

Développement Durable,  
Qualité environnementale  
Contraintes et opportunités pour les OPH

Jean-François PLOTEAU  
Master 2 SEMUI, Parcours éco-construction



Figure 1 : Programme de 116 logements BBC à Menucourt (source VOH)





**Table des matières**

Introduction .....	5
Le contexte de l'étude .....	7
Le Développement Durable et la qualité environnementale de la construction .....	7
Le développement durable .....	7
La qualité environnementale de la construction .....	10
Le logement social : ses origines, ses buts et sa gestion .....	13
Les données importantes .....	15
Moyens et acteurs du logement social en France .....	15
Les bailleurs sociaux .....	15
L'Etat .....	15
Les collectivités .....	16
Les communes .....	16
Les EPCI .....	17
Les départements .....	17
Les régions .....	17
Le financement .....	18
Les aides de l'état .....	18
La contribution des collectivités territoriales et EPCI .....	19
Les autres financements .....	19
La réglementation .....	20
Discussion des données .....	23
Evolutions .....	23
Les programmes de construction .....	25
Les aides sous conditions .....	25
Financement .....	26
Avantage fiscal .....	26
Subventions .....	26
L'équilibre financier et les subventions environnementales, la place des locataires .....	28
Conclusion .....	31
Remerciements .....	32
Glossaire .....	33
Bibliographie .....	35
Autres sources et sites web .....	36

Table des illustrations .....	37
Annexes.....	39
Présentation de Val-d'Oise Habitat.....	39
Le référentiel Habitat & Environnement de CERQUAL, millésime 2012 .....	40
Délibération du 10 février 2011 relative à l'action régionale en faveur du logement (CR IDF) .....	46
Documentation à fournir pour obtenir une aide régionales (CR IDF) .....	55
Exemple des conditions de garantie d'emprunts en faveur du logement social (CG73) .....	57
Exemple d'aide indirecte : Mairie de Reims.....	59
Extraits de la présentation faite aux chargés d'opérations.....	61
Résumé .....	86
Abstract.....	86

## Introduction

Mon stage en alternance s'est déroulé chez l'OPH du département du Val-d'Oise, Val-d'Oise Habitat (voir la description de l'OPH en annexe, page 39), dans l'équipe chargée du développement des opérations (construction ou acquisition-amélioration) en tant que chargé de mission écodéveloppement.

Dans cette équipe de 6 personnes, j'ai d'abord été amené à travailler sur la réécriture du cahier des charges des futures opérations de construction pour le rendre à la fois compatible avec les évolutions récentes de la réglementation, les demandes des collectivités territoriales amenées à subventionner ces logements et la volonté affirmée de l'OPH de continuer à améliorer la qualité environnementale de ses opérations et permettre l'utilisation d'éco-matériaux.

Une deuxième tâche m'a donné l'idée de ce rapport. En effet, la directrice de l'OPH m'a demandé de former les chargés d'opération (équipe du développement et équipe de la gestion du patrimoine) à la qualité environnementale, appliquée au monde du logement social. Cette formation (le support est en annexe, à partir de la page 61) prévue sur une journée m'a demandé une longue préparation pour concevoir un support de cours à partir des connaissances acquises pendant le master ou issues de recherches.

Comme, de plus, j'avais rapidement constaté la qualité aussi bien architecturale qu'environnementale des opérations récentes que ce soit chez VOH ou d'autres OPH, j'ai approfondi mes recherches et constaté que le logement social était, aujourd'hui, clairement le moteur de la construction de haute qualité environnementale. D'où un certain nombre d'interrogations :

- Comment se fait-il que ce secteur du logement, souvent accusé de tous les maux, soit si vertueux ?
- Comment ce secteur arrive-t-il à financer le surcoût de la construction lié à l'obtention des labels énergétiques et de qualité environnementale ?
- Comment peut-on louer à des tarifs inférieurs au marché des logements qui sont de très bonne qualité ?

J'ai donc décidé de prolonger les recherches effectuées pour la formation interne pour comprendre si la qualité environnementale et le développement durable étaient des contraintes pour les nouvelles opérations des OPH ou si, à l'opposé, le secteur du logement social, dans son ensemble, avait su transformer de possibles contraintes en opportunités pour améliorer sensiblement son image et offrir à ses locataires des logements de meilleure qualité et économes en charges.

Il faut savoir que le logement social représente un poids important dans le secteur de la construction puisque qu'il est passé de 11% en 2004 à 25% en 2011, ce qui a représenté 104 000 logements. Et aussi un poids important de la location à un niveau similaire au secteur privé (18% des foyers contre 20%, sachant que 54% des foyers sont propriétaires de leur logement<sup>1</sup>). Et donc que tout impact sur la consommation énergétique de ce parc (que ce soit en phase construction ou utilisation) a un impact conséquent sur la consommation énergétique du secteur du bâtiment dans son ensemble.

<sup>1</sup> Les 8% de foyers restant sont logés à titre gratuit ou utilisent d'autres solutions d'hébergement,

<sup>2</sup> Les philosophes naturalistes considèrent que la sagesse humaine consisterait à accorder ses choix aux lois naturelles, pour ne pas conduire au désordre ou à l'injustice

<sup>33</sup> Cité par Jean Dorst (1924-2001), ornithologue Français, membre de l'académie des sciences qui devint directeur du Muséum national d'histoire naturelle en 1975

<sup>4</sup> Le professeur Louis Mangin (1852-1937), docteur ès Sciences Naturelles, fut successivement professeur à l'Université de Poitiers et à l'Université de Clermont-Ferrand.



## Le contexte de l'étude

Cette première partie va permettre de faire un point sur 3 concepts utiles :

- Le développement durable, en partant de son émergence jusqu'à sa définition unanimement partagée
- La qualité environnementale et les référentiels permettant de la certifier (qualité de la construction et performance énergétique)
- Le logement social en France, son historique et sa gestion actuelle

## Le Développement Durable et la qualité environnementale de la construction

### Le développement durable

Le terme Développement Durable est actuellement très en vogue et utilisé à plus ou moins bon escient par les journalistes et les services marketing de toutes les entreprises, quelque soit leur secteur d'activité. Il a pris beaucoup d'importance ces dernières années, mais que recouvre-t-il réellement, quelle est son origine et est-ce une notion si récente que ce que l'on pourrait croire ?

Même si le terme de Développement Durable est relativement récent (son usage date des années 1980), on peut trouver des concepts et des notions proches, bien des années plus tôt. Sans remonter jusqu'aux philosophies grecques et romaines qui menaient déjà une réflexion sur les relations entre les activités humaines et la nature<sup>2</sup>, au début du XX<sup>ème</sup> siècle, on commence à entendre des voix, malheureusement bien seules, qui alertent ou remettent en cause l'industrialisation et l'usage immodéré des ressources naturelles du siècle précédent, suite à la révolution industrielle.

Ainsi, Théodore Roosevelt, alors président des Etats-Unis, dans un discours lors de la conférence sur la conservation des ressources naturelles en 1908, prononcera la phrase suivante :

*« Nous nous sommes enrichis de l'utilisation prodigue de nos ressources naturelles et nous avons de justes raisons d'être fiers de notre progrès. Mais le temps est venu d'envisager sérieusement ce qui arrivera quand nos forêts ne seront plus, quand le charbon, le fer et le pétrole seront épuisés, quand le sol aura encore été appauvri et lessivé vers les fleuves, polluant leurs eaux et dénudant les champs et faisant obstacle à la navigation. »*<sup>3</sup>  
(Dorst, 1965)

Cette phrase pourrait avoir été écrite aujourd'hui, car malgré de nombreuses autres mises en garde plus récentes, elle reste terriblement d'actualité.

De même quelques années plus tard, lors du Premier Congrès international de protection de la nature en 1923, le professeur Louis Mangin<sup>4</sup> déclare :

*« La nature a besoin de protection, et c'est (notre) rôle de chercher à concilier sa sauvegarde avec les transformations économiques qui s'imposent, de suggérer les mesures nécessaires pour empêcher les égoïsmes individuels ou collectifs de dilapider un patrimoine de beauté qui appartient à tous. Mais nous n'intervenons pas seulement pour la satisfaction de l'esthétique, nous voulons aussi dénoncer et enrayer la destruction désastreuse, même au point de vue pratique, d'incalculables richesses dont l'exploitation prudente devrait assurer la perpétuité »*(Mangin, 1925)

<sup>2</sup> Les philosophes naturalistes considèrent que la sagesse humaine consisterait à accorder ses choix aux lois naturelles, pour ne pas conduire au désordre ou à l'injustice

<sup>33</sup> Cité par Jean Dorst (1924-2001), ornithologue Français, membre de l'académie des sciences qui devint directeur du Muséum national d'histoire naturelle en 1975

<sup>4</sup> Le professeur Louis Mangin (1852-1937), docteur ès Sciences Naturelles, fut successivement professeur au Lycée Louis-le-Grand, chargé de conférence à la Sorbonne, titulaire de la chaire de botanique au Muséum national d'histoire naturelle, dont il devint directeur en 1919.

Malheureusement ces avertissements sont peu écoutés. Les deux terribles guerres mondiales de cette première moitié du siècle engendreront bien d'autres sujets de préoccupation. Ce n'est qu'en 1948, avec la création par l'**UNESCO** de l'**UIPN** (qui deviendra **UICN**) que le concept de développement durable (même si le terme n'est pas encore utilisé) commencera à émerger, avec la publication du premier « Rapport sur l'état de l'environnement dans le monde » qui propose des piste de recherche pour une réconciliation entre l'économie et l'écologie.

Le concept d'écodéveloppement (réconciliation entre le développement humain et l'environnement, ainsi que remise en cause des modes de développement du Nord et du Sud, qui génèrent de la pauvreté et des dégradations environnementales lourdes) naît dans les années 1970 avec la Conférence des Nations Unies sur l'Environnement humain de Stockholm en 1972. La déclaration finale proclame que « *La protection et l'amélioration de l'environnement est une question d'importance majeure qui affecte le bien-être des populations et le développement économique dans le monde entier* ». Elle ajoute que « *Nous sommes à un moment de l'histoire où nous devons orienter nos actions dans le monde entier en songeant davantage à leurs répercussions sur l'environnement.* » ou encore que « *Les ressources naturelles du globe (...) doivent être préservés dans l'intérêt des générations présentes et à venir (...) Le développement économique et social est indispensable* ». La prise en compte des 3 piliers de ce qui deviendra le développement durable est déjà clairement lisible dans ces différents extraits de la déclaration finale de la Conférence (**PNUE, 1972**).

De nombreuses catastrophes écologiques, pollutions insidieuses et dérèglements globaux vont sensibiliser la société civile qui découvre ou prend conscience des pluies acides, de l'effet de serre, du trou dans la couche d'ozone, des grandes pollutions pétrolières, de la déforestation ou de la catastrophe de Tchernobyl, par exemple.

A partir de 1980 l'**UICN** commence à parler de « Sustainable Development » mais le terme ne sera admis que suite à la publication du rapport « Our common future » rédigé par Mme Gro Harlem Brundtland en 1987, présidente de la commission des Nations Unies sur l'environnement et le développement. La définition unanimement admise est celle-ci : « *Le développement durable est un mode de développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs* »<sup>5</sup>(**Bruntland, 1987**).

Cette définition du développement durable a été adoptée dans le monde entier.

Il existe des divergences sur la traduction des termes anglais « Sustainable Development » entre les tenants du Développement Durable et ceux du Développement Soutenable mais tous se retrouvent sur la nécessité de gérer un équilibre à long terme entre protection de l'environnement et des ressource naturelles, développement économique et progrès social : ce que l'on appelle communément les 3 piliers du Développement Durable (Figure 2).

---

<sup>5</sup> Le rapport complet est téléchargeable sur le site de « La France à L'ONU » : [http://www.franceonu.org/IMG/pdf/rapport\\_brundtland.pdf](http://www.franceonu.org/IMG/pdf/rapport_brundtland.pdf)





Figure 2 : Les 3 piliers du Développement Durable

Le développement durable sera consacré par 182 Etats lors du Sommet de la Terre (Conférence des Nations Unies sur l'Environnement et le Développement ou **CNUED**), en 1992, à Rio de Janeiro. Ce sommet a permis d'attirer l'attention mondiale sur cette notion, encore nouvelle, de développement durable, soulignant que les problèmes d'environnement de la planète étaient intimement liés aux conditions économiques et aux problèmes de justice sociale. Il a montré que les besoins sociaux, d'environnement et économiques doivent être traités ensemble pour l'obtention de résultats tangibles sur le long terme. Il a aussi montré que si les populations sont pauvres et les économies nationales faibles, alors l'environnement souffre. De même si l'environnement est maltraité et les ressources surconsommées, alors ce sont les populations qui souffrent et les économies qui déclinent. La conférence a aussi montré que les actions ou décisions locales, aussi mineures soient elles, bonnes ou mauvaises, ont des répercussions dont la portée est potentiellement mondiale.

Depuis, les catastrophes écologiques ne font que s'amplifier, faisant prendre conscience à une majorité de pays qu'il était urgent de faire évoluer notre mode de développement. Le protocole de Kyoto sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre est signé en 1997 mais n'entre en vigueur qu'en 2002 (un 55<sup>ème</sup> pays a ratifié le traité). Il est à noter que seuls les Etats-Unis (2<sup>ème</sup> plus gros producteur mondial de GES) ont signé mais toujours pas ratifié ce traité, sur les 182 pays signataires. Le sommet mondial sur le développement durable (ou Sommet de la Terre) de Johannesburg, en 2002, réunit plus de 100 chefs d'Etats et des dizaines de milliers de représentants gouvernementaux et d'ONG qui ratifient un traité prenant position sur la conservation des ressources naturelles et de la biodiversité. Le chef de l'Etat Français, Jacques Chirac, y prononcera cette célèbre phrase « *Notre maison brûle et nous regardons ailleurs* »<sup>6</sup> en ouverture de son discours, faisant le constat de la destruction de la nature et de l'indifférence des habitants de la terre face à cette catastrophe mettant en danger l'espèce humaine.

<sup>6</sup> « Notre maison brûle et nous regardons ailleurs. La nature, mutilée, surexploitée, ne parvient plus à se reconstituer, et nous refusons de l'admettre. L'humanité souffre. Elle souffre de mal-développement, au Nord comme au Sud, et nous sommes indifférents. La Terre et l'humanité sont en péril, et nous en sommes tous responsables. » : Introduction du discours de Jacques Chirac en séance Plénière du Sommet de la Terre de Johannesburg, le 2 Septembre 2002

## La qualité environnementale de la construction

Le secteur du bâtiment, dans son ensemble, consomme près de la moitié de l'énergie consommée dans le pays (10% pour la construction et 90% pendant son exploitation), est responsable d'un quart des émissions de gaz à effet de serre, utilise la moitié des ressources naturelles extraites chaque année, 15% de l'eau consommée et produit plus de déchets (340 Mt par an) que les ordures ménagères. (GEM-DDEN, 2008). Ces chiffres donnent une idée de l'importance des enjeux environnementaux liés aux bâtiments.

Même s'il est évident que le coût de l'énergie, toujours croissant, et les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre incitent à faire un effort considérable sur le volet énergétique de la construction, il ne faut surtout pas perdre de vue les autres enjeux de la qualité environnementale.

En effet, l'acte de construire, hormis quelques rares cas, engage pour, au minimum des décennies voire des siècles. On prend donc conscience de l'intérêt de bâtir des bâtiments sans prendre le risque qu'ils soient malsains, mal insérés dans leur environnement, difficile et coûteux à entretenir, coûteux à construire, voire plus coûteux, encore, à déconstruire.

Les démarches de qualité environnementales sont des démarches visant la qualité de la construction. Cette qualité est déclinée sur un certain nombre de thèmes qui ont pour but commun de réduire l'impact environnemental du bâtiment tout au long de son cycle de vie (de la conception à la déconstruction en passant par l'exploitation et les rénovations) et de créer un environnement intérieur sain. Ce qui entraîne le fait, nouveau chez beaucoup de maîtres d'ouvrage, de raisonner en coût global et non plus seulement en coût d'investissement.





















Type Bâti	Neuf	Existant	Label énergie
Maison individuelle 			 
Tertiaire 	 		
Logement collectif Individuel groupé  	   	   	HPE, THPE BBC Effinergie

Figure 3 : Organismes certificateurs, domaines d'intervention et labels

La qualité environnementale pour être prise en compte pour l'attribution d'aides ou des réductions d'impôts, par exemple, doit être prouvée. Des organismes certificateurs (accrédités par le COFRAC) sont habilités à

délivrer ces certifications (Figure 3). Dans le secteur du logement social qui consiste essentiellement à construire des logements collectifs et individuels groupés, les organismes certificateurs sont **CERQUAL** qui délivre la certification Habitat et Environnement pour la construction neuve et **CERQUAL PATRIMOINE** qui délivre les certifications Patrimoine Habitat et Patrimoine Habitat & Environnement pour des réhabilitations. Ces organismes sont des filiales de l'association Qualitel.

Le référentiel **H&E** (Habitat et Environnement) est organisé autour de 3 domaines regroupant 7 thèmes, eux-mêmes décomposés en 15 domaines techniques. Il existe de puis 2003 et a subit plusieurs révisions, la dernière étant le millésime 2012 (détails en annexe, page 40) :

- Thèmes organisation
  - Management environnemental de l'opération
  - Chantier propre
- Thèmes techniques
  - Energie – Réduction de l'effet de serre
  - Filière constructive – Choix des matériaux
  - Eau
  - Confort et Santé
- Thème information
  - Gestes verts

Le maître d'ouvrage a le choix entre 2 profils, A et B. Le profil B permettant de ne pas traiter le thème Chantier Propre.

Les référentiels ont été créés pour uniformiser les auto-déclarations de constructions ayant une qualité environnementale. En effet, le spectre de la construction pensée dans son environnement est très large, de son impact sur l'effet de serre, à la qualité de vie intérieure ou son intégration dans son environnement immédiat, donc il faut être capable de choisir les enjeux que l'on souhaite privilégier et les faire ressortir (et appliquer) dans tous les phases du projet, de la consultation à l'exploitation. Les référentiels proposent donc un cadre permettant de cibler les enjeux et leur importance, et de partager des références communes à tous les acteurs du projet. Ils permettent aussi de communiquer sur des bases compréhensibles même si tous les projets ayant le même label de qualité environnementale n'auront pas exactement les mêmes qualités, puisque le maître d'ouvrage aura pu choisir de privilégier tel ou tel axe. En revanche il y aura toujours un socle minimal commun.

La qualité environnementale du bâtiment fait partie d'une démarche environnementale comprenant aussi un deuxième élément : un **SME** ou Système de Management Environnemental, sans lequel toute tentative de mettre en place une qualité environnemental du bâtiment est vaine. En effet un **SME** va fournir un cadre et des méthodes permettent de gérer le projet de construction avec des étapes clés bien déterminées, des acteurs ayant des rôles bien précis et connaissant leurs responsabilités et des buts environnementaux gérés tout au long du projet. Il permet de fédérer l'équipe autour d'axes communs communiqués à tous et à chaque étape d'avancement et de fournir un cadre de documentation du projet très rigoureux.

On pourra noter que c'est d'ailleurs le premier point du référentiel **H&E**, qu'il est obligatoirement traité (c'était déjà le cas dans le millésime 2008 qui présentait 5 profils, dont 4 permettaient de ne pas traiter un thème, les thèmes 1, 3 et 7 étant obligatoires).

Pour qu'une opération soit certifiée, elle doit être suivie par un auditeur de l'organisme certificateur et auditée ou contrôlé lors d'un certain nombre d'étapes clés du projet. Dans le cas de la certification **H&E**, on trouvera les étapes suivantes :

- Un audit lors de la conception de l'opération (concerne exclusivement la validation « Thème 1 – Management environnemental de l'opération » et du «Thème 2 – Chantier propre » si il est retenu par le Maître d'ouvrage
- Des évaluations :
  - Une étude préparatoire lors de la phase Avant-Projet (**APS** ou **APD**)
  - Une évaluation provisoire avant le lancement des appels d'offres sur la base du **DCE**
  - Une évaluation définitive sur la base du Dossier Marché
- Des contrôles sur site :
  - De l'ouvrage en cours ou en fin de chantier
  - De la validation du bilan de chantier (si «Thème 2 – Chantier propre » est dans le profil choisi)
  - De la qualité des informations sur les gestes verts

D'autre part, les constructions peuvent aussi être labellisées pour leur consommation énergétique. Les 5 labels existant se basent sur la consommation énergétique maximale de la RT 2005 (**Cep** = 130 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an) pour proposer de certifier des bâtiments consommant un certain pourcentage en moins par rapport à la réglementation ou ne dépassant pas un seuil beaucoup plus faible (**BBC**) (voir Figure 4).

