



Réseau des acteurs locaux de l'habitat en Rhône-Alpes

SYNTHESE RENCONTRE n°4
Vendredi 30 octobre 2009

Les enjeux du développement durable dans le parc existant

Le mouvement HLM : un secteur essentiel du poids de vue du développement durable

Les performances énergétiques du parc HLM sont d'ores-et-déjà supérieures à celles du secteur résidentiel. Les bailleurs sociaux en Rhône-Alpes restent dans cette dynamique en s'engageant, depuis deux ans, dans une production sous label HPE et en expérimentant des opérations BBC (4% de la production).

Le partenariat Région Rhône-Alpes, ADEME, ARRA-HLM

La convention cadre signée par l'ARRA-HLM avec la Région et l'ADEME a permis d'aboutir aux points suivants :

- mise en œuvre du référentiel QEB Région
- financement de 1000 logements en Rhône-Alpes
- formation de personnes en organismes HLM
- réalisation d'une étude sur la stratégie énergétique dans le parc existant

Les conventions 2009 visent à poursuivre les cycles de formation auprès du personnel des organismes mais également de la Région. D'autres actions majeures se sont tenues : colloque le 30 juin à la Région, la réalisation d'un film ainsi que l'élaboration du guide sur le QEB et d'une plaquette.

La politique de l'ADEME et l'avancement des dispositifs de financement

3 missions portées par l'ADEME :

- o **Connaître** : A travers, notamment, l'appel à projet PREBAT (mise en place d'opérations de démonstration, de suivi et d'évaluation pendant 2 ans)
- o **Conseiller** : aides à la décision, élaboration de référentiels, formation de chargés d'opération.
- o **Aider à réaliser** :
 - Par une aide à l'investissement afin d'aller plus loin (objectif C voire B et objectif 150 et 80 kWh pour les logements déjà classés en D).
 - Par le fonds chaleur afin de développer la chaleur renouvelable et la rendre assez compétitive vis-à-vis des chaleurs conventionnelles (éligibilité liée à l'atteinte du niveau minimum RT2005 moins 20%)

Les enjeux du FEDER « Efficacité énergétique du parc existant »

Depuis le mois de juin 2009, dans le cadre du FEDER, une directive est apparue autorisant la création d'une nouvelle fiche qui permet par redéploiement de l'enveloppe existante de faire bénéficier 4 % soit 12,9 M€ pour réhabiliter des logements à vocation sociale. La DREAL, en partenariat avec l'ARRA-HLM, l'ANAH et l'ADEME, a mis en place ce dispositif dont la gestion a été confiée au SGAR.

Outre les bailleurs sociaux, les copropriétés dites « dégradées » sont également la cible de ce dispositif.

Le FEDER se veut incitatif et, à compter de 2010, ce sont 8 000 logements par an qui seraient réhabilités en Rhône-Alpes.

Le dispositif est plus incitatif pour les passages des classes F ou G en C que pour les passages de classe E en C :

- Le passage de classe E en C représenterait 20 % plafonnés à 2 000 € par logement.
- Le passage de F en G ou C représenterait 30 % plafonnés à 4 500 €.
- Pour la prise en charge des bâtiments existants en classe D, à condition qu'on atteigne un niveau BBC, on bénéficierait d'une aide plafonnée à 6 000 € par logement avec un taux de 35%.

Il est possible de déposer plusieurs dossiers pour une même opération dans le cadre du C évolutif, en lien avec des exigences techniques supplémentaires.

La seule limite au dépôt des dossiers est l'enveloppe : 12,9M€.

La Responsabilité Sociale de l'Entreprise : des principes à la réalité

La RSE, déclinaison des principes de développement durable à l'échelle de l'entreprise, s'évalue, dans le cas d'un organisme HLM, dans 6 domaines :

- l'environnement au sens environnemental, la contribution à l'écologie de manière générale ;
- les droits humains et tout ce qui concerne pour nous la façon dont on se comporte avec les demandeurs de logement et nos clients locataires ;
- les ressources humaines c'est-à-dire la façon dont l'entreprise gère son personnel ;
- le comportement sur les marchés, tout ce qui relève des achats que va faire l'entreprise, ses relations avec ses fournisseurs ;
- l'engagement sociétal c'est-à-dire sa contribution à des projets de société, tout ce qui relève du renouvellement urbain par exemple ;
- le gouvernement d'entreprise c'est-à-dire comment l'entreprise se préoccupe des intérêts des parties prenantes que sont ses actionnaires notamment, ou l'Etat et les collectivités pour ce qui nous concerne qui sont partie prenante à notre activité.

Dans le cas d'HMF, la démarche a été mise en place en deux étapes :

ETAPE 1

Audit de la responsabilité sociale : quelle contribution d'HMF aux enjeux du développement durable ?

Identification des points forts et des axes de progrès
Plan de progrès

ETAPE 2

Orientation : renforcer la contribution d'HMF au développement durable

- Développement
- Patrimoine
- Gestion sociale
- Ressources humaines

Trois objectifs du référentiel propre à la RSE peuvent être rattachés au développement durable :

o La promotion de l'éco-conception :

- à travers la capacité du producteur à prendre en compte pour les réduire l'ensemble des impacts sur l'environnement dans toutes les phases de son intervention ;

- en s'intégrant en tant qu'entreprise dans les programmes, au-delà de la simple opération ;
 - en promouvant les énergies renouvelables
- o **La maîtrise des impacts environnementaux dans la gestion du patrimoine**
- Investir dans les économies d'énergie et d'eau mais également surveiller, compter et impliquer les habitants et les gestionnaires.
 - Former et sensibiliser les personnels de terrain et d'encadrement
 - Définir des objectifs de performance environnementale pour l'acquisition de programmes en VEFA
 - Mettre en place des processus et systèmes de contrôle
- o **L'intégration des facteurs sociaux et environnementaux dans les processus d'achat :** maîtrise sur l'aspect développement durable de toute la chaîne fournisseurs et sous-traitants à travers la question de la conformité aux normes sociales et environnementales.

