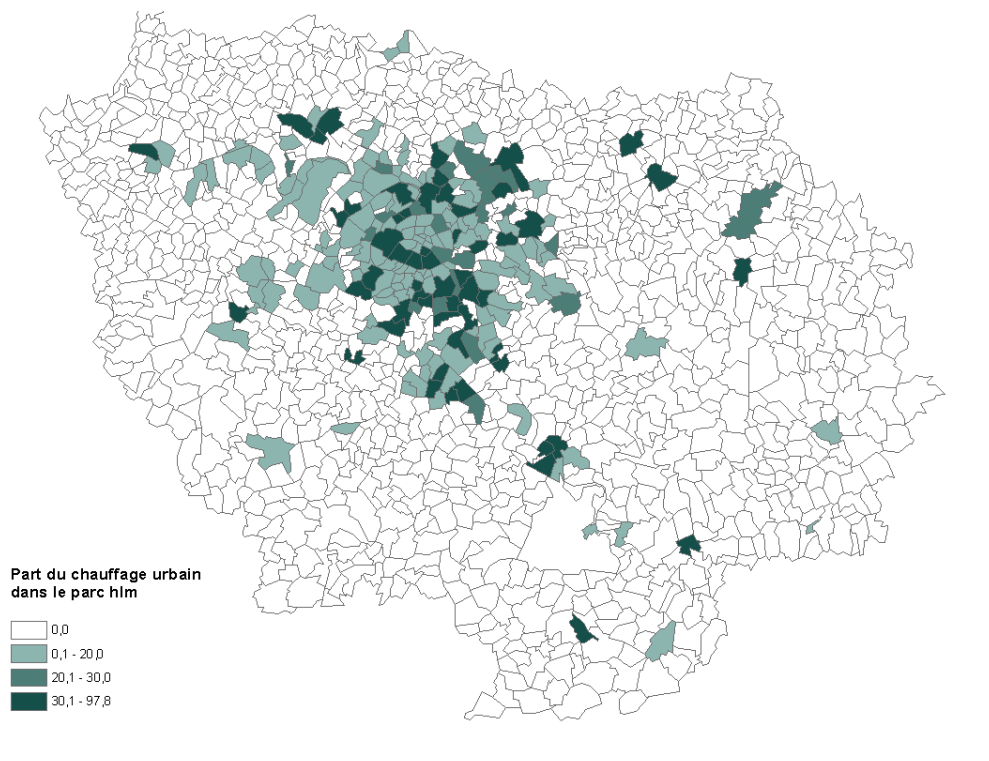
**Le chauffage individuel** concerne davantage les franges de l'agglomération et la ceinture des villes nouvelles.



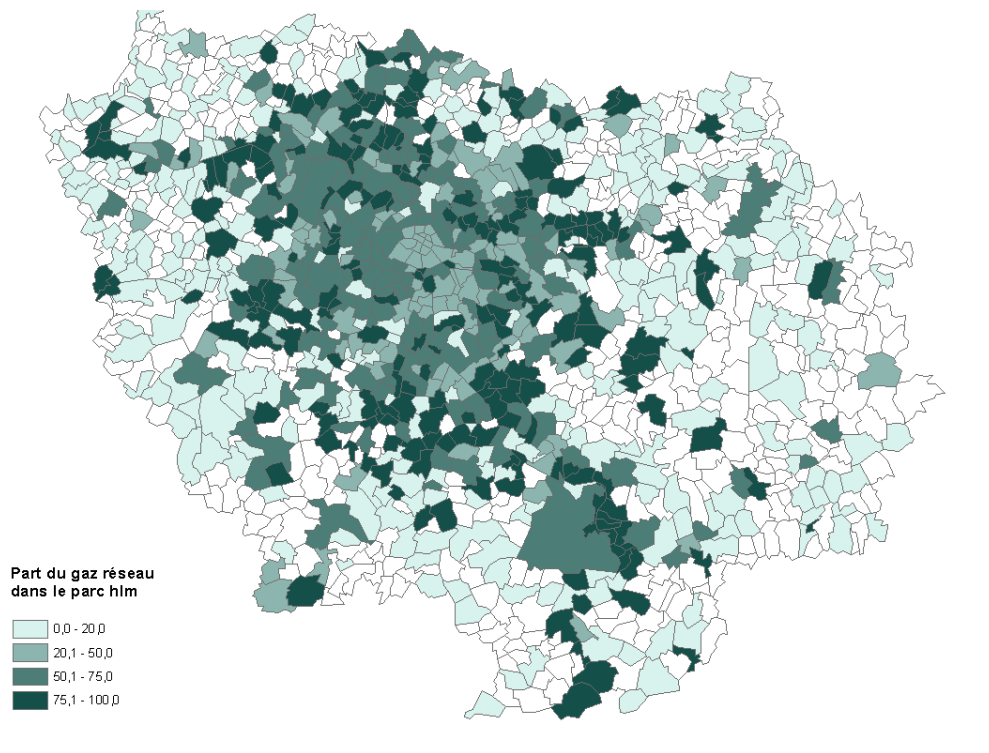
**Le chauffage électrique** touche des communes plus éloignées. Il est souvent présent dans les logements mieux isolés lors de la construction, mais il souffre d'un facteur de conversion énergie finale/énergie primaire qui lui est défavorable. On aboutit de ce fait à des logements qui sont, en moyenne, considérés comme plus consommateurs (222 kW/h/m2/an contre 193 pour le chauffage au gaz).



**Le fioul** représente encore 8% du parc Hlm, avec quelques communes comme Aulnay sous bois, Montrouge et Nanterre (et le 13eme arrondissement de Paris), qui ont chacune plus de 2000 logements chauffés au fioul.



**Le chauffage urbain** est très centré sur le centre de l'agglomération et représente 20% des modes de chauffage selon le RGP 1999. Dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement, à Saint-Denis, Créteil et Vitry, il concerne plus de 7000 logements.



**Le gaz réseau** est le plus répandu et concerne 55% des logements HLM franciliens