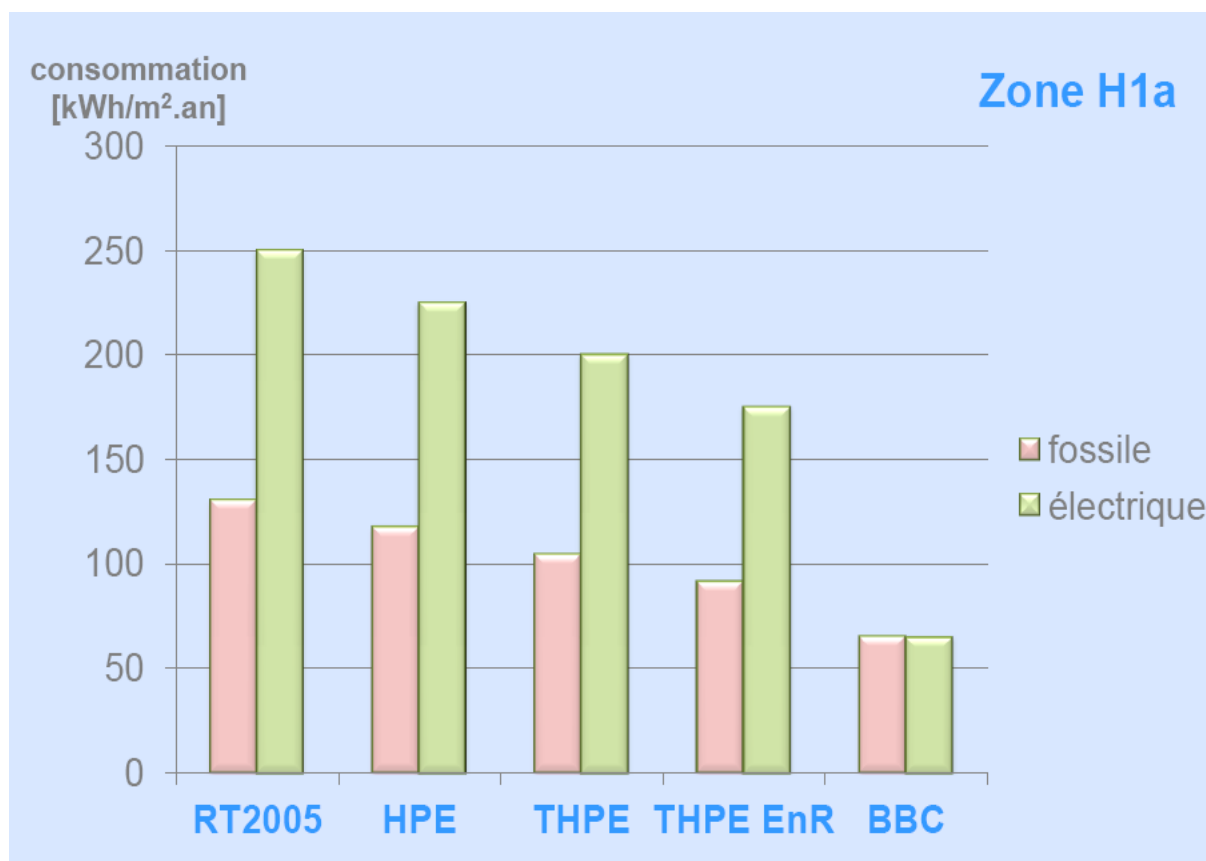


Figure 4 : Labels de performance énergétique

Les labels sont les suivants :

- **HPE** : le Cep doit être de 10% inférieur à celui de la RT 2005, soit au maximum de 117 kWh/m<sup>2</sup>.an en zone H1a
- **HPE EnR (HPE avec utilisation d'Énergie Renouvelable)** : même contrainte que le précédent avec, en plus, 50% du chauffage d'origine biomasse ou l'utilisation d'un **RCU** utilisant 60% d'**EnR**
- **THPE** : le Cep doit être de 20% inférieur à celui de la RT 2005, soit au maximum de 104 kWh/m<sup>2</sup>.an en zone H1a

- **THPE EnR (THPE avec utilisation d'Énergie Renouvelable)** : le Cep doit être de 30% inférieur à celui de la RT 2005, soit au maximum de 91 kWh/m<sup>2</sup>.an en zone H1a avec, en plus, le chauffage et l'**ECS** majoritairement fournis par un énergie renouvelable
- **BBC Effinergie** : le Cep est fixé à 50 kWh/m<sup>2</sup>.an, pondéré par la zone géographique et l'altitude (65 kWh/m<sup>2</sup>.an en zone H1a). Le label impose aussi une mesure de la perméabilité à l'air qui doit être inférieure à 0,6 m<sup>3</sup>/h.m<sup>2</sup> pour une maison et 1,0 m<sup>3</sup>/h.m<sup>2</sup> pour des logements collectifs, sous un écart de pression de 4 Pascals.

Ces labels seront revus pour s'adapter à la RT2012. Le Label **BBC Effinergie** (qui a été le précurseur de la RT 2012, largement inspirée de ses caractéristiques) devrait être remplacé par un Label Effinergie +, en cours de définition, qui imposerait une diminution de 20 % sur le **Bbio**<sup>7</sup> et le **Cep**, une meilleure étanchéité à l'air (diminution de 0,2m<sup>3</sup>/h.m<sup>2</sup>), des compteurs d'énergie électrique par usage ... Quant aux labels **HPE** et **THPE**, un arrêté est prévu courant 2012 pour définir la nouvelles version liée à la RT 2012.

### Le logement social : ses origines, ses buts et sa gestion

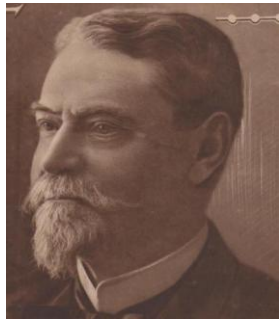


Figure 5 : Jules Siegfried  
(Source Union Habitat)

De tout temps le besoin d'aider à loger les familles ayant les revenus les plus modestes a existé. Mais on peut considérer que le logement social est né avec la révolution industrielle qui a vu affluer un grand nombre d'habitants vers les villes : à titre d'exemple, la population urbaine est passée de 12 à 18 million entre 1875 et 1914 alors que la population restait presque constante. L'Etat a commencé à s'engager dans ce domaine avec la loi Siegfried<sup>8</sup> (30 novembre 1894) qui a institué les « Habitations à Bon Marché ». Cette loi permet aux sociétés privées d'**HBM** d'emprunter à taux réduit à des organismes publics (Caisse des Dépôts et consignations et Caisses d'Épargne) et leur offre des avantages fiscaux, leur permettant de rétablir l'équilibre financier en réduisant les charges de la propriété immobilière.

Diverses lois consécutives règlementeront de plus en plus le logement social tout en lui offrant les possibilités de se développer grâce à des subventions ou des prêts bonifiés, par exemple :

- La loi Strauss de 1906 permet aux collectivités d'aider financièrement les organismes et met en place la Caisse des Dépôts
- En 1912, la loi Bonnevey institue les Office Publics de **HBM** créés par les collectivités locales.
- En 1949, une loi remplace l'appellation **HBM** par **HLM**. Les **HLM** deviennent l'outil principal de l'Etat pour lutter contre la crise du logement d'après-guerre, notamment par la construction de grands ensembles (avec leurs avantages et inconvénients bien connus).
- En 1953, le « 1% patronal » est créé, pour que les entreprises contribuent à l'effort de construction (à hauteur de 1% de la masse salariale)
- En 1973, une circulaire<sup>9</sup> du ministre de l'Équipement du Logement et du Tourisme interdit la poursuite de la politique des grands ensembles.

<sup>7</sup> Le Besoin bioclimatique est un nouveau paramètre (en points, sans unité) introduit par la RT 2012. Il tient compte des besoins liés au bâti (chauffage, refroidissement, éclairage) et doit être inférieur à une valeur maximale :  $B_{bio} \leq B_{bio_{max}}$

$$B_{bio} = 2x(B_{chauffage} + B_{refroidissement}) + 5xB_{éclairage}$$

$B_{bio_{max}}$  est modulé par la localisation, l'altitude et la surface (pour les maisons individuelles)

<sup>8</sup> Jules Siegfried (1837 - 1922) fut un négociant textile prospère, le créateur des écoles de commerce du Havre et de Rouen et enfin un homme politique militant pour le logement social et le droit de vote des femmes. Il sera aussi ministre du Commerce, de l'Industrie et des colonies pendant quelques mois.

<sup>9</sup> [http://www.cnle.gouv.fr/IMG/pdf/Circulaire\\_du\\_21\\_mars\\_1973.pdf](http://www.cnle.gouv.fr/IMG/pdf/Circulaire_du_21_mars_1973.pdf)

- En 1977, une loi<sup>10</sup> réforme le financement du logement en créant les prêts d'accession à la propriété, les prêts locatifs aidés, les prêts conventionnés et l'**APL**.
- En 1990, une loi met en œuvre le droit au logement<sup>11</sup>, « devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation ».
- En 1999, est instauré le prêt locatif à usage Social (**PLUS**) pour favoriser la mixité sociale.
- En 2000, la loi dite **SRU**<sup>12</sup>, institue un seuil de 20% de logements sociaux dans les communes de plus de 50000 habitants et doit permettre de renforcer la diversification de l'offre et la mixité.
- En 2007, les **OPHLM** et **OPAC** deviennent des **OPH**<sup>13</sup> sous le statut des **EPIC**. Promulgation de la loi instituant le droit au logement opposable<sup>14</sup> (**DALO**).

Il est entendu que dans le contexte actuel de prix de l'immobilier élevé et dont le coût neuf ou ancien continue à augmenter régulièrement, de loyers dans le secteur privé élevés (même si un encadrement vient d'entrer en vigueur, dans 38 agglomérations lors de la relocation), la vocation des acteurs HLM d'offrir des logements de qualité à ceux qui ont des difficultés à se loger au prix du marché privé ne peut qu'inciter à développer encore plus le logement social.

Aujourd'hui le logement dit social est géré par 4 types de bailleurs sociaux<sup>15</sup> :

- des **OPH** qui sont donc des **EPIC** rattachés à une collectivité locale (commune, **EPCI**, département).
- des **ESH**, sociétés anonyme d'**HLM**.
- des **SEM**.
- des sociétés coopératives d'**HLM**.

On peut aussi noter dans ce rapport que le parc social représente 16,19% des résidences principales, en France. Un autre chiffre est intéressant pour nous comparer avec nos voisins européens, c'est le nombre de logement sociaux pour 1000 habitants qui est d'environ 70 en France, comparé aux 147 aux Pays-Bas (il faut toutefois noter que dans ce pays comme dans les pays nordiques qui ont aussi des taux élevés, que le logement social est ouvert à tous, contrairement à la France où il cible les revenus modestes) mais aussi aux 3 en Espagne. Malgré une politique volontariste depuis des décennies, la France fait partie des pays considérés comme ayant un faible taux de logements sociaux.

---

<sup>10</sup> Loi 77-1 du 3 janvier 1977 :

[http://www.legifrance.gouv.fr/jopdf/common/jo\\_pdf.jsp?numJO=0&dateJO=19770104&pageDebut=00068&pageCourante=00068](http://www.legifrance.gouv.fr/jopdf/common/jo_pdf.jsp?numJO=0&dateJO=19770104&pageDebut=00068&pageCourante=00068)

<sup>11</sup> Loi 90-449 du 31 mai 1990 : <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006075926>

<sup>12</sup> Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005630252>

<sup>13</sup> Ordonnance 2007-137 du 1 février 2007 :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000273763>

<sup>14</sup> Loi 2007-290 du 5 mars 2007 : <http://www.legifrance.com/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000271094>

<sup>15</sup> Les chiffres cités ont été relevés dans « Les chiffres clés du logement social en 2009 », publié en octobre 2011 : [http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/depliant\\_OLS-BD.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/depliant_OLS-BD.pdf) et dans « Les organismes de logement social », publié en Juillet 2010 : [http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Brochure\\_Organismes\\_de\\_logement\\_social\\_Juillet2010.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Brochure_Organismes_de_logement_social_Juillet2010.pdf), tous deux publiés par le Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement,

## Les données importantes

Dans cette deuxième partie seront abordés successivement les acteurs et modes de financement du logement social puis les contraintes liées à la réglementation en vigueur

### Moyens et acteurs du logement social en France

#### Les bailleurs sociaux

Comme indiqué dans le paragraphe *Le logement social : ses origines, ses buts et sa gestion* page 13, les 4,5 millions de logements sociaux (comparé à un parc de logement total de 27,8 millions) sont construits, détenus et gérés par près de 950 opérateurs. Ces bailleurs sociaux sont de quatre types :

- 276 OPH qui sont des EPIC. Ils ont été créés par l'ordonnance 2007-137 du 1 février 2007 qui a transformé les OPHLM et OPAC en OPH. Ils sont rattachés à une collectivité locale (commune, EPCI, département) et gèrent de quelques centaines à plus de 100 000 logements, pour un nombre total de 2 138 810 logements
- 279 ESH, sociétés anonyme d'HLM qui gèrent 2 025 710 logements
- 215 SEM gérant un parc de 483 208 logements
- 167 sociétés coopératives d'HLM qui gèrent 21 562 logements.

On constate que la très grande majorité du parc (soit 90% des 4 669 290 logements) est gérée par les OPH et ESH à part quasiment égale. Ces différents organismes logent environ 10 millions de personnes qui auraient, sinon, des ressources insuffisantes pour se loger correctement au prix du marché privé. Le nombre de logements géré a augmenté de 113000 en 2010, soit par construction de nouveaux logements (70 000) soit par acquisition (33 000).

Les investissements pour construction, acquisition ou rénovation lourde ont représenté 15,7 milliards d'euros en 2009 et ces organismes ont perçu 17,3 milliards de loyers<sup>16</sup>.

On peut aussi noter que 80% du parc HLM est situé dans des zones urbaines et que, contrairement aux idées reçues, ce parc est très majoritairement constitué de maisons et de petits et moyens immeubles (la taille moyenne des immeuble est de 20 logements). Les grands ensembles, construits avant les années 1970, constituent, en fait, une exception, même s'ils concentrent la majorité des problèmes du parc locatif social.

#### L'Etat

L'Etat définit les orientations de la politique nationale du logement et finance le logement social sous plusieurs formes (financement ou allocations)<sup>17</sup> :

- « l'aide à la pierre ». Ce terme générique est employé pour nommer les aides directes à la construction (subventions versées aux propriétaires des logements, aides fiscales ou prêts à taux bonifiés) par opposition aux aides à la personne (APL, versée au locataire) qui consistent à offrir une allocation pour rendre le loyer plus supportable. L'Etat a consacré 607 millions d'euros en 2010 en diminution sensible par rapport aux 921 millions en 2006 (Les aides à la pierre : l'expérience des délégations de l'État aux intercommunalités et aux départements, mai 2011).

<sup>16</sup> Chiffres de l'union sociale pour l'habitat <http://www.union-habitat.org/les-hlm-de-%C3%A0-z/le-r-%C3%B4le-des-organismes/le-r-%C3%B4le-des-organismes>

<sup>17</sup> Données extraites du rapport de la Cours des Comptes : Les aides à la pierre : l'expérience des délégations de l'État aux intercommunalités et aux départements – mai 2011 : <http://www.ccomptes.fr/fr/Publications/Publications/Les-aides-a-la-pierre>

- « l'aide à la personne » : il existe 3 types d'allocations logement, versée par les **CAF**, aides financière versées à certaines personnes, sous conditions de revenus, de composition du foyer, et de qualité du logement, pour réduire le montant de leur loyer.
  - L'**ALS** (Allocation de Logement Sociale)
  - L'**ALF** (Allocation de Logement Familiale).
  - L'**APL** (Aide personnalisée au logement) : elle représente 3,2 milliard d'euros en 2010 :

Les chiffres ci-dessus montrent bien le choix politique d'aider les locataires, quelque soit le type de logement (privé ou social) plutôt que de financer massivement la construction de logements sociaux.

## Les collectivités

### Les communes

Par le biais de la maîtrise de son urbanisme (**PLU** ou **POS**) et de sa politique de l'habitat (qui peut toutefois être déléguée à un **EPCI**), une commune peut facilement définir une politique vis-à-vis du logement social qui soit très incitative ou au contraire plutôt dissuasive. Il est, par exemple, classique qu'une commune qui ne respecte pas le taux de logement social imposé par la loi **SRU** (20 % du parc de résidences principales pour les communes de plus de 3 500 habitants, ou 1 500 habitants en Ile de France, situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants) impose un pourcentage élevé de logements sociaux dans tout programme immobilier pour combler son retard. On arrive ainsi à avoir des communes proches qui ont des densités de logements sociaux très différentes sur leur territoire.

Exemple du Val-d'Oise (Figure 6) :

### Plan Départemental de l'Habitat : Logements locatifs sociaux en 2005



Figure 6 : Nombre de logements sociaux par commune (Source DDT du Val-d'Oise)



La situation des communes en matière d'offre de logements sociaux est très contrastée<sup>18</sup> :

- 13 communes sur 185 accueillent 60% du parc total
- la moitié des communes (92 sur 185) ne disposent d'aucun logement social
- les deux tiers des communes (128 sur 185) ont moins de 10% de logements sociaux
- 8 communes ont plus de 35% de logements sociaux.

Dans ses rôles strictement dédiés au logement social, la commune :

- peut garantir les emprunts des organismes **HLM** (le logement social représente 92% de la dette garantie par les collectivités territoriales<sup>19</sup>, les communes garantissant 61% de cette dette, les départements 37% et les régions seulement 2%)
- a la possibilité gérer un parc locatif par le biais d'un **OPH**, ou en direct, ce qui reste exceptionnel
- dispose systématiquement de droits d'attributions sur le parc des logements communaux en contrepartie de la garantie des prêts. Elle peut obtenir des droits supplémentaires en contrepartie d'une aide financière à la construction.
- peut obtenir une délégation des droits du préfet sur ce parc

## Les EPCI

Les Etablissements Public de Coopération Intercommunale (communautés d'agglomération, communautés urbaines ...) définissent un **PLH** (Programme Local de l'Habitat), obligatoire depuis 2006, qui fixe aussi des objectifs de logement social.

Dans ses rôles strictement dédiés au logement social, l'**EPCI** :

- peut obtenir une délégation des droits du préfet sur le parc des communes si celles-ci sont d'accord
- peut obtenir une délégation des « aides à la pierre » depuis le 1er janvier 2005<sup>20</sup>
- a la possibilité gérer un parc locatif par le biais d'un **OPH**
- peut décider de subventionner les créations de logements sociaux

## Les départements

Les départements n'ont pas de compétence obligatoire en matière de logement social mais ils peuvent, depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2005 recevoir délégation des « aides à la pierre » sauf sur le territoire des **EPCI** qui le revendiquent. Toutefois beaucoup de départements ont créé un **OPH** qui leur permet d'intervenir et octroient des subventions sous conditions aux bailleurs sociaux intervenant sur leur territoire.

## Les régions

Les régions n'ont aucune compétence obligatoire sur le logement. Toutefois, beaucoup de régions interviennent en soutien des bailleurs sociaux au moyen d'aides financières accordées sous conditions, environnementales et sociales.

<sup>18</sup> Source <http://www.val-d-oise.equipement.gouv.fr/le-parc-locatif-social-a5.html>

<sup>19</sup> Source Ministère du budget, des comptes publics et de la fonction publique. « Répartition par secteur de l'encours des garanties d'emprunts accordées par les collectivités locales » : [http://www.colloc.bercy.gouv.fr/colo\\_struct\\_gest\\_loca/anim\\_econ/inte\\_econ/inte\\_econ\\_3/inte\\_econ/aide\\_econ.html](http://www.colloc.bercy.gouv.fr/colo_struct_gest_loca/anim_econ/inte_econ/inte_econ_3/inte_econ/aide_econ.html) les chiffres datent de 2002, mais ce sont les derniers disponibles

<sup>20</sup> Article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales : <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000804607>

## Le financement

Hormis le financement partiellement sur fonds propre des opérations par les bailleurs sociaux, le mode de financement du logement social est dépendant des priorités de l'Etat en matière de logement :

- Après la Seconde Guerre mondiale, le pays est à reconstruire, l'Etat instaure donc un système de financement qui repose sur des « aides à la pierre », subventions et prêts, versées aux constructeurs et gestionnaires de logements sociaux.
- En 1977, un changement notable est instauré : l'Etat n'intervient plus directement dans l'aide à la construction de logements sociaux mais distribue des aides aux locataires pour corriger les effets du marché. Cela induira une diminution sensible du nombre de mises en construction.
- Depuis les années 1990, de nombreuses aides fiscales ont été créées afin d'inciter les investisseurs privés à construire des logements locatifs (en contrepartie de ces aides fiscales, le loyer est encadré).

Aujourd'hui, le financement du logement social repose donc essentiellement sur des prêts assis sur l'épargne populaire et sur des aides de l'Etat (fiscalité attrayante) et/ou des collectivités territoriales. Les familles bénéficiaires de ces logements peuvent aussi, en fonction de leurs ressources, recevoir également l'**APL** qui permet de diminuer de façon plus ou moins importante le coût apparent du loyer.

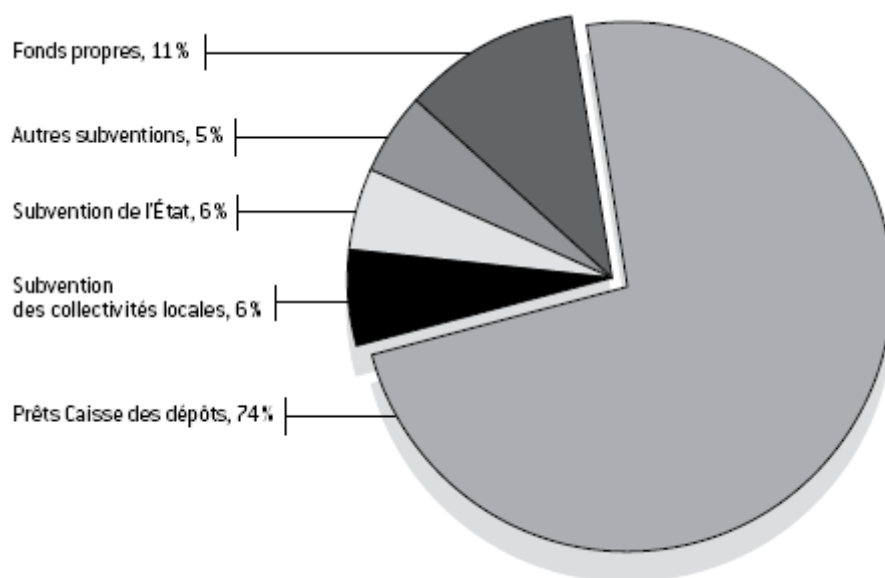


Figure 7 : Plan de financement d'un logement PLUS en 2010 (Source CDC)

Les différents acteurs mentionnés interviennent à des degrés divers et selon des modalités différentes, détaillées dans les paragraphes suivants. Comme mentionné sur la Figure 7, les OPH financent partiellement leurs opérations (en moyenne 11% sur un logement PLUS). A titre d'exemple VOH finance à hauteur de 10 à 15% ses opérations.