La RSE a été intégrée dans les actions du plan stratégique de patrimoine et intervient dans le processus de décision.

Les enjeux du développement durable sur le parc existant

Le thème a été abordé par l'OPAC du Rhône sous l'angle du traitement du parc existant et de la stratégie énergétique.

Quels impacts du traitement du développement durable par l'OPAC du Rhône ?

- Sous l'aspect environnemental : baisse de la consommation énergétique en travaillant sur l'isolation, les systèmes de production de chauffage et les choix énergétiques ;
- Sous l'aspect social : réduction des charges locatives avec des travaux menés dans le cadre de processus d'association, de concertation avec les acteurs.
- Sous l'aspect économique : investissement très lourds.

Le développement durable se retrouve en filigrane dans le PSP de l'OPAC du Rhône, à travers, notamment, ces quatre orientations :

- Un plan stratégie énergétique
- Une cartographie énergétique du patrimoine avec l'appui de l'ARRA qui permet à l'organisme de signer des objectifs par résidence y compris quantifiés en termes d'engagements financiers.
- Des budgets annuels spécifiques alloués. Simulation des besoins de mise à niveau de nos bâtiments, résidence par résidence, sur la période des 10 ans.
- L'adaptation du patrimoine qui va des mises à niveau, des mises aux normes, jusqu'aux questions du devenir du patrimoine, l'adaptation à l'évolution démographique.

Un budget annuel de 24M€ a été alloué à la réhabilitation et aux travaux d'amélioration mais l'organisme peine à trouver des financements malgré le message fort porté par ces différentes actions.

Cinq critères de priorisation ont été définis afin d'optimiser la mise en œuvre du PSP :

- Le critère environnemental
- Le service, classe CUS
- L'état du bâti
- Les évolutions réglementaires.
- L'adaptation de l'offre pour répondre aux besoins des personnes âgées, des étudiants, etc.

Pour la mise en œuvre, au niveau de la direction patrimoniale, ce sont quatre volets qui permettent de relier en transversal cette problématique :

- un volet politique énergétique
- un volet bâti avec l'étude du PSP et la consolidation des plans d'action



- un volet gestion des performances
- un volet en transversal sur la sécurité du patrimoine

Présentation du programme « la petite chartreuse » de PLURALIS

Ce programme s'est inscrit dans une démarche plus large de développement durable au sein de l'entreprise.

Toutes les forces vives de l'organisme ont été associées à la démarche, en partenariat notamment avec deux agences de l'énergie (ALE et l'AGEDEN) et un partenaire financier.

La petite chartreuse, 6 logements dont 4 aux standards passifs, s'est inscrit dans cette démarche. Ce programme a constitué une véritable locomotive non seulement pour les équipes de développement mais aussi pour l'ensemble des collaborateurs.

Les facteurs clés de succès :

- la taille de l'opération (6 logements)
- le choix d'un architecte militant, qui est allé plus loin dans la définition des détails, le temps passé sur le chantier et l'accompagnement des entreprises
- la maîtrise d'œuvre intégrée
- le choix des entreprises
- l'anticipation, dès la conception, de l'après et de la phase chantier
- la formation des acteurs : entreprises et habitants

Les points de vigilance :

- la question de l'étanchéité à l'air : une révolution culturelle, pour les concepteurs mais surtout pour les entreprises
- Le coût : aujourd'hui, on ne sait pas construire passif à grande échelle. Les fonds propres investis dans cette opération sont « déraisonnables »
- Un entretien des équipements qui absorbe le gain des économies de charge

Des questions restent aujourd'hui en suspens :

- Le financement
- Des financements apportés par les collectivités sous réserve d'un contrôle de bonne fin. Quelles voies de recours pour l'organisme en cas de mauvais résultats ?
- La responsabilité des maîtres d'œuvre et des entreprises en générale

La formation des entreprises du bâtiment

Le secteur du bâtiment en Rhône-Alpes représente 41 000 entreprises, 130 000 salariés et 15M€ de chiffre d'affaires en 2008.

La Fédération française du bâtiment en Rhône-Alpes a engagé depuis quelques années une mutation de ses métiers vers la révolution verte, comme nouveau marché des entreprises.

Des formations FIBAT ont été mis en place avec, dans un premier temps, trois modules :

1. Module d'initiation
2. Approche normative
3. Formation en lien avec les métiers : enveloppe, toiture, électricité, génie climatique...

Une deuxième étape de ce cycle de formation vient d'être lancée afin d'arriver à la qualification par QUALIBAT, jusqu'au contrôle sur chantier.

L'objectif de la FFB est de former 35 000 à 40 000 collaborateurs par an, soit 120 000 personnes formées en 2012 (10% de l'ensemble des collaborateurs).

Il est à noter que tout ceci a un coût : +12% à 15% en BBC, qui devrait tomber à 5% à 7% en 2012.