## Les aides de l'état

Les aides de l'Etat peuvent être regroupées selon 3 grands axes :

- Les subventions budgétaires : c'est la part la plus faible des aides. Elle est constituée de 3 éléments, et représente environ 5% du financement d'un logement PLUS :
  - Une subvention de base calculée en fonction de la superficie
  - Une subvention pour surcharge foncière, pour permettre de construire des logements dans une zone où le coût du foncier serait trop élevé

- Une prime d'insertion en Ile de France, permettant de réaliser des logements alors que le coût du foncier est particulièrement élevé et enlèverait tout espoir de réaliser des opérations financièrement équilibrées.
- Les aides fiscales
  - La construction de logements sociaux, ainsi que les travaux d'amélioration et les opérations d'acquisition-amélioration, bénéficiaient d'un taux de TVA réduit à 5,5%, depuis 1996, qui est porté à 7% depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2012, pour les nouveaux programmes (manque à gagner pour l'Etat : 900 millions d'euros en 2011). En contrepartie, le préfet a un droit de réservation de 30% des logements dont 5% pour les fonctionnaires de l'Etat
  - Exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties, pendant 15 ans, durée portée à 25 ans pour les opérations financées entre Juillet 2004 et Décembre 2014. Les collectivités locales sont en partie dédommagées par un fonds de compensation.
  - Exonération d'impôts sur les sociétés pour les OPH (manque à gagner pour l'Etat : 700 millions d'euros en 2011)
- Les aides de circuit
  - La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), est le prêteur historique du logement social, il distribue des prêts réservés aux bailleurs sociaux dont les taux d'intérêt sont très sensiblement inférieur à ceux du marché. Ces prêts sont financés par la collecte des fonds du Livret A qu'elle prête ensuite aux bailleurs sociaux. En effet 65% de la collecte du Livret A est centralisée par la CDC (les 35% restant sont utilisés par les banques pour des prêts aux PME) et a représenté 12,7 milliards d'euros de prêts en 2010 qui ont servi à construire ou acquérir 120 000 logements. La CDC exige par ailleurs que ces emprunts soient garantis par les collectivités territoriales, ou à défaut par la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social). Les prêts de la CDC (distribués par la CDC et des établissements bancaires sélectionnés sur appel d'offre) contribuent en moyenne au financement des trois quarts d'une opération. Les prêts sont de différents types en fonction des revenus des locataires à qui ils sont dédiés : PLUS (prêt locatif à usage social), PLAI (prêt locatif aidé d'insertion) et PLS (prêt locatif social). Les revenus des ménages qui y seront logés les distinguent, du plus social, PLAI, aux locataires ayant les revenus les plus élevés, PLS.

## La contribution des collectivités territoriales et EPCI

Les collectivités territoriales peuvent également contribuer à financer en partie des opérations de logement social, actuellement, en moyenne à hauteur de 11% de l'opération :

- en octroyant des subventions complémentaires à celles de l'État, souvent liées au profil des logements (PLAI et PLS, par exemple, dans le cas de la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise)
- en cédant des emprises foncières à des prix inférieurs au prix du marché
- en mettant en œuvre des baux emphytéotique
- en subventionnant leur OPH

En contrepartie de leur garantie, les collectivités reçoivent un droit de réservation sur les logements concernés (la part des logements ne pouvant dans ce cas excéder 20 %). Si la collectivité octroie une aide financière, le droit de réservation peut alors être plus élevé, en contrepartie de cette aide (voir en annexe, p 57, les conditions de garantie des emprunts du Conseil Général de Savoie).

## Les autres financements

Action logement (anciennement le 1 % logement) correspond à la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC), instaurée en 1953, et favorise le logement des salariés. Si le taux d'origine était

effectivement de 1% de la masse salariale des entreprises, ce taux est actuellement de 0,45%, depuis 1992<sup>21</sup>. Les fonds collectés sont utilisés aussi bien en prêts qu'en subventions et pour favoriser le logement locatif ou l'accession à la propriété. En contrepartie de ces aides financières, les collecteurs obtiennent des droits de réservation sur les opérations concernées. Depuis le 12 mars 2012<sup>22</sup>, Action logement accorde des prêts in fine de 40 à 50 ans aux OPH pour la construction de logements PLUS et PLAI en remplacement de subventions.

### La réglementation

Comme indiqué dans le paragraphe *La qualité environnementale de la construction*, page 10, la consommation énergétique des bâtiments et les rejets de gaz à effet de serre de ces mêmes bâtiments sont prépondérants dans l'impact écologique du pays. C'est pourquoi, la réglementation principale, concernant la construction de logement, est basée sur la Réglementation Thermique (qui impacte essentiellement notre consommation d'énergie pour le chauffage, l'ECS et l'éventuel refroidissement, ainsi que les rejets de GES lors de cette production de chaleur ou de froid).

- La première réglementation thermique, en 1974 a été mise en place suite à la crise pétrolière, pour tenter de diminuer la consommation énergétique des bâtiments neufs. Cette première RT était essentiellement axée sur une isolation minimale, puisque jusqu'à ce moment aucune isolation n'était même recommandée, le but étant de diminuer de 25 % la consommation énergétique des bâtiments par rapport aux normes en vigueur depuis les années 1950. Les évolutions ont été constantes jusqu'à la RT 2005 puis la RT 2012, utilisée depuis le 28 Octobre 2011 pour les bâtiments scolaires, de la petite enfance ou le logement en zone ANRU et qui rentrera en service le 1<sup>er</sup> Janvier 2013 pour tous les autres bâtiments concernés.
- la seconde réglementation thermique, la RT 1982, vise un nouveau gain de 20% sur la consommation énergétique toujours essentiellement en améliorant l'isolation
- la troisième réglementation thermique, la RT 1988 est moins directive sur l'isolation mais prend en compte les consommations liées à l'ECS
- La quatrième réglementation thermique, la RT 2000, vise de nouveau une diminution de 20% de la consommation énergétique. Le confort d'été est maintenant pris en compte, avec une température maximale à respecter
- La cinquième réglementation thermique, le RT 2005, vise une réduction de 15% de la consommation énergétique. Elle est enfin plus orientée résultats que moyens. Elle est encore utilisable jusqu'au 1<sup>er</sup> Janvier 2013, essentiellement, pour la construction de logement.
- Enfin la sixième réglementation thermique, la RT 2012, qui vise une construction basse consommation en s'inspirant très fortement du référentiel BBC de la RT 2005, à savoir, pour la partie consommation énergétique, un  $Cep \leq 50 \text{ kWh}_{EP}/\text{m}^2.\text{an}$  (pondéré par la région, l'altitude, l'usage, la surface du logement et l'usage d'une énergie renouvelable pour le chauffage) pour les 5 usage réglementaires : chauffage, ECS, rafraîchissement, éclairage et auxiliaires (ventilation, pompes). L'aspect bioclimatique de la construction est pris en compte dans le paramètre Bbio. Parmi les exigences de moyen, on peut citer le recours à une source d'EnR, l'étanchéité à l'air de l'enveloppe ou une surface minimale. La RT

<sup>21</sup> La contribution des entreprises au logement n'a pas été réellement allégée pour autant. Une contribution de 0,5 %, est versée au Fonds National d'Aide au Logement (FNAL), qui finance diverses allocations logement, toutefois sans contrepartie pour les entreprises. La somme de ces 2 contributions représente donc 0,95 % de la masse salariale.

<sup>22</sup> Article R313-19-2 du code de la construction et de l'habitation modifié par décret N°2012-352 du 12 mars 2012 :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020780504&cidTexte=LEGITEXT000006074096>

2012 est applicable depuis le 28 octobre 2011 pour les bâtiments scolaires du primaires et du secondaires, les bâtiments de la petite enfant, les bureaux et les logements situés en zone ANRU. Elle s'appliquera au 1<sup>er</sup> janvier 2013 pour les autres bâtiments.

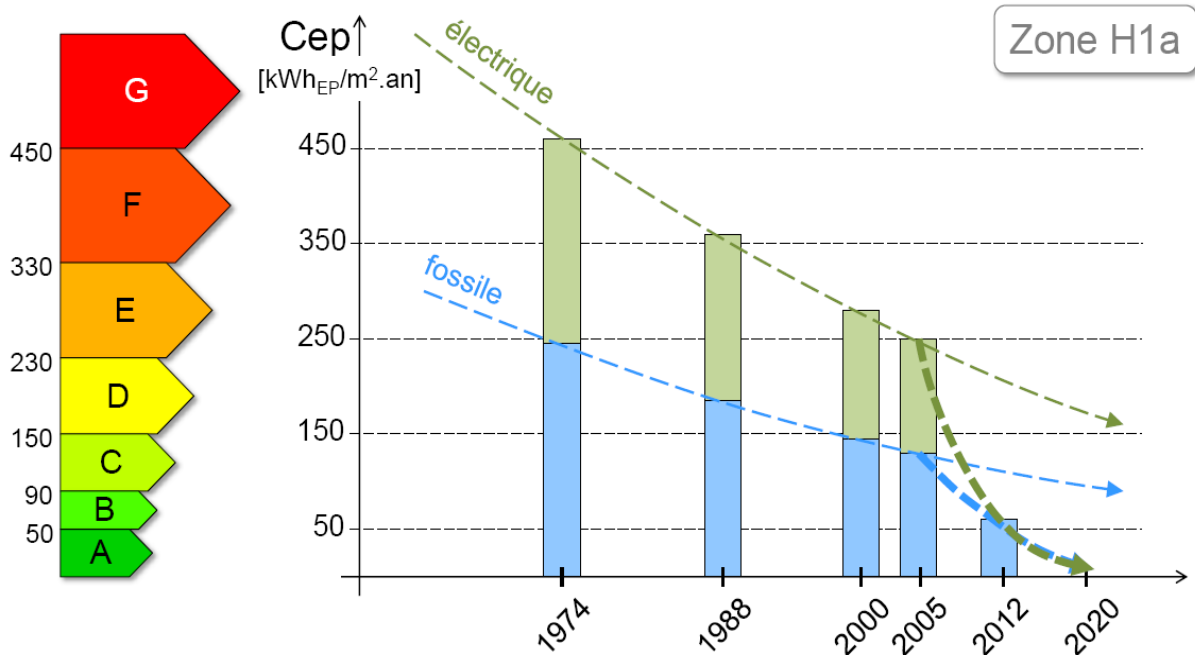


Figure 8 : Evolution des consommations d'énergie primaire en fonction de la RT

On peut constater (Figure 8) que la RT 2012 instaure une véritable rupture dans la consommation maximale d'énergie, alors les RT précédentes se contentaient d'améliorer de 20 ou 25% la précédente version. De plus l'énergie électrique ne bénéficie plus d'aucune tolérance liée à son rapport de 2,58 entre l'énergie finale et l'énergie primaire.

La prochaine RT sera, normalement, la RT 2020 qui vise un habitat **BEPOS** si l'on en croit les déclarations politiques<sup>23</sup>, mais il est encore trop tôt pour savoir si l'on se limitera aux 5 usages actuels ou si l'intégralité de la consommation devra être compensée.

<sup>23</sup> Nicolas Sarkozy avait déclaré : "Dès 2020, tous les bâtiments neufs seront à énergie positive, c'est-à-dire qu'ils produiront davantage d'énergie qu'ils n'en consomment" lors de la restitution des conclusions du Grenelle de l'environnement.



### Discussion des données

L'imaginaire collectif assimile généralement logement social et logement petit et de mauvaise qualité, mal entretenu, situé dans des quartiers difficiles et dans des grands ensembles de logement collectifs.

La médiatisation de faits divers se produisant dans des quartiers concentrant un grand nombre de logements sociaux ne fait malheureusement que renforcer cette image fortement négative, tant il est vrai que la délinquance semble s'être concentrée dans certaines villes et certains quartiers.

Toutefois une étude attentive de la politique actuelle des bailleurs sociaux et de leur patrimoine immobilier contredit complètement cette vision déformée.

### Evolutions

Cette image très négative du logement est très loin de la réalité. En effet, depuis de nombreuses années les bailleurs sociaux ont abandonné la construction des grands immeubles (qui, pour nombre d'entre eux sont d'ailleurs des copropriétés privées souvent dégradées et non des logements sociaux) qui ont toutefois eu le mérite de permettre de loger rapidement un grand nombre de personnes, jusqu'à leur interdiction en 1973.

La surface moyenne par habitant est assez proche si l'on compare la location dans le secteur libre et dans le secteur social, en effet la surface moyenne par habitant d'un logement en France est de 33 m<sup>2</sup> dans le secteur locatif libre alors qu'elle est de 30 m<sup>2</sup> dans le secteur social<sup>24</sup> (INSEE, 2008).

De même la taille des programmes est bien loin de cet imaginaire de grands ensembles puisque la taille moyenne des immeubles est de 20 logements et que 72% du parc de logements est constitué de petits ou moyens immeubles et de maisons<sup>25</sup> qui, de plus, dans le cas des nouvelles opérations, sont moins concentrés et proposent régulièrement une mixité entre logement social et logement privé.

En outre le parc est relativement récent et en constant rajeunissement puisque 1/3 des logements ont été construits après 1985, donc après la deuxième réglementation thermique et que les bailleurs ont une politique dynamique de rénovation de leur patrimoine. On peut noter que 110 000 logements ont été rénovés en 2010 et que cette même année près de 130 000 nouveaux logements ont été créés pour une moyenne de 50 000 nouveaux logements chaque année depuis 1978.

Enfin, globalement, le parc de logements sociaux est moins énergivore que le parc locatif privé avec une consommation moyenne de 170 kWh/m<sup>2</sup>.an contre 240 kWh/m<sup>2</sup>.an.

En réalité, les constructions actuelles sont plutôt des logements confortables et spacieux, qui maîtrisent leur consommation énergétique, voire dans de nombreux cas, des réalisations exemplaires de ce que peut être une éco-construction.

Les bailleurs sociaux ne sont plus seulement des constructeurs et gestionnaires de logements pour les personnes ayant le plus de difficultés à se loger dans le secteur libre à cause des niveaux de loyers, (surtout dans les grandes villes et leur périphérie : 90% du patrimoine social se trouve dans ses grands centres urbains). En effet, permettre que toute personne ait accès à un logement ne peut servir de prétexte à construire à cet effet des bâtiments qui ne bénéficieraient pas d'une haute qualité environnementale, d'un confort acoustique et thermique, d'une économie de fonctionnement.<sup>26</sup>

<sup>24</sup> Les logements en 2006 : <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1202/ip1202.pdf>

<sup>25</sup> Union Habitat : <http://www.union-habitat.org/les-hlm-de-%C3%A0-z/le-patrimoine-hlm/le-patrimoine-hlm>

<sup>26</sup> Guide de l'achat public durable – Qualité environnementale dans la construction et la réhabilitation des bâtiments publics, publié par le Ministère de l'économie des finances et de l'emploi et le Ministère de

Les bailleurs ont pris le virage du développement durable et de l'éco-construction depuis de nombreuses années, et le revendiquent.



Figure 9 : Les Héliades, Le Toit Vosgien (Source Lignatec)

« Depuis 30 ans, la Société utilise le bois pour la construction et participe aussi au développement de cette filière en favorisant la mise en œuvre de ce matériau dans le cadre de ses réalisations.

La précarité énergétique est une préoccupation majeure, et le développement durable lié à une diminution des consommations d'énergie, est un engagement de longue date, marqué par un renforcement depuis 10 ans, tant dans l'habitat individuel que collectif. » Telle est la façon dont se décrit le Toit Vosgien<sup>27</sup>, ESH

situé à Saint-Dié-des-Vosges. Cette société a été très médiatisée lors de la construction de 2 bâtiments collectifs R+4 et R+5 à Saint-Dié-des-Vosges (Figure 9) en CLT (panneaux de bois massif contrecollé) K LH qui sont à énergie positive. Le Toit Vosgien n'en est pas à sa première réalisation novatrice puisque l'on peut aussi citer une réalisation de 22 pavillons, toujours en CLT, BBC, avec l'originalité d'utiliser un poêle bouilleur pour produire l'eau chaude sanitaire et servir de chauffage d'appoint et une réalisation d'un petit collectif de 4 logements en CLT avec une isolation périphérique par 40 cm de paille, et une isolation de la toiture par 50 cm de ouate de cellulose, au standard « Passivhaus ».

De même, VOH (Val-d'Oise Habitat, OPH du département) annonce sur la page d'accueil de son site web<sup>28</sup> « Créateur & gestionnaire de logements durables ». VOH décline cette volonté affichée sur ses opérations récentes et à venir. On peut en effet citer une réalisation récente à Chars, avec l'installation de chaudières à micro-cogénération dans un programme de 15 maisons individuelles. En effet, pour satisfaire aux 30% d'énergie renouvelable imposé par le conseil régional d'Ile de France pour subventionner ces logements, c'est ce système expérimental qui a été choisi et subventionné en partie par GDF Suez. En effet les constructions étant en zone classée, l'ABF n'a pas autorisé la pose de panneaux solaires (première option choisie). Ces chaudières produisent conjointement de la chaleur et de l'électricité qui est injectée sur le réseau et rachetée au tarif identique à celui de l'électricité consommée.

On peut aussi mentionner un projet de 8 maisons individuelles en bois massif à Survilliers, actuellement en phase DCE, qui pose clairement la question de l'équilibre de telles opérations vertueuses. En effet, la volonté clairement affichée d'utiliser cette technologie pour ses nombreux intérêts comme la qualité de l'enveloppe, son inertie supérieure à l'ossature bois, sa meilleure résistance en cas d'incendie, sa participation au déphasage, la rapidité de chantier, pour n'en citer que quelques uns se heurte au coût du matériau qui rend très périlleux l'équilibre de l'opération, sans compter que les bureaux d'études ne sont pas toujours au point sur ces, relativement, nouveaux procédés constructifs.

On peut encore citer un programme très original et innovant « Maison 2020 » chez l'ESH Plurial l'Effort Remois<sup>29</sup>, qui livre, entre 2010 et 2013, 9 maisons innovantes financées par un prêt PLUS, construites à Sillery, à 15 km de Reims dans le cadre d'un lotissement. Parmi ces maisons, la « Maison Vague », BBC, conçue par

l'écologie, du développement et de l'Aménagement durables en février 2008 :

<http://www.ecoresponsabilite.environnement.gouv.fr/IMG/08-001.pdf>

<sup>27</sup> Site web de l'entreprise : <http://www.toit-vosgien.com/fr/presentation/>

<sup>28</sup> Site web de l'entreprise : <http://www.valdoisehabitat.fr/>

<sup>29</sup> Site web de l'entreprise : <http://www.effort-remois.com>





Figure 10 : Maison vague en cours de construction (Source <http://www.batiactu.com>)

l'architecte Patrick Nadeau, possède une structure majoritairement en bois, intégralement végétalisée, avec un seul chauffage par un poêle à bois pour 90 m<sup>2</sup> de surface habitable.

Le type de réalisations citées à propos de ces trois bailleurs pourrait aussi se trouver chez de nombreux autres bailleurs affichant clairement une volonté d'aller au delà de la réglementation RT 2005 puis RT 2012. Les bailleurs sociaux ne se contentent plus de suivre, ils innovent. Témoin cette expérimentation d'une pile à combustible par l'OPH de Paris, Paris Habitat, dès 2007, pour faire de la cogénération de chaleur et électricité dans un

immeuble de 283 logements, couvrant 20% des besoins de chaleur.

Ces différentes réalisations et expériences ont aussi pour but de permettre de faire faire des économies de charges aux locataires. En effet, en mettant à disposition des logements économes (BBC, passifs), en utilisant des énergies renouvelables (le bois, le solaire, la géothermie) ou en utilisant des technologies permettant de produire de l'électricité (panneaux solaires, cogénération), les bailleurs réduisent aussi les charges pesant sur leurs locataires et diminuent ainsi les risques d'impayés qui obèrent la rentabilité des opérations, toujours calculée au plus juste.

La volonté des bailleurs sociaux se retrouve aussi dans leur organigramme, dans lequel il n'est plus rare de trouver un poste de responsable du développement durable.

Enfin parmi les pratiques concourant à faire encore progresser la qualité environnementale des opérations, la qualité du cahier des charges et son orientation résolument tournée vers le développement durable ou l'utilisation de matériaux plus écologiques est une phase importante et permet d'être très directif vis à vis des maîtres d'œuvre. Dans le nouveau cahier des charges de VOH, rédigé pendant mon stage, on peut par exemple lire « *Un soin particulier sera à apporter à l'intégration du bâtiment dans son environnement, en particulier, son orientation et sa compacité seront particulièrement soignés pour optimiser l'efficacité thermique du bâtiment, optimiser les apports passifs de calories en hiver et éviter les surchauffes en été.* » ou encore « *Les voiles des façades et les voiles séparatifs des logements pourront être en parpaing aggloméré, en brique de terre cuite (type Monomur ou équivalent), en béton cellulaire, ou matériau bois (ossature ou massif). Une attention particulière sera portée à la consommation en énergie grise des différents matériaux proposés (extraction, production, transport).* ».

## Les programmes de construction

### Les aides sous conditions

De plus en plus d'aides (sous forme de financement à taux préférentiel, d'avantage fiscal ou de subvention) sont conditionnées à des performances énergétiques et environnementales certifiées, que ce soit lors de la construction ou pour des opérations de rénovation-amélioration.

### Financement

Pour la construction de logements sociaux, la CDC distribue un prêt « énergie performance » au taux de 2,15 % pour des logements de type **PLUS** et 1,35 %<sup>30</sup> pour des logements de type **PLAI**, labellisés **BBC**, ce qui représente une bonification supplémentaire de 20 points de base. Les opérations labellisées **Minergie**, **PassivHaus** ou **BEPOS** sont également éligibles à ce financement<sup>31</sup>.

De la même façon, en appui du Grenelle de l'environnement, la CDC avait, pendant la période 2009-2010, mis à disposition une enveloppe de prêts à taux très bonifié, 1,9 %, pour financer la rénovation thermique des 100 000 logements sociaux les plus énergivores (besoin supérieur à 230 kWh/m<sup>2</sup>.an), ceux que l'on qualifie en général de passoire thermique.

### Avantage fiscal

Les opérations financées en prêt **PLUS** et **PLAI** bénéficient d'une TVA à taux réduit à 5,5% et d'une exonération de **TFPB** pendant 25 ans. Cette exonération est portée à 30 ans pour les constructions neuves qui satisfont à 4 des 5 critères de qualité environnementale définis à l'article 1384A du code général des impôts :

1. modalités de conception, notamment assistance technique du maître d'ouvrage par un professionnel ayant des compétences en matière d'environnement
2. modalités de réalisation, notamment gestion des déchets du chantier
3. performance énergétique et acoustique
4. utilisation d'énergie et de matériaux renouvelables
5. maîtrise des fluides

D'autre part, dans le cadre de la construction de logement **BBC**, depuis les 1er janvier 2009, les collectivités locales peuvent proposer une exonération partielle ou totale de la TFPB pendant un minimum de 5 ans.

### Subventions

D'autre part, comme indiqué dans le paragraphe *Les collectivités*, page 16, les différentes collectivités territoriales, que le logement soit parmi leurs compétences obligatoires ou pas, participent à la création de logements sociaux, souvent par des aides conditionnées à la qualité environnementale du programme.

A titre d'exemple, on peut citer le Conseil Régional d'Ile de France qui par une délibération du 10 février 2011 relative à l'action régionale en faveur du logement (voir des extraits dans l'annexe, page 46), institue un certain nombre de règles pour apporter son aide à la création de logements sociaux, en contrepartie de nombreuses conditions, pour une grande partie liées au développement durable. Dans cet exemple, on peut noter que le Conseil Régional estime que la situation du logement en Ile de France (coût élevé des loyers, manque de logements sociaux, mauvaise répartition de ces logements sur le territoire régional) justifie qu'il consacre une partie de son budget au logement et, plus particulièrement au logement social.

En contrepartie d'aides à la création de logements très sociaux, **PLAI** et sociaux, **PLUS**, **PLUS-CD** et **PLS**, le Conseil Régional demande à ce que les programmes favorisent une densification pour économiser le foncier, soient situés dans des zones bien desservies par les transports collectifs et favorisent la mixité sociale.

Les aides peuvent aller jusqu'à 30 % du prix de revient de l'opération pour les logements les plus sociaux avec des plafonds dépendant des types de logements créés.

<sup>30</sup> Taux pour un Livret A à 1,75 %

<sup>31</sup> « *Les aides financières au logement* », publié en Septembre 2010 par le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer :

[http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/aides\\_financieres.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/aides_financieres.pdf)

Toutes ces aides sont conditionnées à l'obtention de certifications **H&E** et **BBC Effinergie**, pour les opérations respectant la RT 2005 ou à une certification **H&E** si le programme respecte la RT 2012. De plus il est possible d'obtenir des bonifications si le programme est plus vertueux que la réglementation (**BEPOS** ou **BEPAS**, par exemple). De même, il est imposé l'usage d'énergies renouvelables (ou un réseau de chauffage urbain utilisant des **EnR**) à concurrence de 30 % des besoins liés à la production d'eau chaude sanitaire et / ou de chauffage. D'autres bonifications sont liées à l'éco-construction (Label **HQEE** ou Bâtiment biosourcé, ou utilisation de bois dans une proportion supérieure à 20 dm<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> de **SHON**). Une gestion durable de l'eau permet aussi d'obtenir une subvention complémentaire, pour des équipements de récupération d'eau de pluie et la création de toitures terrasses ou de murs végétalisés.

Le volet social du développement durable n'est pas oublié puisque le conseil général impose qu'un minimum de 5% des logements du programme soit adaptés pour des personnes handicapées ou à mobilité réduite, la subvention étant plus élevée si cette proportion dépasse 10%. De plus une clause d'insertion professionnelle et un critère de performance sociale ou environnementale doit être insérés dans les marchés passés pour la réalisation des programmes subventionnés.

Bien évidemment, toutes ces aides ne sont jamais dénuées de pensées « marketing » puisque le Conseil Régional impose que son logo et sa participation financière soient mentionnés dans tout document associé à l'opération concernée<sup>32</sup> ainsi que sur le bâtiment et communique largement sur ces aides.

De même, un deuxième exemple est la région Rhône-Alpes qui a édité une brochure « *Dispositif qualité environnementale des bâtiments dans le logement social* », en juin 2009<sup>33</sup>, en commun avec l'ADEME et l'ARRA HLM (Association Régionale Rhône-Alpes des organismes HLM) qui met en place un référentiel « QEB logement social neuf » pour encourager le développement de la qualité environnementale dans le logement social. Ce référentiel comprend 2 parties :

1. Gestion de projet et vie du bâtiment
2. Exigences techniques.

Le référentiel a pour principes :

- Une priorité donnée à la maîtrise de l'énergie, aux énergies renouvelables et à la maîtrise des charges
- La prise en compte de la santé des habitants et des comforts
- L'évaluation des résultats pour valoriser les retours d'expériences
- La possibilité de choisir entre 2 niveaux de performance :
  - Très Performant
  - Basse Consommation

Ce référentiel est très clairement inspiré des référentiels **HQE** et **H&E** et on peut se demander s'il y a un intérêt à ce qu'une collectivité territoriale investisse autant d'argent public à bâtir un référentiel et instruire les dossiers, et aussi gérer un site web dédié<sup>34</sup>, tout cela sans apporter une plus value manifeste par rapport aux référentiels nationaux.

<sup>32</sup> P 7 du rapport N° CR 09-11 : « *le bénéficiaire doit faire apparaître la participation financière de la Région dans toutes ses actions, produits et affichages induits par la subvention, apposer le logo de la Région conformément à la charte graphique régionale dans tout document relatif à l'opération financée, et installer une plaque à demeure, dans le ou les halls d'accès des bâtiments. Il doit également faire participer des représentants de la Région aux actions publiques concernées.* »

<sup>33</sup> « DISPOSITIF QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS DANS LE LOGEMENT SOCIAL EN RHÔNE-ALPES » : [http://www.logementsocialdurable.fr/bank/GUIDE\\_ARRA-part\\_1.pdf](http://www.logementsocialdurable.fr/bank/GUIDE_ARRA-part_1.pdf)

<sup>34</sup> <http://www.logementsocialdurable.fr/>

Bien évidemment, la région (aidée de l'**ADEME**) apporte des aides aux projets respectant ce référentiel<sup>35</sup>, notamment des aides au titre du référentiel QEB 2009 de 70€ par m<sup>2</sup> de surface utile, répartie à part égale entre le Conseil Général et l'**ADEME**. On trouve aussi des aides liées à l'usage d'**EnR**.

De nouveau, on peut imaginer que ce référentiel est dicté plus par un souci de communication permettant de mettre en avant la volonté politique de la région d'investir pour un logement social de haute qualité que par une justification purement technique de se démarquer des référentiels nationaux unanimement adoptés.

On peut aussi citer en exemple le cas d'**EPCI**, qui dans le cadre de leur **PLH** décident, non seulement d'apporter une aide à la création de logement sociaux (**PLS** et **PLAI**, les plus difficiles à équilibrer), mais majorent cette aide dans le cas de la prise en compte d'un cahier des charges sur le développement durable ou la mixité sociale. (Exemple de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise).

Enfin, parmi les aides originales, on peut citer celles de la mairie de Reims (voir en annexe, page 59) qui a instauré une Aide Municipale Individualisée aux locataires dont les logements seront reconstruits pour permettre une meilleure qualité d'habitat, dans le cas, hautement probable, où leur loyer augmenterait. Cette aide est une sorte de complément à l'**APL**. La municipalité ne subventionne pas la construction mais aide les locataires, pendant une durée limitée, toutefois.

### L'équilibre financier et les subventions environnementales, la place des locataires

Les nombreuses subventions liées à l'aspect environnemental des opérations sont prévues pour aider les bailleurs sociaux à prendre en compte les impératifs du développement durable tout en leur permettant de continuer à équilibrer leurs opérations ; sans oublier de conforter la communication autour de l'engagement en faveur du développement durable des organismes et collectivités apportant la subvention.

Il ne faut pas perdre de vue que ces subventions étant versées en contrepartie de demandes environnementales qui excèdent la réglementation, ces dernières peuvent générer un surcoût non négligeable qui agit négativement sur l'équilibre de l'opération. Il n'est donc pas rare que, malgré la volonté de faire une opération exemplaire, un bailleur renonce à une partie de ces exigences au-delà de la réglementation, car la subvention possible ne permet pas toujours de compenser la surcoût engendré, et donc, dégrade l'équilibre financier de l'opération. De plus la complexité administrative du dossier demandé par l'organisme qui subventionne (voir l'exemple du Conseil Régional d'Ile de France en annexe page 55) entraîne aussi un surcoût important lié au temps de travail et aux divers frais associés et très souvent entraîne aussi un délai important dans le phasage de l'opération du à la durée conséquente de l'instruction par l'organisme, au point de rendre impossible cette opération, dans les cas extrêmes.

Toutefois il est important de prendre en compte le fait que ces exigences complémentaires, notamment dans le cas de l'efficacité énergétique, l'usage d'énergie renouvelable, voire la production locale d'énergie peuvent avoir un effet très bénéfique sur la solvabilité des locataires. En effet les charges énergétiques sont de plus en plus élevées pour les personnes aux revenus modestes qui logent dans une partie non négligeable des logements sociaux. Il est important pour les bailleurs que ces foyers puissent continuer à payer leur loyer et les charges sans risquer de se retrouver en situation de précarité énergétique. En effet une des obsessions des bailleurs est de limiter le risque d'impayé qui obère grandement l'équilibre de l'opération tel qu'il avait été calculé lors de sa conception (même si ce risque est pris en compte, il doit rester modéré, il en va de la capacité d'autofinancement de l'organisme). Donc mettre en place des méthodes constructives permettant d'avoir une enveloppe très performante ou des systèmes de production d'énergie comme mentionné précédemment dans l'exemple des maisons de Chars avec les chaudières à micro-cogénération, malgré le coût engendré peut être

<sup>35</sup> Synthèse des aides : <http://www.logementsocialdurable.fr/bank/ASynthesedesaidessRhôneAlpes.pdf>

un bon choix sur la durée. En effet ce dernier système est très intéressant pour les locataires puisque ce sont eux qui bénéficient de la diminution apparente de leur consommation électrique. Et tout moyen permettant de diminuer les charge énergétiques, en dehors d'être important dans le cadre du développement durable, est aussi une façon de « solvabiliser » les locataires.

Il ne faut toutefois pas, sous prétexte de performance énergétique, concevoir des logements trop difficiles à gérer pour les locataires ou perturbant trop les habitudes de chauffage par exemple. Sinon on peut arriver à concevoir et réaliser des bâtiments vertueux sur le papier et qui vont s'avérer être de parfaits contre-exemples de ce que la volonté d'être exemplaire peut amener à construire. Deux exemples récents de VOH vont permettre de concrétiser ce déficit :

- Dans un programme de logements collectifs, à Saint-Clair sur Epte, le choix avait été fait de mettre en place un système de chauffage innovant par plafond rayonnant pour bénéficier d'une chaleur douce et uniformément répartie. Les locataires n'ont pas pu s'habituer à un système de chauffage sans source de chaleur identifiable et ont perpétuellement eu la sensation d'avoir froid. Il a fallu installer des radiateurs électriques dans toutes les pièces, ce qui a dégradé la performance des logements et l'équilibre de l'opération.
- Dans un autre programme de 43 pavillons, dans la même ville, le choix avait été fait d'utiliser des radiateurs électriques à accumulation dans les pièces de vie avec un système de régulation basé sur l'analyse des températures extérieures et intérieures permettant de prévoir la quantité d'énergie à accumuler dans les radiateurs pendant la nuit (tarif heure creuse) pour chauffer pendant la journée suivante. Il est possible, exceptionnellement, dans le cas d'une chute brutale de température que la quantité de chaleur emmagasinée la nuit précédente soit insuffisante pour combler les besoins de la journée. Le but de ce système était, non pas de faire des économies d'énergie, mais des économies financières en consommant majoritairement de l'électricité pour le chauffage en heure creuse. Sur les 43 logements, **un seul** a réussi à faire ces économies, les autres locataires n'ayant supporté les petites baisses de températures ont utilisé des radiateurs classiques en heure pleine pour obtenir une meilleure sensation de confort.

En revanche tous les systèmes ne nécessitant pas d'adaptation, d'effort ou de compréhension de l'usage, comme la cogénération, l'ECS solaire, le photovoltaïque atteignent correctement les objectifs estimés en phase étude.

Il faut donc être très attentif à ne pas proposer à une population, quelquefois fragile, des logements nécessitant de comprendre leur mode de fonctionnement pour s'y adapter et faire des économies d'énergie.

Il est alors tentant de se focaliser sur la qualité de l'enveloppe au détriment des équipements actifs car celle-ci ne demande aucun effort de la part des habitants pour être aussi efficace énergétiquement parlant que ce qui avait été prévu dans la phase études.



## Conclusion

A travers l'étude des réglementations et des certifications, des différents intervenants qu'ils soient bailleurs ou financeurs, des exemples des réalisations récentes, et enfin des modes de financement, on peut remarquer que le logement social est confronté à l'inflation de normes toujours plus coûteuses à mettre en place, tout en devant intégrer les derniers principes architecturaux et les nouvelles règles urbanistique, sans oublier de prendre en compte la qualité environnementale du bâtiment, le tout pour permettre de loger une fraction de la population toujours plus importante et à un coût supportable par ces locataires.

Pour répondre à ces contraintes, les bailleurs sociaux ont accès à des sources de financement privilégiées et des subventions qui leur permettent de construire des programmes tout à la fois aux normes et standards en vigueur voire nettement plus vertueux et répondant aux desideratas de mixité sociale des communes sur lesquelles ils sont érigés. Les opportunités offertes par ces financements et subventions leur permettent, sous réserve d'équilibre des opérations, de produire des logements énergétiquement et environnementalement exemplaires. Cela a un retentissement bénéfique sur les charges énergétiques des locataires, mais il leur faut toutefois faire très attention à l'usage de ces constructions, pour qu'elles ne deviennent pas trop compliquées à utiliser par ces locataires, générant alors des contre-performances énergétiques.

Les contraintes de la construction contemporaine en termes de développement durable ont été particulièrement bien prises en compte par les bailleurs sociaux et sont utilisées comme argument leur permettant de mettre en avant la qualité du patrimoine immobilier qu'ils bâtissent ou rénovent et mettent à disposition de leurs locataires.

### Remerciements

Ma femme Florence et mes filles, Margaux et Anaïs, qui ont supporté mes longs week-end et soirées consacrés ma master.

Béatrice Ledéser (UCP) qui a accepté mon dossier, atypique, dans la formation.

Georges Mothron (Président), Raphèlle Gilaber (Directrice Générale) et Catherine Renaud (Directrice du Développement) qui m'ont offert l'opportunité de faire mon stage chez VOH.

Franck Harnieh (Enseignant sur l'UE De l'éco-construction à l'éco-quartier) qui a accepté d'endosser le rôle de tuteur.

Mes collègues Chargés d'Opérations de la direction du développement de VOH qui m'ont associé à leurs projets, Sylvain Adjahossi, Justin Huynh, Fabrice Motte et leur manager Jocelyne Honvo, Responsable Maîtrise d'Ouvrage et Développement Durable.

Mes parents, mes sœurs, mes ami(e)s qui m'ont encouragé et soutenu pendant les moments difficiles.



## Glossaire

**ALF** : Allocation de Logement Familiale

**ADEME** : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

**ALS** : Allocation de Logement Sociale

**ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

**APD** : Avant-Projet Définitif

**APL** : Aide Personnalisée au Logement

**APS** : Avant-Projet Sommaire

**Bail emphytéotique** : c'est bail de longue durée (18 à 99 ans) qui confère un droit réel au locataire. Le loyer est en général peu élevé, en contrepartie le locataire doit améliorer le fonds. Ce dernier a des droits très proches de l'usufruit. A terme le bien et toutes ses améliorations reviennent au propriétaire, sans devoir indemniser le locataire.

**BBC** : Bâtiment Basse Consommation.

**Bbio** : Besoin bioclimatique. Paramètre introduit par la RT 2012, qui tient compte des besoins liés au bâti (chauffage, refroidissement, éclairage) et doit être inférieur à une valeur maximale

**BEPAS** : Bâtiment à Energie **PAS**sive ou bâtiment passif, c est un bâtiment dont les consommations en chauffage / rafraîchissement sont inférieures ou égales à 15 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an. Il n'y a pas certification française officielle, les chiffres sont basés sur le PassivHaus allemand.

**BEPOS** : Bâtiment à Energie **POS**itive, il produit plus d'énergie qu'il n'en consomme.

**CAF** : Caisse d'Allocations Familiales

**CDC** : Caisse des Dépôts et Consignations.

**Cep** : Consommation d'énergie primaire.

**CERQUAL** : Filiale de certification de l'association Qualitel, qui délivre, entre autres, la certification **H&E**.

**CG95** : Conseil Général du Val-d'Oise

**CLT** : Cross Laminated Timber (panneau de bois massif contrecollé)

**CNUED** : Conférence des Nations Unies sur l'Environnement et le Développement, ou sommet de la Terre, à Rio de Janeiro en 1992 (<http://www.un.org/french/events/wssd/pages/cnued.html>)

**DALO** : Droit Au Logement Opposable (loi dite DALO n° 2007-290).

**DCE** : Dossier de Consultation des Entreprises

**DDT** : Direction Départementale des Territoires

**ECS** : Eau Chaude Sanitaire.

**EnR** : Energie Renouvelable

**EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale : terme générique regroupant les communautés de communes, d'agglomération (plus de 50 000 habitants), urbaines (plus de 450 000 habitants) et les métropoles (plus de 500 000 habitants avec des compétences plus étendues) qui ont pour vocation de regrouper des communes pour mettre des compétences en commun.

**EPIC** : Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial : personne morale de droit public qui gère une activité de service public, pouvant être rattaché à l'Etat ou une collectivité territoriale.

**EPL** : Entreprise Publique Locale : au service des collectivités locales et de leurs habitants. Entreprises commerciales dans le capital est, partiellement ou totalement, détenu par des collectivités territoriales.

**ESH** : Entreprises Sociales pour l'Habitat : sociétés anonymes à but non lucratif

**GES** : Gaz à Effet de Serre

**H&E** : Référenciel Habitat et Environnement de **CERQUAL** pour le logement collectif et le logement individuel groupé.

**HBM** : Habitation à Bon Marché

**HLM** : Habitation à Loyer Modéré

**HPE** : Haute Performance Energétique : label de performance énergétique pour les bâtiments soumis à la RT 2005.

**HQEE** : Label Haute Qualité Energie et Environnement qui vise à une performance globale sur tout le cycle de vie du bâtiment.

**KLH** : Fabricant Autrichien de **CLT**.

**Minergie** : Label de performance énergétique Suisse, qui impose notamment le recours à des énergies renouvelables pour les besoins de chauffage et d'**ECS**.

**OPAC** : Office Public d'Aménagement et de Construction (transformés en **OPH**). Ils étaient des **EPIC** avec des missions un peu plus larges que les **OPHLM** et employaient, selon les cas, des employés de droits privé ou des fonctionnaires territoriaux.

**OPH** : Office Public de l'Habitat<sup>36</sup> : construisent et / ou gèrent des logements destinés à des personnes ayant des ressources modestes. Le statut et les missions sont très inspirés de ceux des anciens **OPAC** et tous les nouveaux recrutements se font sur la base du droit privé.

**OPHLM** : Office Public d'Habitations à Loyer Modéré (transformés en **OPH**). Ils étaient des établissements publics rattachés à une collectivité territoriale, construisant et gérant des logements sociaux. Le personnel était constitué d'employés de la fonction publique territoriale.

**Passivhaus** : Label de performance énergétique Allemand, pour des logements dont le besoin de chauffage est inférieure à 15 kWh/m<sup>2</sup>.an, entre autres caractéristiques.

**PEEC** : Participation des Employeurs à l'Effort de Construction.

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Insertion : logements les plus sociaux destinés à des locataires ayant des revenus de 55 à 60% des ceux du **PLS** (les noms des types de logements sont assimilés au nom du prêt servant à les financer)

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme, remplace progressivement le **POS** depuis la loi SRU du 13 décembre 2000.

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social : logements « standards » (les noms des types de logements sont assimilés au nom du prêt servant à les financer)

**PLS** : Prêt Locatif Social : logements « moins » sociaux, destinés aux locataires ayant des revenus plus élevés que ceux du **PLUS** (jusqu'à 130 %) (assimilés au nom du prêt servant à les financer)

**PNUE** : Programme des Nations Unies pour l'Environnement (créé en 1972 à l'issue de la Conférence des Nations Unies sur l'environnement humain, il a pour mission de montrer la voie et d'encourager la coopération pour protéger l'environnement. C'est la plus haute autorité environnementale au sein du système des Nations Unies).

**POS** : Plan d'Occupation des Sols

**RCU** : Réseau de Chauffage Urbain.

**SEM** : Société d'Economie Mixte : les SEM sont des **EPL**, majoritairement détenues par une ou plusieurs collectivités territoriales.

**SME** : Système de Management Environnemental.

**SRU** : Loi n° 2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains

**TFPB** : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

**THPE** : Très Haute Performance Energétique : label de performance énergétique pour les bâtiments soumis à la RT 2005.

**UICN** : Union Internationale pour la Conservation de la Nature (nom de l'**UIPN**, depuis 1956)

**UIPN** : Union Internationale pour la Protection de la Nature (créée en 1948, c'est la plus importante ONG mondiale dédiée à la conservation de la nature)

**VOH** : Val-d'Oise Habitat

<sup>36</sup> Les OPH ont été créés par l' [Ordonnance n° 2007-137 du 1er février 2007](#) relative aux offices publics de l'habitat qui institue la transformation de fait des **OPHLM** et **OPAC** en **OPH**

### Bibliographie

Bruntland, G. H. (1987). Notre avenir à tous. *Commission mondiale sur l'environnement et le développement*, (p. 37).

Dorst, J. (1965). *La nature dé-naturée.*, (p. 9). Paris.

GEM-DDEN. (2008). *Guide de l'achat public durable - Qualité environnementale dans la conception et la réhabilitation des bâtiments publics*. Groupe d'étude des marchés Développement Durable, Environnement.

INSEE. (2008). *Les logements en 2006*.

(mai 2011). *Les aides à la pierre : l'expérience des délégations de l'État aux intercommunalités et aux départements*. Cours des comptes, Paris.

Mangin, L. (1925). « Discours de clôture », Premier congrès international pour la protection de la nature, faune, flore sites et monuments naturels (Paris, 31 mai – 2 juin 1923). *Rapports, vœux, réalisations. Société nationale d'acclimatation de France, Ligue française pour la protection des oiseaux, Société pour la protection des paysages de France*, (pp. 316-322). Paris.

PNUE. (1972). Déclaration finale de la Conférence des Nations Unies sur l'environnement de Stockholm.

### Autres sources et sites web

- Cours « Les certifications environnementales dans le bâtiment » du M2 Pro SEMUI, parcours éco construction de l'UCP : Mokrane Chebli, QUALICONSLT
- Cours « Développement durable et systèmes de management environnementaux » du M2 Pro SEMUI, parcours éco construction de l'UCP : Daniel Baumgarten, Séché environnement
- Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie :  
<http://www.developpement-durable.gouv.fr>
- OPH Val-d'Oise Habitat :  
<http://www.valdoisehabitat.fr>
- Programme des Nations Unies pour l'Environnement :  
<http://www.unep.org/Documents.Multilingual/Default.asp?DocumentID=97&ArticleID=1503&l=fr>
- La France à l'ONU :  
<http://www.franceonu.org/>
- ONU :  
<http://www.un.org>
- Administration éco-responsable, un site du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie ; du Développement durable et de l'Aménagement du Territoire :  
<http://www.ecoresponsabilite.environnement.gouv.fr>
- Vie Publique : un site de la Direction de l'information légale et administrative (fusion de la direction de la Documentation Française et de la direction des Journaux Officiels), sous la tutelle du Premier Ministre  
<http://www.vie-publique.fr>
- L'union sociale pour l'habitat (organisation représentative du secteur HLM qui regroupe 770 organismes) :  
<http://www.union-habitat.org/>
- La fédération nationale des offices publics de l'habitat :  
<http://www.offices-habitat.org/>
- CNLE : Conseil national des politiques de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale :  
<http://www.cnle.gouv.fr>
- Cours de comptes :  
<http://www.ccomptes.fr>
- DDT du Val-d'Oise :  
<http://www.val-d-oise.equipement.gouv.fr>
- INSEE :  
<http://www.insee.fr>
- La Caisse de Dépôts et Consignations  
<http://www.caissedesdepots.fr>

**Table des illustrations**

Figure 1 : Programme de 116 logements BBC à Menucourt (source VOH) .....	1
Figure 2 : Les 3 piliers du Développement Durable .....	9
Figure 3 : Organismes certificateurs, domaines d'intervention et labels .....	10
Figure 4 : Labels de performance énergétique .....	12
Figure 5 : Jules Siegfried (Source Union Habitat) .....	13
Figure 6 : Nombre de logements sociaux par commune (Source DDT du Val-d'Oise) .....	16
Figure 7 : Plan de financement d'un logement PLUS en 2010 (Source CDC) .....	18
Figure 8 : Evolution des consommations d'énergie primaire en fonction de la RT .....	21
Figure 9 : Les Héliades, Le Toit Vosgien (Source Lignatec) .....	24
Figure 10 : Maison vague en cours de construction (Source <a href="http://www.batiactu.com">http://www.batiactu.com</a> ) .....	25
Figure 11 : Répartition du parc immobilier de VOH dans le département .....	39



## Annexes

## Présentation de Val-d'Oise Habitat

Val-d'Oise Habitat (**VOH**) est le bailleur social du département du Val-d'Oise. Cet **OPH**, (anciennement **OPAC**) existe depuis 1969, sous forme d'un **EPIC**, et gère actuellement près de 8000 logements (en évolution constante, par création ou rachat, puisque **VOH** ne cède jamais son patrimoine), ainsi que des parkings et garages, des commerces, des résidences (universitaires, pour personnes âgées et pour jeunes travailleurs) et, enfin, 17 gendarmeries, répartis dans tout le département (voir la carte ci-dessous).

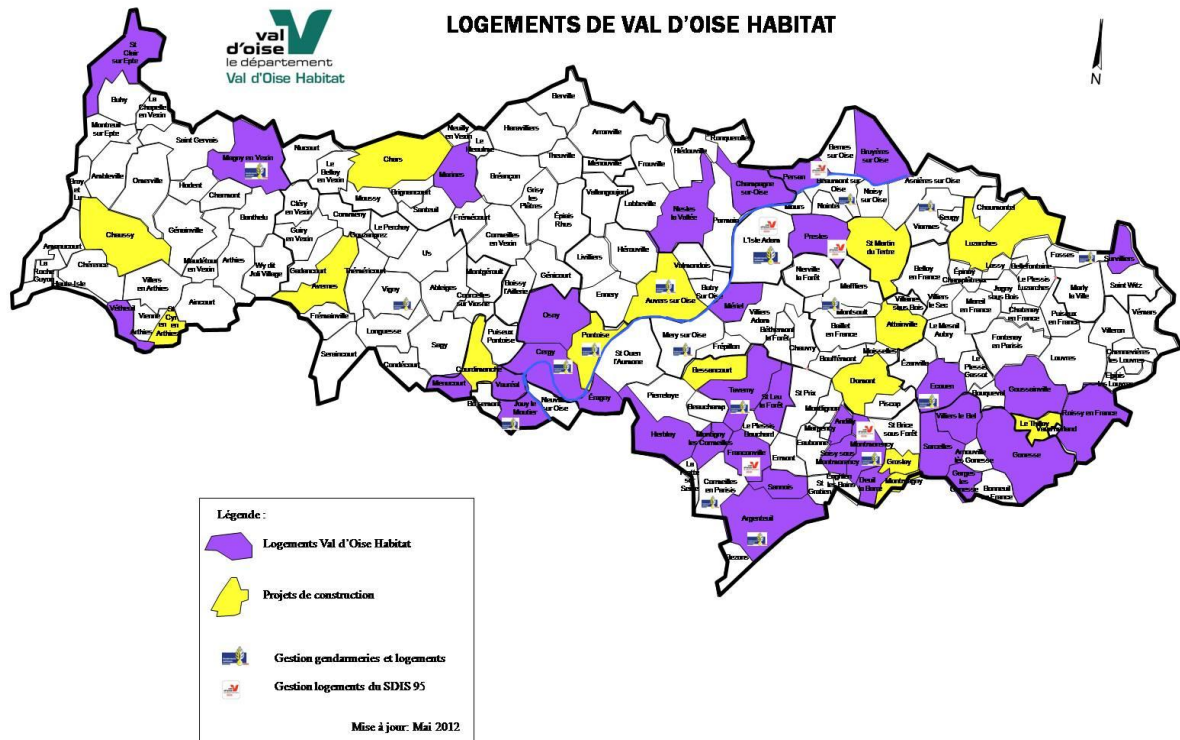


Figure 11 : Répartition du parc immobilier de VOH dans le département

L'**OPH** est dirigé par Mme Raphaëlle Gilaber, Directrice Générale et présidé par le 6<sup>ème</sup> Vice-Président du **CG95**, en charge du développement urbain et du logement, M. Georges Mothron. Le conseil d'administration, selon la réglementation, est composé de représentants de l'Etat, du **CG95** (auquel il est rattaché) et de personnalités qualifiées.

L'**OPH** est organisé en 4 directions

- Direction Financière et Ressources Humaines : que l'on pourrait qualifier de back-office de l'organisme
- Direction de l'Habitat : gestion courante du patrimoine locatif et de son entretien
- Direction du Patrimoine : gestion des projets de rénovation et réhabilitation
- Direction du Développement : gestion des programmes de construction et d'acquisition-amélioration

## Le référentiel Habitat & Environnement de CERQUAL, millésime 2012

Les 7 thèmes et leur contenu :

- Thèmes organisation
  1. Management environnemental de l'opération (Obligatoire)
    - MEO : Management Environnemental de l'Opération
      - La définition d'objectifs environnementaux
      - La validation du programme avant de missionner la maîtrise d'œuvre
      - La vérification de l'intégration dans le DCE des objectifs de la politique environnementale, avec le maître d'oeuvre, le coordonnateur SPS et le contrôleur technique
      - Le contrôle du respect du programme pendant la réalisation des travaux
    - SMEO : Système de Management Environnemental de l'Opération
      - Politique générale et engagement spécifique
      - Documentation
      - Compétences
      - Processus de réalisation des opérations
      - Information et communication
      - Analyse et amélioration
  2. Chantier propre
    - CP : Chantier Propre
      - Information des riverains et traitement des réclamations
      - Gestion des flux
      - Limitation des nuisances sonores
      - Organisation des cantonnements
      - Maintien de la propreté
      - Maîtrise de la pollution des sols, des eaux, de l'air
- Thèmes techniques
  3. Energie – Réduction de l'effet de serre
    - MCE : Maîtrise des Consommations Electriques
      - Parties communes (hall d'entrée, circulations horizontales, escaliers ...)
        - Efficacité lumineuse  $\geq 60$  lumens/Watt
        - Circuits d'éclairage indépendants
      - Espaces extérieurs (cheminements et abords)
        - Efficacité lumineuse  $\geq 60$  lumens/Watt
        - Détecteurs crépusculaires
      - Parcs de stationnement couverts
        - Efficacité lumineuse  $\geq 65$  lumens/Watt
        - Temporisation de l'ordre de 5 mn
      - Locaux privatifs
        - Prise de courant TV/Hi-fi commandée à l'entrée du séjour
        - Fenêtre en salle d'eau
      - Ascenseurs
        - Éclairage de la cabine non permanent
    - PE : Performance Energétique



- Une enveloppe bien isolée et étanche à l'air afin de limiter les déperditions thermiques
  - Des systèmes performants (ventilation, chauffage, production d'Eau Chaude Sanitaire,...)
  - L'utilisation d'énergies renouvelables
4. Filière constructive – Choix des matériaux
- CM : Choix des Matériaux
    - Les volumes de bois mis en oeuvre ( $\geq 10 \text{ dm}^3/\text{m}^2$  de SHON pour les immeubles collectifs, dépôt de PC à partir du 1er décembre 2011).
    - La prise en compte des ressources naturelles, comme la gestion forestière durable (label PEFC par exemple).
    - Le calcul PEB de la Performance Environnementale du Bâtiment, réalisé à partir des FDES.
  - DE : Durabilité de l'enveloppe
    - Les revêtements de façades (enduits, bardage, isolation par l'extérieur...)
    - Les menuiseries extérieures
    - Les occultations
    - Les portes de garages
    - L'étanchéité
    - La couverture
5. Eau
- GE : Gestion de l'Eau
    - Eaux pluviales
      - Récupération des eaux pluviales, par exemple pour réalimenter des chasses d'eau.
    - Économies d'eau
      - Pose de robinetterie de qualité pour optimiser les consommations d'eau.
    - Production d'eau chaude sanitaire
      - Pose d'équipements de qualité, par des installateurs qualifiés.
      - Dimensionnement adapté à la typologie du logement.
    - Distribution d'eau chaude
      - Conception du réseau favorisant l'arrivée rapide de l'eau chaude en point de puisage.
    - Équipements sanitaires
      - Équipements, robinetterie et revêtements adaptés aux typologies de logements.
6. Confort et Santé
- AE : Acoustique Extérieure
    - Bruits extérieurs
      - L'isolement requis est au minimum de 30 dB, dans tous les cas.
    - Bruit de la circulation routière et ferroviaire
      - La réglementation définit l'isolement acoustique minimal à respecter dans les pièces principales et les cuisines de chaque logement, en fonction du niveau de bruit provoqué par

l'infrastructure de transport terrestre, selon le classement des voies.

- Bruit des avions
  - A proximité des aérodromes, le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) permet de définir des zones auxquelles sont affectées des valeurs d'isolement acoustique minimales.
- L'isolement requis est compris entre 30 dB et 45 dB.
- AI : Acoustique Intérieure
  - Exigences réglementaires
    - Isolement à respecter entre les logements et tout autre local du bâtiment.
  - Exigences supérieures à la réglementation
    - Pour les bruits de chocs : 3 dB plus performant.
    - Dans le cas d'une VMC double flux dans les chambres : 5 dB plus performant.
    - Exigences renforcées sur le confort acoustique des circulations communes.
  - Exigences spécifiques aux produits de construction
    - Dispositions spécifiques sur les sous-couches minces, les escaliers bois, les ascenseurs, la robinetterie...
- CV : Confort Visuel
  - Pour le bâtiment
    - Analyse contextuelle (orientation, monuments historiques, vues, perception des espaces).
    - Étude d'éclairage.
    - Surface totale des baies  $\geq 1/6$  surface habitable, et répartition des baies par type de pièces.
  - En séjour
    - Indice d'ouverture (\*)  $\geq 15$  %.
    - Point lumineux au plafond.
  - En cuisine
    - Indice d'ouverture (\*)  $\geq 10$  %.
    - Un ou deux points d'éclairage suivant les configurations.
  - En chambres
    - Indice d'ouverture (\*)  $\geq 15$  %.
    - Point lumineux au plafond.
- ELC : Espace et Locaux Communs
  - Local poubelles
    - Un positionnement sur le parcours usuel des habitants, pour faciliter l'accès et le tri (en RDC ou en sous-sol sous conditions).
    - Une surface de local en adéquation avec les besoins, pour éviter l'encombrement.
    - Une signalétique visible et un bon éclairage, pour faciliter le tri.
    - Des espaces ou équipements adaptés dans le logement, pour trier les déchets.
  - Local vélos/poussettes

- Une facilité d'accès, pour encourager les modes de déplacements doux (en RDC ou sous-sol sous conditions).
  - Parking
    - 10% des places avec dispositions constructives permettant d'accueillir ultérieurement des bornes et un comptage individuel pour la recharge normale de véhicules électriques ou hybrides, pour favoriser la diversité des modes de transport.
- QAI : Qualité de l'Air Intérieur
  - Étiquetage des produits de construction à usage intérieur sur leurs émissions de polluants volatils
    - Étiquette B pour les produits arrivant sur le marché à partir du 1er janvier 2012.
    - Étiquette B pour tous les produits à partir du 1er septembre 2013.
  - Installation ventilation
    - Filtre F5 avec détecteur d'encrassement dans le cas d'une ventilation double flux.
  - Contrôle de l'installation de ventilation
    - Diagnostic « Diagvent 2 » à réaliser, permettant de contrôler le débit et le bon fonctionnement de l'installation.
  - Entretien des bouches d'extraction
    - Facilement accessibles et démontables pour le nettoyage.
- TE : Thermique d'Été
  - Le lissage des pics de température dans la journée par une inertie lourde
  - Débords de toitures, loggias afin de diminuer le rayonnement solaire direct en été
  - Protections solaires (volets roulants, stores,...) afin de limiter les apports de chaleur
  - Système de rafraîchissement (surventilation nocturne, puits provençal,...)
- Thème information
  - 7. Gestes verts
    - IHG : Information des Habitants et du Gestionnaire
      - Énergie
        - Conseils pour réduire les consommations électriques.
        - Conseils sur l'utilisation du chauffage.
      - Eau
        - Conseils pour éviter la surconsommation d'eau.
      - Air
        - Conseils sur l'utilisation du système de ventilation.
      - Déchets
        - Conseils sur le tri et la gestion des déchets.
      - Maintenance et entretien
        - Conseils sur les interventions périodiques.
- Options:
  - AH : Accessibilité et Habitabilité des logements
    - Cheminement extérieur
      - Largeur de cheminement extérieur de 1,60 m.

- Circulations communes
  - Largeur de cheminement intérieur de 1,50 m.
  - Marches d'escaliers inférieures ou égales à 15 cm.
- Séjour et chambres
  - Volets roulants motorisés.
- Salle d'eau
  - Porte s'ouvrant vers l'extérieur.
  - Bac à douche ou baignoire antidérapant.
- WC
  - Porte s'ouvrant vers l'extérieur.
  - Cuvette suspendue.
- CG : Coût Global
  - Études en coût global à réaliser sur
    - Approvisionnement en énergie.
    - Production de chauffage et d'eau chaude sanitaire.
    - Un sujet au choix sur l'enveloppe du bâtiment.
    - Un sujet au choix du maître d'ouvrage.
  - Respect de la méthode de la rubrique
    - Par sujet, comparaison d'au moins deux solutions, à périmètre identique.
    - Choix des critères qualitatifs en fonction des objectifs
- EC : conception Econome en Charges
  - Chauffage et eau chaude sanitaire
    - Bouclage du réseau, mitigeurs certifiés...
  - Eau froide
    - Classe de débit des robinetteries, présence de compteurs, de télé-relevé...
  - Consommation d'électricité des parties communes
    - Lampes basse consommation, temporisation de l'éclairage, ascenseur économe en électricité...
  - Entretien des équipements techniques (ascenseurs, VMC)
    - Facilité d'accès depuis les parties communes, dimensions des passages d'accès...
  - Équipements sanitaires
    - Nature des revêtements de sols, ratio de la surface des parties communes par rapport à la surface habitable...
- ID : InDicateurs de performance environnementale (but : établir l'étiquette environnementale d'un bâtiment, obtenue à partir du calcul des indicateurs de performance environnementale. Le calcul repose sur l'ACV)
  - Les 4 indicateurs retenus
    - Énergie primaire non renouvelable (kWh).
    - Changement climatique (kg équivalent CO2).
    - Eau (m3).
    - Déchets, avec distinction des principaux types de déchets (tonne).
  - Périmètre du calcul
    - Structure et enveloppe du bâtiment (dans un premier temps).

- L'ensemble du bâtiment et ses équipements techniques (à terme, à venir courant 2013).

**Délibération du 10 février 2011 relative à l'action régionale en faveur du logement (CR IDF)**

CONSEIL REGIONAL D'ILE DE FRANCE

1

RAPPORT N° CR 09-11

DELIBERATION N° CR 09-11

DU 10 FEVRIER 2011



RELATIVE A L'ACTION REGIONALE EN FAVEUR DU LOGEMENT

LE CONSEIL REGIONAL D'ILE-DE-FRANCE

- VU Le code général des collectivités territoriales ;
- VU Le code de la construction et de l'habitation ;
- VU Le code de l'urbanisme ;
- VU La délibération n° CR 64-05 du 14 décembre 2005 relative à la politique régionale du logement en Ile-de-France ;
- VU La délibération n° CR 82-08 du 25 septembre 2008 portant adoption du projet de schéma directeur de la région Ile-de-France ;
- VU La délibération n° CR 55-10 du 1<sup>er</sup> octobre 2010 relative à la politique régionale énergie – climat ;
- VU La délibération n° CR 33-10 du 17 juin 2010 relative au règlement budgétaire et financier de la Région Ile-de-France ;
- VU Le budget de la Région Ile-de-France pour 2011 ;
- VU Le rapport n° CR 09-11 présenté par Monsieur le Président du conseil régional d'Ile-de-France ;
- VU L'avis émis par la commission du logement et de l'action foncière ;
- VU L'avis émis par la commission des finances ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

Considérant que l'action publique en matière de logement a pour objectif de favoriser une offre de logement qui, par son volume, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition territoriale est de nature à assurer la liberté de choix, pour toute personne, de son mode d'habitation,

Considérant que l'Ile-de-France connaît depuis de nombreuses années une crise du logement sans précédent dans toutes ses composantes, dont les répercussions touchent le parc social comme le parc privé,

Considérant les réticences persistantes de nombreuses collectivités territoriales à favoriser la création de logements locatifs sociaux sur leur territoire, et le caractère encore insuffisamment coercitif de la mise en œuvre de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains,

Considérant que la diminution des crédits nationaux d'aides à la pierre et la mise en place d'une ponction sur les opérateurs du logement social fragilisent à terme la production de logements sociaux en Ile-de-France,

Considérant l'accentuation qui en résulte des phénomènes de ségrégation urbaine et territoriale en Ile-de-France,

Considérant que l'Etat ne pas prend toutes les mesures nécessaires pour que toutes les collectivités territoriales respectent leurs obligations légales en matière de construction de logements sociaux,

Considérant le volume particulièrement insuffisant de la production de logements en Ile-de-France, en particulier de logements sociaux et très sociaux,

DELIBERATION n° CR 09-11

24/03/11 14:03:00

Considérant la difficulté qui en découle de répondre à la demande de logements locatifs sociaux et à la mise en œuvre effective du droit au logement opposable,

Considérant l'impact de l'insuffisance de l'offre de logements à loyers accessibles sur le dispositif d'hébergement en Ile-de-France, en tant qu'elle conduit à maintenir au sein des établissements des personnes et des ménages en capacité d'accéder à un logement ordinaire,

Considérant le nombre croissant de copropriétés nécessitant un accompagnement public en raison des désordres sociaux, techniques, urbains et de gestion qu'elles connaissent,

Considérant que, devant cette situation et comme la loi lui en donne la possibilité, le Conseil régional a décidé de développer depuis plusieurs années une politique volontariste d'aide à la création de logements locatifs sociaux et très sociaux mais aussi des actions complémentaires en faveur du logement des étudiants, des jeunes et des apprentis, des copropriétés en difficulté et de la réhabilitation du parc social,

Considérant que le Conseil régional a obtenu en 2006 la création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) qui joue un rôle décisif dans l'optimisation des ressources foncières et la lutte contre la spéculation, au service du logement, notamment social, et de l'activité économique des territoires,

Considérant la nécessité d'une meilleure prise en compte en matière de logement, des questions environnementales, de l'évolution des modes de vie des ménages, du vieillissement de la population et des situations de handicap,

Considérant l'urgence de la mise en œuvre d'une action volontariste en matière de lutte contre la précarité énergétique et sociale, et la nécessité d'inscrire l'action régionale dans les orientations du futur plan régional pour le climat,

Considérant qu'il convient par conséquent, pour la Région, de poursuivre et renforcer son effort en matière de logement dans les domaines définis ci-dessous, dans la limite des crédits annuellement inscrits au budget,

Considérant, conformément aux objectifs retenus par le projet de schéma directeur, que l'intervention régionale a pour objet de favoriser une répartition diffuse et équilibrée des logements au sein des zones urbanisées, ou proches de celles-ci, et disposant d'une bonne desserte en moyens de transports collectifs, dans la volonté de réduire les inégalités sociales et territoriales,

Considérant l'objectif établi par le projet de Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) adopté en 2008 par le Conseil régional, de tendre vers un taux de 30 % de logements locatifs sociaux,

Considérant que l'action régionale ne peut s'inscrire durablement sans une refonte de la gouvernance de la question du logement en Ile-de-France, ainsi que l'ont déjà souligné le Conseil d'Etat, le Conseil national de l'habitat, le Conseil économique, social et environnemental, le Conseil économique et social régional d'Ile-de-France, le Comité de suivi de la mise en œuvre du DALO, le Conseil national des villes, le Haut comité pour le logement des défavorisés, la Fondation Abbé Pierre, l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France,

APRES EN AVOIR DELIBERE

En conséquence, les aides régionales en faveur de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux dans le cadre de la présente délibération sont mises en œuvre en priorité pour les programmes qui s'inscrivent dans les zones de densification préférentielle et dans les zones d'urbanisation préférentielle, telles que définies par la délibération du 25 septembre 2008 susvisée relative au projet de SDRIF et la carte de destination générale des différentes parties du territoire qui y est annexée.

Les opérations dont le niveau de densité de logements à l'hectare est inférieur aux ratios préconisés par le projet de SDRIF ne sont pas éligibles aux aides régionales.

#### **Article 4 – Opérations aidées par la Région**

Sous réserve de l'article 3 ci-dessus, la Région peut attribuer une subvention calculée dans les conditions suivantes.

##### **Article 4.1. – Soutien aux opérations d'habitat adapté**

La Région peut financer les programmes spécifiques PLAI destinés à l'accueil de ménages démunis (résidences sociales, maisons relais, logements - foyers et autres produits assimilés, hôtellerie sociale).

L'aide régionale est au maximum de 30 % du prix de revient de l'opération défini dans l'annexe 1 et est par ailleurs plafonnée à 20 000 € par logement.

##### **Article 4.2. – Soutien à la maîtrise d'ouvrage d'insertion**

###### **Article 4.2.1. – Soutien à la production de logements très sociaux de type PLAI**

La Région peut financer les opérations de création de logements très sociaux réalisées par des opérateurs agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion ou par des communes rurales de moins de 2 000 habitants.

Les opérations réalisées dans le cadre de baux à réhabilitation sont également éligibles à ce dispositif.

L'aide régionale est au maximum de 30 % du prix de revient de l'opération défini dans l'annexe 1 et est par ailleurs plafonnée à :

- 935 € par m<sup>2</sup> de surface utile pour Paris
- 660 € par m<sup>2</sup> de surface utile pour les départements de petite couronne,
- 390 € par m<sup>2</sup> de surface utile pour les départements de grande couronne.

###### **Article 4.2.2. – Partenariat avec la Fondation Abbé Pierre**

Décide la mise en œuvre, avec la Fondation Abbé Pierre, d'un programme concerté de soutien financier à la création de logements d'insertion prenant en compte la précarité sociale et énergétique.

Approuve le projet de convention joint en annexe 2 à la présente délibération et autorise le Président du conseil régional à la signer.

L'intervention régionale s'inscrit dans le cadre des conditions fixées à l'article 4.2.1. ci-dessus, et des dispositions spécifiques prévues par la convention de partenariat.



**Article 4.3. – Soutien aux logements de type PLAI**

La Région peut financer la création de logements familiaux de type PLAI intégrés ou non au sein de programmes de logements PLUS ou PLS.

L'aide régionale est au maximum de 30 % du coût des travaux et honoraires définis dans l'annexe 1 et est par ailleurs plafonnée à 12 000 € par logement.

**Article 4.4. – Soutien aux logements de type PLUS**

La Région peut financer la création de logements familiaux de type PLUS ou PLUS-CD.

L'aide régionale est au maximum de 5 % du coût des travaux et honoraires définis dans l'annexe 1, et est par ailleurs plafonnée à 10 000 € par logement.

L'aide régionale est subordonnée :

- à la présence dans le programme d'au moins 20 % de logements PLAI, pour les opérations réalisées dans des communes ou arrondissements disposant de moins de 20 % de logements locatifs sociaux ou relevant de l'article L.302.5 du code de la construction et de l'habitation ;
- à la présence dans le programme d'au moins 30 % de logements PLAI, pour les opérations réalisées dans des communes qui, relevant de l'article L.302.5 du code de la construction et de l'habitation, n'ont pas atteint les objectifs de production fixés pour la période triennale en cours lors du dépôt de demande de subvention, ou qui font l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L.302.9.1 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 4.5. – Soutien aux logements de type PLS**

La Région peut financer la création de logements familiaux de type PLS.

L'aide régionale est au maximum de 5 % du coût des travaux et honoraires définis dans l'annexe 1, et est par ailleurs plafonnée à 5 000 € par logement.

Afin de favoriser la diversité de l'habitat, cette aide est subordonnée à la présence d'au moins 40 % de logements locatifs sociaux dans la commune ou, pour Paris, dans l'arrondissement d'implantation (Décompte EPLS).

**Article 4.6. – Primes pour transformations de bureaux et contraintes architecturales**

Une prime de 700 € par logement peut être accordée en complément des subventions mobilisées dans le cadre du présent titre, en faveur des opérations de transformations de bureaux, de bâtiments industriels ou d'activité, qui justifient de surcoûts en raison de contraintes techniques particulières liées à leur transformation en logements.

Il en est de même lorsque l'ensemble immobilier fait l'objet d'une mesure de protection spécifique (patrimoine classé, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager,...).

**Article 4.7. – Conditions générales**

A l'exception des logements PLUS-CD, l'attribution de l'aide régionale est subordonnée, à partir de 10 logements, à la présence d'au moins 25 % de logements de 4 pièces et plus (à

partir de 75 mètres carrés habitables) pour les PLUS et PLS et d'au moins 20 % pour les PLAI.

Lorsque l'opération est réalisée sur tout ou partie d'un immeuble existant, cette obligation peut-être assouplie dès lors que le maître d'ouvrage apporte la démonstration que la configuration de l'immeuble ne permet pas, physiquement ou techniquement, de réaliser le nombre requis de grands logements.

Le taux de subvention régional est modulé en fonction d'une part, des caractéristiques de l'opération, notamment de ses contraintes financières et techniques, d'autre part, de la capacité d'autofinancement du demandeur et enfin, des dotations disponibles au budget régional.

La subvention régionale doit être prise en compte dans le calcul des loyers proposés afin d'en minorer le montant à un niveau inférieur à celui des plafonds réglementaires.

Les aides et primes définies au présent titre ne sont pas cumulables avec les subventions mises en œuvre dans le cadre du chapitre 907 « Environnement ».

#### **Article 5 – Contreparties au soutien de la Région**

Subordonne l'attribution des subventions régionales définies au présent titre à la signature avec le bénéficiaire, d'une convention conforme au modèle type approuvé par la commission permanente.

La convention type prévoit notamment que les droits à désignation dont la Région bénéficie au titre de ses aides financières, peuvent être transférés pour un tour,

- au profit de la Fédération nationale solidarité femmes (FNSF), dans le cadre du dispositif régional de mise à disposition de logements sociaux pour femmes victimes de violences (délibération n° CR 111-08 du 15 décembre 2008) ;
- aux maires des communes d'implantation des logements ;
- aux bénéficiaires des aides régionales pour les opérations à maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Elle prévoit également que les programmes financés dans le cadre du présent titre comprennent au moins 5 % de logements permettant l'accueil de jeunes de moins de trente ans, que ces logements soient loués directement par les bénéficiaires, ou sous-loués à leur profit par des associations, des collectivités territoriales ou tout autre organisme.

Elle prévoit en outre qu'en cas de vente des logements financés par la Région pendant toute la durée de la convention, excepté le cas des ventes à un autre organisme d'HLM ou agréé au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion, en vue du maintien de la vocation sociale et de l'usage locatif des logements, la Région se réserve le droit de demander le remboursement de tout ou partie de la subvention.

Elle prévoit par ailleurs, selon une périodicité qu'elle définit, la transmission à la Région d'éléments d'informations portant sur le montant des loyers et des charges, le niveau des consommations énergétiques, les enquêtes de satisfaction auprès des locataires, et le suivi des relogements dans le cadre des opérations de rénovation urbaine.

Elle dispose enfin, conformément au règlement budgétaire et financier régional, que le bénéficiaire doit faire apparaître la participation financière de la Région dans toutes ses actions, produits et affichages induits par la subvention, apposer le logo de la Région conformément à la charte graphique régionale dans tout document relatif à l'opération financée, et installer une plaque à demeure, dans le ou les halls d'accès des bâtiments. Il doit également faire participer des représentants de la Région aux actions publiques concernées. En cas de non respect de ces obligations, la Région se réserve le droit de demander le reversement de la subvention concernée.

## **Article 6 - Imputation budgétaire**

Les subventions accordées dans le cadre du présent titre sont imputées sur le chapitre 905 « Aménagement des territoires », code fonctionnel 54 « Habitat – Logement » programme HP 54-002 (154002) « Développement du parc locatif social ».

## **Article 7 - Bénéficiaires**

Les bénéficiaires des aides régionales relevant du présent titre sont les maîtres d'ouvrage sociaux énumérés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les sociétés d'économie mixte de construction, les associations et organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion, les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que les sociétés publiques locales.

## TITRE II

## DE LA CONVERSION ECOLOGIQUE ET SOCIALE ET DE LA QUALITE DANS LE LOGEMENT SOCIAL

**Article 8 – Performance énergétique et certifications demandées****Article 8.1. – Constructions neuves**

Concernant les opérations de construction neuve relevant du titre I de la présente délibération, l'attribution des aides régionales au logement est soumise aux conditions suivantes.

Pour les opérations relevant de la RT 2005, l'aide régionale est subordonnée à l'obtention de l'une des certifications suivantes :

- Habitat et environnement Option BBC Effinergie, ou, à défaut,
- Qualitel BBC Effinergie ou Promotelec Performance Mention BBC Effinergie, dès lors que le bénéficiaire justifie d'une certification au titre du management environnemental des opérations (Certification ISO 14001).

Pour les opérations relevant de la RT 2012, l'aide régionale est subordonnée à l'obtention de la certification de base, dès lors que le bénéficiaire justifie d'une certification au titre du management environnemental des opérations (Certification ISO 14001), ou qu'il met en œuvre une certification Habitat et environnement.

En tout état de cause, une couverture à hauteur de 30 % au moins des besoins liés à la production d'eau chaude sanitaire et / ou de chauffage devra être assurée par des énergies renouvelables ou par le recours à un réseau de chaleur faisant appel à des énergies renouvelables.

Une prime correspondant à 500 € par logement peut être accordée pour les opérations certifiées HPE RT 2012 ou d'un niveau de performance supérieur, de type bâtiment à énergie positive (BEPOS) ou bâtiment passif (BEPAS).

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 (date de dépôt du dossier), les opérations financées par la Région doivent être certifiées HPE RT2012, sans obtention de prime complémentaire, excepté pour celles d'un niveau de performance BEPOS ou BEPAS.

**Article 8.2. – Bâtiments existants**

Concernant les opérations portant sur des immeubles existants relevant du titre I, l'aide régionale est subordonnée, exception faite de l'acquisition de lots isolés dans des copropriétés ou des opérations non certifiables :

- soit à la certification Patrimoine habitat ou Patrimoine habitat et environnement Options Performance, HPE rénovation ou Rénovation 150,
- soit à l'obtention du label Promotelec Rénovation énergétique, Mention HPE Rénovation.

Pour les opérations de lots de copropriété ou non certifiables, l'aide régionale est subordonnée à l'atteinte d'un niveau de consommation d'énergie d'au maximum 150 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Une prime correspondant à 500 € par logement peut être accordée pour les opérations qui obtiennent :

- la certification Patrimoine habitat ou Patrimoine Habitat et environnement options BBC Effinergie rénovation ou Effinergie rénovation ;
- la certification Promotelec Rénovation énergétique options BBC Rénovation ou Effinergie rénovation.

A compter du 1er janvier 2013 (date de dépôt du dossier), les opérations portant sur des immeubles existants, exception faite des lots de copropriété et opérations non certifiables, doivent être certifiées selon l'un des labels visé à l'alinéa ci-dessus, sans possibilité d'obtention de prime complémentaire.

Les opérations portant sur des lots de copropriété ou non certifiables devront afficher un niveau de consommation d'énergie primaire de 80 kWhep/m<sup>2</sup>/an au maximum.

#### ***Article 9 – Primes au développement des énergies renouvelables dans l'existant***

En complément des aides prévues au titre I, une prime de 500 € par logement peut être accordée pour les opérations portant sur des immeubles existants qui mettent en œuvre des sources d'énergie renouvelables permettant de couvrir au moins 30 % des besoins de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire.

#### ***Article 10 – Primes en faveur de l'éco-construction***

En complément des aides prévues au titre I, et afin de promouvoir une démarche environnementale globale de la qualité du logement et la réduction de l'énergie grise liée à la fabrication des matériaux, une prime de 500 € par logement peut être accordée pour les programmes qui intègrent les exigences énergétiques dans un ensemble d'exigences environnementales renforcées portant sur la qualité de l'air intérieur, la production de déchets, l'eau, les émissions de CO<sup>2</sup> et de polluants, et pour ceux qui mettent en œuvre des mesures ad hoc telles que l'utilisation de matériaux locaux pour réduire l'énergie liée au transport, ou l'emploi de matériaux dont la fabrication est économe en énergie.

La prime est mobilisable sous réserve de l'obtention de l'un des futurs labels ou certifications valorisant l'approche globale (Label HQEE - Haute qualité énergétique et environnementale) ou l'incorporation d'éco-matériaux (Label Bâtiment biosourcé). Elle peut également être accordée pour les opérations qui intègrent une proportion de bois supérieure à 20 dm<sup>3</sup> par mètre carré de surface hors œuvre, exception faite des opérations ne comportant pas plus de deux logements.

#### ***Article 11 – Primes en faveur de la gestion durable de l'eau***

En complément des aides prévues au titre I, et afin de favoriser une gestion durable de l'eau, sont incitées les démarches visant à optimiser l'utilisation de l'eau potable dans les logements, à intégrer la récupération et la réutilisation des eaux de pluies, à privilégier la gestion des eaux de pluie à la parcelle et à maîtriser l'impact du ruissellement en privilégiant les solutions végétalisées.

A ce titre, sont subventionnés :

- à hauteur de 25 % maximum de la dépense, et dans la limite de 100 € de subvention par logement, les investissements et équipements permettant la récupération des eaux pluviales pour des usages adaptés (arrosage des espaces verts collectifs, entretien des parties communes, usage domestique) ;

- à hauteur de 50 % maximum de la dépense, plafonnée à 45 € par mètre carré, la création de toitures-terrasses ou murs végétalisés.

### **Article 12 – Non cumul**

Les primes définies aux articles 9 à 11 ci-dessus sont cumulables entre elles. Elles ne sont pas cumulables avec les subventions mises en œuvre dans le cadre du chapitre 907 « Environnement ».

### **Article 13 – L'accessibilité et le confort d'usage pour tous**

Dans chaque programme financé par la Région dans le cadre du titre I de la présente délibération, 5 % des logements doivent être adaptés pour les personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite. Ce contingent ne peut être constitué d'une typologie unique de logement.

Les parties communes et les abords des immeubles doivent être aménagés en conséquence et répondre aux conditions d'accessibilité pour tout type de handicap, moteur, sensoriel ou cognitif.

Afin d'améliorer le rapprochement entre l'offre et la demande, les bénéficiaires des aides régionales doivent communiquer la liste des logements accessibles et adaptés dont ils disposent à la commission communale ou intercommunale pour l'accessibilité aux personnes handicapées dont relèvent le ou les immeubles concernés, ainsi qu'à la maison départementale des personnes handicapées.

Une prime complémentaire de 300 € par logement peut être accordée pour les opérations dont le nombre de logements adaptés est au moins égal à 10 % des logements financés, la prime portant sur les logements adaptés réalisés en sus du seuil de 5 % visé au premier alinéa.

### **Article 14 – Locaux et équipements collectifs**

Subordonne l'attribution des subventions régionales définies par le titre I de la présente délibération en faveur d'opérations de construction neuves, à la création de locaux à vélos et poussettes adaptés au regard du nombre de logements, à la création de locaux poubelles adaptés pour le tri sélectif et à l'installation centralisée d'antennes collectives. Les locaux à vélos, poussettes et les locaux poubelles doivent être sécurisés et confinés.

Subordonne l'attribution des subventions et primes définies aux titres I et II de la présente délibération à l'installation dans les logements de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée.

### **Article 15 – Clauses d'insertion professionnelle**

L'attribution des aides régionales aux différentes catégories de bénéficiaires dans le cadre des titres I et II de la présente délibération est subordonnée à l'intégration, dans les marchés et conventions qu'ils concluent avec des prestataires, d'une clause d'insertion professionnelle et d'un critère de performance sociale ou environnementale.

Si le critère retenu est le nombre d'heures minimum à réserver à des personnes en difficulté d'insertion, celui-ci ne peut être inférieur à 6 % des heures travaillées, pour les opérations dont le coût est supérieur à 1,650 M€ HT.

Si le critère retenu est l'embauche directe, les formules en CDI ou en alternance sont privilégiées.

Des éléments de bilan (nombre de bénéficiaires, volume horaire, type d'embauche...) sont donnés par le bénéficiaire de l'aide régionale, dans les conditions prévues par les conventions visées aux articles 5 et 26.3 de la présente délibération.

## Documentation à fournir pour obtenir une aide régionales (CR IDF)



**PIECES NECESSAIRES A L'INSTRUCTION DES DEMANDES  
D'AIDES REGIONALES A L'OFFRE NOUVELLE DE  
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX  
Délibération n° CR 09-11 du 10 février 2011**

➤ **Documents généraux :**

- ❑ Note de présentation détaillée précisant notamment :
  - le type d'installations retenues pour production chauffage / ECS (énergies / individuel-collectif),
  - le type et le niveau des certifications prévues ;
  - le calendrier prévisionnel de l'opération : APD / PC / DCE / OS / LIVRAISON ; VEFA : contrat de réservation / acte authentique / livraison,
  - la liste des logements par type de financement avec typologie et surfaces (habitable et utile),
  - les loyers pratiqués par m<sup>2</sup> de surface utile + date de valeur.
- ❑ Attestation de non commencement de travaux dans l'attente de la notification de l'aide régionale (hors VEFA),
- ❑ Avis du maire (pour Paris : du maire d'arrondissement),
- ❑ Copie de la convention de conventionnement APL (ou de son projet validé),
- ❑ Plan de situation, plan de masse, plan d'étage courant et des locaux communs,
- ❑ Logements livrés avec équipements adaptés aux personnes handicapées (au moins 5% = lgts) : document ci-joint à compléter / dater / signer + transmettre plans détaillés + si MO directe : copie partie CCTP/DCE portant sur les installations et équipements spécifiques livrés (à intégrer dans notice descriptive pour VEFA) (cf art 13\*),
- ❑ Clauses d'insertion professionnelles : MO directe : copie parties CCAP portant sur les clauses d'insertion. VEFA : clauses à insérer dans contrat de réservation + acte authentique) (cf art 15\*),
- ❑ Justification de l'utilisation de l'énergie électrique pour le chauffage (argumentaire) et copie du CCTP version DCE sur partie portant sur les installations de chauffage électrique,
- ❑ Comparatif énergétique + dépenses détaillées par poste à charge du locataire entre option électrique et autre énergie envisageable (par typologie de logement : abonnements + consommations énergétiques + entretien),
- ❑ Prix de revient prévisionnel détaillé par poste,
- ❑ Plan de financement prévisionnel,
- ❑ Compte d'exploitation prévisionnel,
- ❑ Copie des décisions de financement ou de prêts obtenus,
- ❑ Justificatif de la maîtrise foncière (copie promesse de vente / acte d'acquisition / bail emphytéotique / contrat de réservation VEFA...),
- ❑ Copie de l'estimation des domaines (dispositifs articles 4.1 et 4.2.1\*),
- ❑ Arrêté de permis de construire / autorisation explicite de travaux (si sans objet : le préciser),
- ❑ Logements réservés à la Région,

➤ **Opération réalisée dans le cadre d'un programme de démolition-reconstruction :**

- ❑ Convention Anru + avenants. Si hors convention Anru : programme global de construction-démolition (cf art 3.1\*),
- ❑ Tableau de reconstitution de l'offre (document ci-joint à renseigner / dater / signer),

➤ **Opération de construction neuve :**

- ❑ Locaux sécurisés adaptés pour le tri sélectif et locaux vélos et voitures d'enfants à identifier sur les plans à transmettre + préciser superficies locaux vélos/poussettes,
- ❑ Certification(s) : copie du ou des contrats signés des 2 parties ou cotation provisoire (cf art 8.1\*),
- ❑ Justification (étude détaillée) du taux de couverture du chauffage et / ou de l'ECS par des énergies renouvelables (cf art 8.1\*),
- ❑ Coefficient de logements à l'hectare de l'opération + COS maximum autorisé sur le projet par documents locaux d'urbanisme + COS du projet,

page 1 sur 2

➤ **Opération de construction neuve réalisée en MO directe :**

- ❑ Chauffage / ECS : copie du CCTP version DCE justifiant de la mise en œuvre d'énergies renouvelables pour chauffage / ECS (partie chaudières / panneaux solaires / ballons,...) cf art 8.1°.
- ❑ Copie du CCTP version DCE sur partie justifiant de la prise en compte de l'installation centralisée d'antennes collectives (cf art 14°).

➤ **Opération réalisée en VEFA :**

- ❑ Copie du contrat de réservation ou de l'acte authentique (qui doit faire apparaître les clauses d'insertion professionnelle : cf art 15 de la délibération et note ci-jointe),
- ❑ Prix de revient détaillé par poste (avec répartition du prix de la VEFA entre la charge foncière théorique et les travaux / honoraires),
- ❑ Notice descriptive annexée au contrat de réservation dûment paraphée qui justifie de la prise en compte dans le programme à livrer de :
  - la mise en œuvre énergies renouvelables pour production de chauffage et / ou d'ECS à hauteur de 30% des besoins au moins,
  - l'installation d'un détecteur avertisseur autonome de fumées dans chaque logement (pour résidences sociales),
  - l'installation centralisée d'antennes collectives,
  - descriptif des équipements prévus pour les 5% de logements à livrer adaptés aux personnes en situation de handicap,

N.B. : la modification de la notice descriptive sera exigée si les prestations énumérées ci-dessus ne sont pas précisées dans le descriptif annexé au contrat : un descriptif actualisé et paraphé annexé à l'acte authentique devra alors être transmis.

➤ **Opération réalisée dans un immeuble existant :**

- ❑ Copie du contrat de demande de certification ou de label signé des 2 parties (cf art 8.2°),
- ❑ Programmes non certifiables (diffus) : DPE avant et après travaux,
- ❑ Programmes non certifiables (diffus) : descriptifs détaillés des travaux d'amélioration énergétique (lots isolation, chauffage...),
- ❑ Etat détaillé d'occupation (pour les conventionnements en milieu occupé),
- ❑ Justification du non respect de la configuration adaptée aux PMR pour chacune des pièces de l'unité de vie pour au moins 5% des logements du programme.

➤ **Opération de création de foyers/résidences sociales :**

- ❑ Projet social,
- ❑ Identification, statut et coordonnées du gestionnaire,
- ❑ Agrément délivré pour la gestion d'une résidence sociale,
- ❑ Redevance par typologie avant et après perception de l'APL + date de valeur,
- ❑ Copie du CCTP version DCE sur partie portant sur l'installation de DAAF dans les logements,

➤ **Maîtrise d'ouvrage d'insertion :**

- ❑ Statuts et récépissé de déclaration à la Préfecture/extrait du JO (associations),
- ❑ Certificat d'identification au répertoire national SIRENE/SIRET et n° NAF ou APE,
- ❑ Composition du conseil d'administration,
- ❑ Comptes et bilans du dernier exercice connu,
- ❑ Dernier rapport d'activité.

(\*) Délibération n° CR 09-11 du 10 février 2011

Opération : \_\_\_\_\_

page 2 sur 2



## Exemple des conditions de garantie d'emprunts en faveur du logement social (CG73)

### *Garanties d'emprunts en faveur du logement social*

#### ***Objet de l'aide***

Le Département accorde sa garantie pour le remboursement des emprunts entrant dans le plan de financement des opérations de construction ou d'acquisition-amélioration de logements à finalité sociale (logements sociaux, logements pour les saisonniers, certains établissements médicalisés).

#### ***Bénéficiaires***

Organismes H.L.M. (OPHLM, OPAC, SEM, SA d'HLM) et organismes divers oeuvrant dans le secteur du logement social.

#### ***Modalité d'attribution***

- partage paritaire de la garantie accordée par le Département (50 %) et la commune ou la structure intercommunale territorialement concernée, et plafonnement à 50 % de la quotité garantie par le Département,
- à titre dérogatoire, possibilité d'une garantie à 100 % du Département totale ou conjointe et solidaire avec les collectivités concernées dans les cas où leurs ratios d'endettement seraient jugés critiques et ne leur permettraient pas d'être acceptées en tant que garant, possibilité conditionnée à la production par l'établissement prêteur des éléments financiers motivant le refus desdites collectivités,
- maintien de la règle actuelle consistant à ce qu'un organisme de logement social recherche une caution auprès de sa collectivité de rattachement pour les opérations menées sur le territoire de celle-ci, la garantie du Département pouvant être recherchée pour des opérations menées par cet organisme sur le territoire d'une autre collectivité.

#### ***Enveloppe de garantie***

Demande examinée au cas par cas :

- soit par la Commission Permanente, par délégation du Conseil général, sur la base d'une enveloppe de garantie pour l'année N arrêtée par le Conseil général pour les organismes sollicitant régulièrement le Département,
- soit par le Conseil général pour les organismes sollicitant ponctuellement le Département.

### ***Constitution du dossier***

---

- Description précise de l'opération
- Montant TTC
- Période de réalisation
- Plan de financement
- Equilibre financier de l'opération
- Caractéristiques de l'emprunt (organisme prêteur, accord de principe du prêteur, montant, durée, taux et autres caractéristiques financières, modèle de délibération de garantie)
- Agréments divers et tous autres documents justificatifs, notamment la décision de subvention de l'Etat (DDE)
- Mention de la commune ou structure intercommunale territorialement concernée appelée en co-garantie à hauteur de 50 %

### ***Service instructeur***

---

Conseil Général de la Savoie  
Direction des Affaires Financières et Juridiques  
Hôtel du Département  
BP 1802  
73018 CHAMBERY Cedex  
Tél. : 04.79.96.73.54  
Télécopie : 04.79.96.74.56

#### **Service à contacter**

Direction des affaires financières  
et juridiques  
Conseil Général de la Savoie  
Hôtel du Département  
73000 CHAMBERY  
  
Tél. 04.79.96.73.54  
Fax. 04.79.96.74.56  
E-mail : [florence.cortinovis@cg73.fr](mailto:florence.cortinovis@cg73.fr)

## Exemple d'aide indirecte : Mairie de Reims



RENOVATION URBAINE  
Communiqué de presse - octobre 2010

## La Ville de Reims instaure l'Aide Municipale Individualisée

### Reims est riche de tous ses quartiers

En bientôt 3 ans, grâce à ses quartiers, Reims change littéralement de visage. Inédit par son ampleur en France (468 Millions d'€uros), le Programme de Rénovation urbaine, conclu avec l'ANRU et les bailleurs sociaux, prévoit la revitalisation de quatre quartiers de la Ville : Croix-Rouge, Les Epinettes, Orgeval et Wilson.

Ce programme porte en lui toute l'ambition de l'Equipe municipale pour la ville : rebâtir Reims comme une ville dynamique et solidaire, rendue accessible à tous les Rémois, dans laquelle chacun puisse s'épanouir et trouver sa place.

La Ville de Reims fait le choix d'un renouvellement en profondeur afin d'offrir un habitat de qualité, diversifié et adapté aux besoins de chacun : familles, étudiants, personnes âgées, jeunes actifs, nouveaux arrivants... Il s'agit de façonner un nouveau "mode de ville" en décloisonnant les différents quartiers et en offrant un nouvel habitat plus solidaire et moderne aux Rémois. L'effort porte ainsi sur la réhabilitation des logements et résidences (espaces verts, aires de jeux, commerces), la démolition de parcs anciens, l'aménagement de nouveaux espaces publics et l'essor des espaces verts. Chaque démolition de logement social entraîne une reconstruction de logement social.

### L'Aide Municipale Individualisée (AMI), une aide au logement de la Ville de Reims

Le programme de renouvellement urbain peut entraîner parfois des augmentations de loyers et de charges pour les locataires concernés par les opérations de démolition ou de réhabilitation. Afin d'accompagner les ménages sur la voie du mieux-vivre, la Ville de Reims a décidé d'accorder aux habitants concernés, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011, une aide spécifique au logement, l'**Aide Municipale Individualisée (AMI)**. Ce projet sera soumis au Conseil Municipal du 25 octobre. Résultat d'un travail concerté avec le CCAS et les bailleurs sociaux (Effort Rémois, Foyer Rémois et Reims habitat), cette aide vise à compenser l'augmentation du reste à charge (loyer de base + charges - APL) suite aux travaux. Ce dispositif sera entièrement financé par la Ville de Reims.

### Un nouveau mode de ville pour Reims

La rénovation des quartiers, le projet urbain Reims 2020 début décembre, l'arrivée du tramway au printemps 2011 marqueront un véritable tournant pour Reims. L'aboutissement de ces projets décisifs fait évoluer le regard que les Rémois portent sur leur ville. **Reims se rassemble pour mieux ressembler aux Rémois.**

Tel est le nouveau commencement pour mieux vivre dans un territoire "sur-mesure", pour chacun et tous. La ville est belle de ses quartiers, la ville est belle de celles et ceux qui l'habitent.

## L'Aide Municipale Individualisée (AMI)

### ■ Qui est concerné ?

Les locataires du parc social des quatre quartiers du plan ANRU (Croix-Rouge, Epinettes, Orgeval, Wilson) dont le reste à charge a augmenté à la suite de travaux liés au programme de rénovation urbaine et engagés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011 (Les personnes relogées de façon définitive ou temporaire dans le cadre des opérations de démolition ou de lourdes réhabilitation et ceux touchés par des opérations de réhabilitation).

### ■ Qui est éligible ?

Le taux d'effort, véritable indicateur de l'endettement des ménages, doit être supérieur à 25 % des ressources mensuelles du foyer (imposables ou non). Le reste à charge comprend le loyer et les charges déductions faite de l'Allocation Personnalisée au Logement (APL). Le dispositif de l'AMI s'applique sur l'augmentation du reste à charge dans sa globalité, indépendamment des différences de coûts liés au chauffage individuel ou collectif. Le locataire bénéficiant de l'AMI doit être à jour de ses quittances de loyer et de ses charges ou avoir mis en place un plan d'apurement de sa dette avec le bailleur. L'octroi de l'AMI n'est pas conditionné par le fait de bénéficier de l'APL.

### ■ Quel est le montant de l'aide ?

Pour le relogement définitif ou temporaire (démolition ou lourde réhabilitation) :

- 20 € par mois la 1<sup>ère</sup> année, du 1<sup>er</sup> au 12<sup>e</sup> mois inclus
- 15 € par mois la 2<sup>e</sup> année, du 13<sup>e</sup> au 24<sup>e</sup> mois inclus
- 10 € par mois la 3<sup>e</sup> année, du 25<sup>e</sup> au 36<sup>e</sup> mois inclus
- 5 € par mois la 4<sup>e</sup> année, du 37<sup>e</sup> au 48<sup>e</sup> mois inclus

Pour les opérations de réhabilitation :

- 15 € par mois la 1<sup>ère</sup> année, du 1<sup>er</sup> au 12<sup>e</sup> mois inclus
- 12 € par mois la 2<sup>e</sup> année, du 13<sup>e</sup> au 24<sup>e</sup> mois inclus
- 9 € par mois la 3<sup>e</sup> année, du 25<sup>e</sup> au 36<sup>e</sup> mois inclus
- 5 € par mois la 4<sup>e</sup> année, du 37<sup>e</sup> au 48<sup>e</sup> mois inclus

### ■ Quand le dispositif est-il mis en œuvre ?

Le dispositif AMI prendra effet à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011 pour une durée de 4 ans, s'étalant sur la durée des travaux dans les quartiers. Sa mise en œuvre résulte d'un partenariat Ville de Reims-CCAS-Bailleurs. L'instruction des demandes de l'Aide Municipale Individualisée sera confiée au CCAS.

Le versement de l'AMI peut être suspendu en cas d'impayé de loyer, en cas de résiliation judiciaire du bail ou en cas de déménagement hors parcours de relogement prévu dans le plan de la Ville de Reims.

### ■ Quelle est la marche à suivre ?

Sur la base d'un dossier type rempli par le bailleur, le dossier est complété par le locataire puis adressé au CCAS. Le versement s'effectue au bailleur mensuellement qui le répercute sur le loyer du locataire.

Extraits de la présentation faite aux chargés d'opérations



## Développement Durable Qualité environnementale Contraintes ou opportunités?



Jean-François PLOTEAU  
Chargé de Mission éco-développement

Page 1

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Agenda

- Le Développement Durable
  - Historique
    - Définition
    - SME / RSE
  - La réglementation
  - La démarche environnementale / bâtiment
  - Impacts sur le logement social

Page 3

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Le Développement Durable : Historique Quelques dates

« Nous nous sommes enrichis de l'utilisation prodigue de nos ressources naturelles et nous avons de justes raisons d'être fiers de notre progrès.

Mais le temps est venu d'envisager sérieusement ce qui arrivera quand nos forêts ne seront plus, quand le charbon, le fer et le pétrole seront épuisés, quand le sol aura encore été appauvri et lessivé vers les fleuves, polluant leurs eaux et dénudant les champs. »

Théodore Roosevelt  
Discours à La Haye, 1909



## Le Développement Durable : Historique Quelques dates



### Le Club de Rome

Fondation du groupe de réflexion réunissant des scientifiques, des économistes, des fonctionnaires nationaux et internationaux, ainsi que des industriels de 53 pays



### La biosphère en question

L'Unesco organise à Paris la 1<sup>ère</sup> conférence intergouvernementale d'experts sur les bases scientifiques de l'utilisation rationnelle et de la conservation des ressources de la biosphère



### Torrey Canyon

Le pétrolier naufragé déverse 118.000 tonnes de brut dans la Manche, qui se répandent sur les côtes françaises et britanniques



## Le Développement Durable : Historique Quelques dates

1972	1973	1974	1975	1976
<ul style="list-style-type: none"> <li>Stockholm</li> <li>Club de Rome</li> <li>Pollueur-Payeur</li> <li>Ministère de l'environnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1<sup>er</sup> Choc pétrolier</li> <li>Seveso</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Pollueur Payeur</li> </ul>	
<b>1<sup>er</sup> sommet de la Terre</b> <b>Stockholm</b> , 1 <sup>ère</sup> conférence des nations Unies sur l'interaction écologie-économie et le développement des pays du Sud		<b>1<sup>er</sup> choc pétrolier</b> La pénurie de pétrole et l'augmentation de son prix entraînent la mise en place de politiques d'amélioration du rendement énergétique et la diversification des sources d'énergie		<b>Principe Pollueur-Payeur</b> Transcription en Droit Français
<b>« Les limites de la croissance »</b> Rapport publié par le Club de Rome (réalisé par le MIT sous la direction de Dennis H. Meadows) Prône la maîtrise de la croissance pour freiner l'épuisement des ressources naturelles A été titré en français « Croissance zéro »				<b>Seveso</b> Un nuage toxique s'échappe de l'usine chimique ICMESA en Italie du Nord. Pas de victimes humaines mais catastrophe écologique (3.000 animaux domestiques morts intoxiqués, 70.000 têtes de bétail abattues, contamination des sols agricoles)
<b>Principe Pollueur-Payeur</b> L'OCDE institue le 1 <sup>er</sup> principe qui prend en compte l'environnement dans un contexte économique		<b>1<sup>er</sup> Ministère de l'Environnement</b> Confié à Robert Poujade		

## Le Développement Durable : Historique Quelques dates

1977	1978	1979	1980	1981
	<ul style="list-style-type: none"> <li>2<sup>ème</sup> Choc Pétrolier</li> <li>Amoco-Cadiz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Three Miles Island</li> <li>Ixtoc I</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développement Durable</li> </ul>	
<b>2<sup>ème</sup> choc pétrolier</b> Envolée du prix du pétrole suite à la révolution iranienne et à la guerre Iran-Irak		<b>Ixtoc I</b> La plate-forme mexicaine d'exploration prend feu à 950 km du Texas. Pendant 9 mois, Entre 470000 et 1,5 Mt de pétroles se seront échappés. C'est la plus grande marée noire de l'histoire		<b>« Développement durable »</b> Rapport de l'UICN Union Internationale pour la Conservation de la Nature intitulé « La stratégie mondiale pour la conservation » comporte pour la 1 <sup>ère</sup> fois la notion de « sustainable development », traduite par « développement durable » Transcription en Droit Français
<b>Amoco-Cadiz</b> Le naufrage du pétrolier au large des côtes Bretonnes engendre une gigantesque marée noire : 223 000 tonnes sur les côtes du Finistère, 400 km de côtes et 200 000 ha de surface marine pollués		<b>Three Miles Island</b> Fusion partielle du cœur de l'unité TMI2 1 <sup>er</sup> accident de Niveau 5, échelle INES		

## Le Développement Durable : Historique Quelques dates

<b>1982</b>	<b>1983</b>	<b>1984</b>	<b>1985</b>	<b>1986</b>
• Directive Seveso		• Bhopal		• Tchernobyl • Bâle

### Directive « Seveso »

Elle demande aux Etats et aux entreprises d'identifier les risques liés à certaines activités industrielles et de prendre les mesures qui s'imposent pour y faire face



### Tchernobyl

Explosion thermique d'un réacteur de la centrale nucléaire ukrainienne, libération d'une très importante radioactivité dans l'atmosphère, provoquant contamination à grande échelle et milliers de morts  
1<sup>er</sup> accident de Niveau 7, échelle INES



### Bhopal

Explosion d'une usine Union Carbide en Inde, la plus grosse catastrophe industrielle à ce jour (plusieurs dizaines de milliers de morts) : fuite d'isocyanate de méthyl

### Bâle

1300 tonnes de produits toxiques dans le Rhin, dont 2,6 tonnes de mercure

## Le Développement Durable : Historique Quelques dates

<b>1987</b>	<b>1988</b>	<b>1989</b>	<b>1990</b>	<b>1991</b>
• Gro Harlem Brundtland • Couche d'Ozone	• GIEC	• Cyclone Hugo • Exxon Valdez		• Terminal pétrolier Mina al Ahmandi

### Couche d'ozone

Signature du protocole de Montréal par 24 pays pour la protection de la couche d'ozone Objectif: réduire d'ici 1999 de 50% les émissions de CFC

### Gro Harlem Brundtland

Préside la commission mondiale de l'environnement et du développement de l'ONU, publie le rapport « Our common future » qui décrit la politique nécessaire à un développement durable

### GIEC

Création du Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat



### Exxon Valdez

Pétrolier échoué près des côtes de l'Alaska: 40000 t de pétrole brut polluent 2000 km de côtes

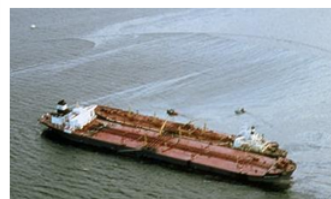


### Terminal pétrolier Mina al Ahmandi

Au Koweït: sabotage par l'armée irakienne. 800000 t de pétrole répandus dans le golfe persique

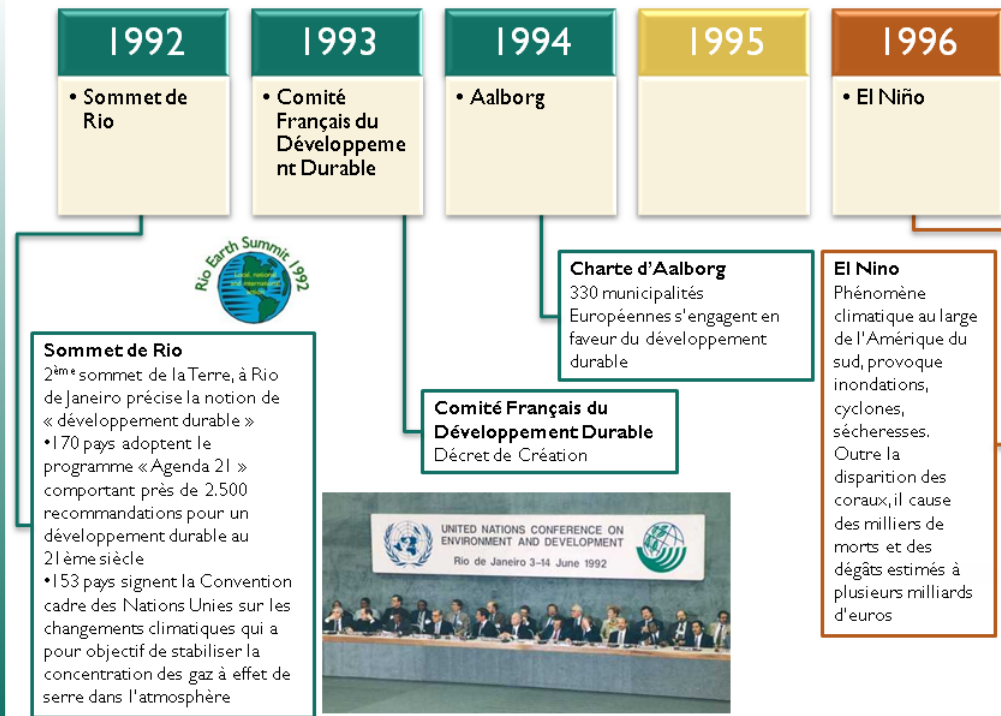
### Hugo

Cyclone dans les Antilles  
Guadeloupe: 23 morts, 21.000 sans-abri, 120 MF de dégâts



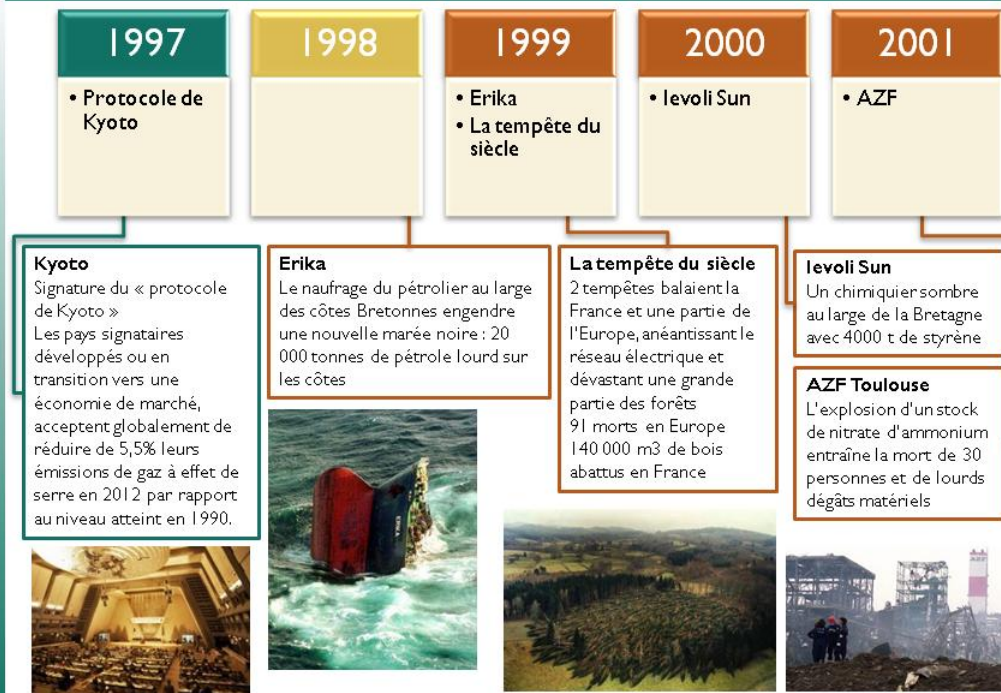


## Le Développement Durable : Historique Quelques dates



Page 12

## Le Développement Durable : Historique Quelques dates



Page 13

## Le Développement Durable : Historique Quelques dates

2002	2003	2004	2005	2006
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prestige</li> <li>• Johannesburg</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Katrina</li> <li>• Charte de l'environnement</li> <li>• Montréal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rapport Stern</li> </ul>

### Prestige

Le pétrolier chargé de 77000 t de fioul lourd coule au large des côtes espagnoles.



### Katrina

Ouragan sur la Louisiane. La Nlle Orléans construite sous le niveau de la mer est inondée à 80% après la rupture de digues de protection de 7 m de haut (coût > 80 milliards \$)



« La maison brûle et nous regardons ailleurs » Jacques Chirac à Johannesburg

### Johannesburg

Sommet mondial sur le développement durable où plus de 100 chefs d'Etats, plusieurs dizaines de milliers de représentants gouvernementaux et d'ONG ratifient un traité prenant position sur la conservation des ressources naturelles et de la biodiversité

### Conférence de Montréal

Accord visant à accélérer l'élimination progressive des gaz hydrochlorofluorocarbones (HCFC)

### Rapport Stern

Le rapport de l'économiste conclut que si d'ici 2050 le monde ne consacre pas chaque année au moins 1% de ses revenus à la réduction des gaz à effet de serre, l'économie planétaire pourrait perdre entre 5 et 20% de son PIB

### La charte française

La charte de l'environnement est mise en préambule de la Constitution par un vote du Congrès



## Le Développement Durable : Historique Quelques dates

2007	2008	2009	2010	2011
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenelle de l'environnement</li> <li>• Al Gore et le GIEC</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grenelle de la mer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deep Water Horizon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fukushima</li> </ul>

### Grenelle de l'environnement

Etat et société civile se réunissent pour définir une feuille de route en faveur de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables

### Al Gore & le GIEC

Reçoivent le Prix Nobel de la paix pour leurs « efforts en faveur de l'environnement »



### Grenelle de la Mer

complète les engagements du Grenelle Environnement qui concernent la mer et le littoral et couvre un champ plus large sur la thématique de la mer et de sa contribution au développement d'activités durables.



### Deep Water Horizon

Explosion d'une plateforme de forage pétrolier dans le golfe du Mexique : 3 à 600 millions de barils de pétrole brut répandu en mer



### Fukushima

Un tremblement de terre de magnitude 9 entraînant un tsunami (vague de 10 à 30 m qui est rentrée à 10 km à l'intérieur des terres) qui lui-même déclenche une catastrophe nucléaire sur une centrale mal protégée contre les catastrophes naturelles C'est le 2<sup>ème</sup> accident nucléaire classé 7 après celui de Tchernobyl

## Agenda

- Le Développement Durable
  - Historique
  - Définition
  - SME / RSE
- La réglementation
- La démarche environnementale / bâtiment
- Impacts sur le logement social

Page 16

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Le Développement Durable Définition

« Le développement durable est un mode de développement qui répond aux besoins des générations actuelles sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »

Gro Harlem Bruntland  
« Our common future » (1987)

Page 17

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Agenda

- Le Développement Durable
  - Historique
  - Définition
  - SME / RSE
- La réglementation
- La démarche environnementale / bâtiment
- Impacts sur le logement social

Page 22

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Le Développement Durable : SME / RSE Définitions

- Système de Management Environnemental
  - ISO 900X : Management de la qualité
  - ISO 1400X : Management Environnemental
    - Principe de l'amélioration continue
    - Certification
- Responsabilité Sociétale des Entreprises
  - ISO 26000
    - Indications, pas de certification

Page 23

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Le Développement Durable : SME / RSE

### La norme ISO 14001 (1)



- Le SME est un système de management qui permet d'améliorer en continu ses performances environnementales.
- Il se traduit par un travail portant sur
  - la gestion de l'environnement,
  - le processus de production,
  - la communication interne et externe.
- Il inclut la structure organisationnelle, les activités de planification, responsabilités, pratiques, procédures, procédés et ressources pour élaborer, mettre en œuvre, réaliser, passer en revue et maintenir une politique environnementale.



Page 24

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?

## Le Développement Durable : SME / RSE

### La norme ISO 26000 (2)



- **Responsabilité Sociétale des Entreprises, RSE (encore appelée Responsabilité Sociale des Entreprises ou Responsabilité Sociale et environnementale des Entreprises)**
  - Intégration volontaire des préoccupations sociales et écologiques des entreprises à leurs activités commerciales et leurs relations avec les parties intéressées.
  - Il s'agit non seulement de satisfaire pleinement aux obligations juridiques applicables mais d'aller au-delà et investir davantage dans le capital humain, l'environnement et les relations avec les parties intéressées.



Page 30

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?

## Agenda

- Le Développement Durable
- La réglementation
  - Charte constitutionnelle de l'environnement
  - Le Grenelle Environnement / Plan Bâtiment
  - La RT 2012
- La démarche environnementale / bâtiment
- Impacts sur le logement social

Page 39

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Le Grenelle Environnement

- Grenelle de l'environnement / Plan Bâtiment Grenelle
  - En 2007, les consultations
  - En 2008 Grenelle 1
  - En 2010 Grenelle 2
  - Nouvelle conférence environnementale prévue en Juillet 2012
- réduction de la consommation d'énergie de 38% et des émissions de gaz à effet de serre de 50% d'ici 2020

Page 40

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Le Grenelle Environnement 2009 : La loi Grenelle I



- Promulguée le 3 août 2009
- 57 articles
  - **Pour les secteurs du Bâtiment et de l'Énergie**
    - La confirmation de l'ensemble des orientations en matière de maîtrise de l'énergie, de développement des énergies renouvelables et de lutte contre le changement climatique :
    - **Le facteur 4** : division par 4 des émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050,
    - 23 % d'énergies renouvelables dans le cadre du « 3x20 » européen,
    - intégralité du Plan Bâtiment, avec notamment la confirmation de la norme de 50 kWhEP/m<sup>2</sup>/an exprimée en énergie primaire.
    - Le souhait que le plan d'urgence pour l'emploi des jeunes s'oriente d'abord vers les métiers du bâtiment.
  - **Pour le secteur des Transports**
  - **Pour la Biodiversité, l'Agriculture, la Forêt et la Mer**
  - **Pour le secteur Santé-environnement**
  - **Pour le secteur des déchets**
  - **Pour la gouvernance, l'information et la formation**

Page 43

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Le Grenelle Environnement 2010 : La loi Grenelle 2



- Promulguée le 12 juillet 2010
- 248 articles
  - **Bâtiments et urbanisme**
    - Objectif : Concevoir et construire des bâtiments plus sobres énergétiquement et un urbanisme mieux articulé avec les politiques d'habitat, de développement commercial et de transports tout en améliorant la qualité de vie des habitants.
    - Engager une rupture technologique dans le neuf et accélérer la rénovation thermique du parc ancien
    - Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques
  - **Transports**
  - **Énergie**
  - **Biodiversité**
  - **Risques, santé, déchets**
  - **Gouvernance**

Page 44

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Agenda

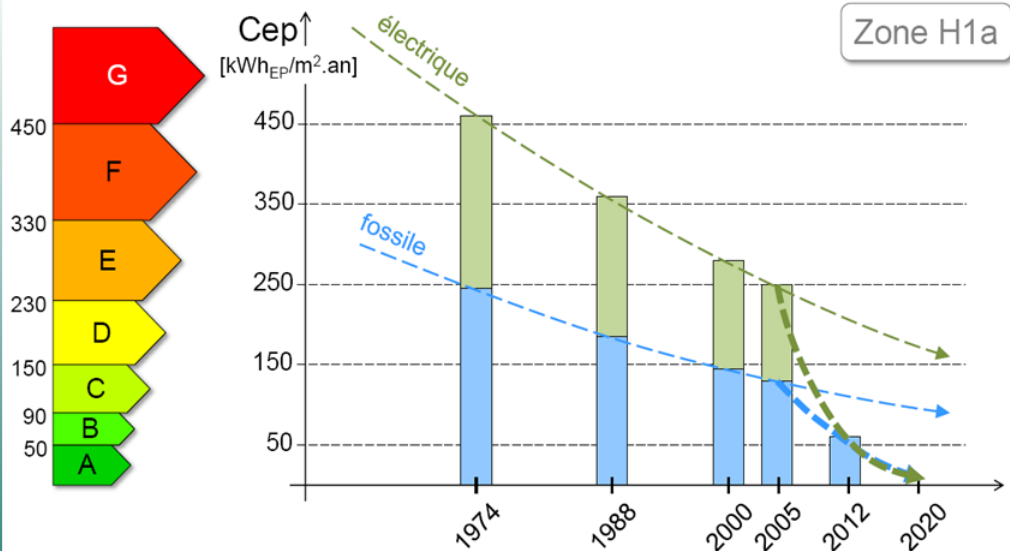
- Le Développement Durable
- La réglementation
  - Charte constitutionnelle de l'environnement
  - Le Grenelle Environnement / Plan Bâtiment
  - La RT 2012
- La démarche environnementale / bâtiment
- Impacts sur le logement social

Page 49

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## RT 2012 : les nouveautés (I)



Page 51

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?





## RT 2012 : les nouveautés (3)

### 3 exigences de résultat



- Efficacité énergétique minimale du bâti :  
 $B_{bio} < B_{bio_{max}}$
- Exigence de consommation maximale :  
 $C_{ep} < C_{ep_{max}} = 50 \text{ kWh}_{ep}/\text{m}^2.\text{an}$   
pour les cinq usages : chauffage, rafraîchissement, eau chaude sanitaire, éclairage et les auxiliaires (pompes, ventilation) augmenté de  $7,5 \text{ kWh}_{ep}/\text{m}^2.\text{an}$  jusqu'au 01/01/2015 dans le collectif
  - Modulation par :
    - L'usage (catégorie de bâtiment)
    - La zone climatique (exemple ci-contre pour le logement individuel, en  $\text{kWh}/\text{m}^2/\text{an}$ )
    - L'altitude
    - La surface moyenne des logements
    - Le bois et les réseaux de chaleur
- Exigence de confort en été :  
 $T_{ic} < T_{ic_{ref}}$



Page 53

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?

## Agenda

- Le Développement Durable
- La réglementation
- La démarche environnementale / bâtiment
  - SMO / QEB
  - Référentiels
  - Eco construction
  - Eco matériaux
  - Energies renouvelables
- Impacts sur le logement social



Page 63

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?

## La démarche environnementale dans le bâtiment

- L'approche environnementale d'un projet est une démarche volontaire de management de projet, visant à obtenir une qualité environnementale pour une opération de construction ou de réhabilitation
- Deux éléments structurants fondamentaux
  - LE MANAGEMENT (Système de Management de l'Opération - SMO)
  - LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU BATIMENT (QEB)

Page 65

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Agenda

- Le Développement Durable
- La réglementation
- La démarche environnementale / bâtiment
  - SMO / QEB
  - Référentiels
  - Eco construction
  - Eco matériaux
  - Energies renouvelables
- Impacts sur le logement social

Page 71

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Référentiels : HQE

### Les 14 cibles



- 14 cibles regroupées en 2 domaines et 4 familles :
  - Eco-construction
  - Eco-gestion
  - Confort
  - Santé
- Profil environnemental du bâtiment
  - 3 cibles, au moins, traitées en Très Performant
  - 4 cibles, au moins, traitées en Performant
  - 7 cibles, au plus, traitées en base
- Les cibles 1 et 4 sont obligatoirement traitées au minimum en Performant

Page 73

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Référentiels : H&E

### Les 7 thèmes



- Thèmes organisation
  - Management environnemental de l'opération
  - Chantier propre
- Thèmes techniques
  - Energie – Réduction de l'effet de serre
  - Filière constructive – Choix des matériaux
  - Eau
  - Confort et Santé
- Thème information
  - Gestes verts

Page 80

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Agenda

- Le Développement Durable
- La réglementation
- La démarche environnementale / bâtiment
  - SMO / QEB
  - Référentiels
  - Eco construction
  - Eco matériaux
  - Energies renouvelables
- Impacts sur le logement social

Page 97

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Eco-construction ?

- Née dans les années 60
- Développée dans les années 70
- Révélée dans les années 2000
  - Ces années d'expérimentations ont porté essentiellement sur l'habitat, individuel ou groupé, car elles testaient des matières et des mises en œuvre pas toujours normées, y compris les plus traditionnelles comme le pisé, la paille, la brique de terre crue...

Page 98

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Agenda

- Le Développement Durable
- La réglementation
- La démarche environnementale / bâtiment
  - SMO / QEB
  - Référentiels
  - Eco construction
  - Eco matériaux
  - Energies renouvelables
- Impacts sur le logement social

Page 107

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Eco-matériaux : Structure

- Bois
  - Ossature bois (75%)
  - Poteau poutre (12%)
  - Empilage (5%)
  - Bois Massif Reconstitué(4%)
  - Bois cordé, fustes, parpaing ...
- Terre
  - Brique monomur ?
  - Brique en terre crue
- Paille
- Béton cellulaire ?
- Monomur pierre ponce
- Le béton de chanvre



Page 108

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?

## Eco-matériaux : Label Bâtiment Biosourcé

- **Décret n° 2012-518 du 19 avril 2012 relatif au label « bâtiment biosourcé »**
  - Code de la Construction et de l'Habitat :  
Art. R. 111-22-3.-Les bâtiments nouveaux intégrant un taux minimal de matériaux biosourcés et répondant aux caractéristiques associées à ces matériaux peuvent prétendre à l'obtention d'un label " bâtiment biosourcé ". Un arrêté du ministre chargé de la construction détermine les conditions d'attribution de ce label.
  - L'arrêté n'est pas encore paru

Page 113

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Agenda

- Le Développement Durable
- La réglementation
- La démarche environnementale / bâtiment
  - SMO / QEB
  - Référentiels
  - Eco construction
  - Eco matériaux
  - Energies renouvelables
- Impacts sur le logement social

Page 114

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Qualité Environnementale du Bâtiment Système de Management d'Opération

- **Energies renouvelables**
  - Les technologies productrices de chaleur et de froid
    - solaire thermique et climatisation solaire
    - chaufferie bois
    - PAC sur nappe et sur sonde
    - géothermie profonde
    - Récupération des calories des eaux grises
  - Les technologies productrices d'électricité
    - solaire photovoltaïque
    - éolienne
    - hydroélectricité
    - micro-cogénération

Page 115

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Agenda

- Le Développement Durable
- La réglementation
- La démarche environnementale / bâtiment
- Impacts sur le logement social

Page 116

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Constat

- 33 600 000 de logements
  - 20 % de logement social
- 75 % des logements sociaux construits dans les années 60 et 70

Page 117

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Directions :

- produire un habitat respectueux de l'environnement tout au long de son cycle de vie :
  - limiter les émissions de gaz à effet de serre
  - diminuer la consommation des ressources : énergie, eau, limitation des déchets
  - privilégier l'efficacité énergétique et utiliser les énergies renouvelables
  - diminuer les coûts d'entretien et de maintenance des logements
- assurer une conception environnementale des bâtiments sur un plan architectural, fonctionnel, technique et économique :
  - générer une valeur d'usage accrue
  - limiter les impacts sur l'environnement et sur la santé
  - assurer une gestion économe dans la durée


Page 118

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?





## Axe(s) d'action

- **Hierarchie des priorités**
  - Critère environnemental (risque important et imminent)
  - Critère économique (retour sur investissement)
- 
  - **Cibler l'énergie :**
    - Changement climatique
    - Diminution des ressources fossiles
    - Rapidement « rentable »

Page 119

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Agenda

- Le Développement Durable
- La réglementation
- La démarche environnementale / bâtiment
- Impacts sur le logement social
  - Référentiel AFAQ 26000 Logement Social
  - La performance énergétique

Page 120

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Référentiel AFAQ 26000 Logement Social

- Pour déterminer le degré d'intégration des principes de responsabilité sociétale
- Prend en compte le référentiel Eurho-GR (EUROpean HOusing – Global Reporting) et ses 61 indicateurs spécifiques au logement social, organisés autour de 5 grands objectifs du secteur :
  - promouvoir l'équité sociale des territoires (18 indicateurs)
  - préserver l'environnement (13 indicateurs)
  - assumer sa responsabilité économique (8 indicateurs)
  - animer et améliorer la gouvernance (10 indicateurs)
  - développer les ressources humaines (10 indicateurs)

Page 121

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Agenda

- Le Développement Durable
- La réglementation
- La démarche environnementale / bâtiment
- Impacts sur le logement social
  - Référentiel AFAQ 26000 Logement Social
  - La performance énergétique

Page 128

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## La performance énergétique

- les véritable enjeux de l'objectif facteur 4 ( énergie ou CO2 ) se situent dans la réhabilitation et l'adaptation du parc existant.
- Objectifs possibles :
  - Disposer d'une connaissance fine et réaliste du potentiel d'économies d'énergie qui pourraient être réalisées à l'échelle du parc.
  - Classer le patrimoine selon les degrés d'urgence, et identifier en premier lieu les « épaves thermiques » :
    - gisement d'économies d'énergie
    - risque de désolvabilisation des locataires
  - Identifier les volumes d'investissement au regard de chaque segment de patrimoine identifié
  - Quel partenaire (Etat, Région, Conseil Général EPCI, ADEME, Caisse des Dépôts ...) peut participer ?

Page 129

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Impact sur la construction


- Conseil régional d'IdF
  - H&E + BBC Effinergie
  - 30% ECS et/ou chauffage par EnR
  - Emploi d'éco-matériaux
  - Récupération de l'eau de pluie
  - Accessibilité
  - Insertion professionnelle
- Penser Coût global

Page 130

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Impact sur les charges et les impayés

- Une rénovation énergétique poussée
  - Une construction performante énergétiquement
  - La récupération de l'eau de pluie
- 
- Diminution des charges locatives
  - Diminution des risques de précarité énergétique
  - Diminution des risques d'impayés

Page 131

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?



## Impacts sur les locataires

- Impact sur les charges
- Livret gestes verts
- Fonctionnement du logement : À la livraison et à chaque changement d'usager, un livret «gestes verts» devrait être remis aux nouveaux occupants avec :
  - des informations sur les matériaux et équipements du bâtiment
  - des conseils d'utilisation et d'entretien de ces matériaux et systèmes
  - des gestes verts portant principalement sur les économies de chauffage, d'électricité, d'eau, sur la gestion des déchets et sur le choix du mobilier et des produits d'entretien (impacts sur la qualité d'air)

Page 134

Formation : DD, Qualité Environnementale, Contraintes ou Opportunités ?





## Résumé

Le logement social est géré par 950 entreprises qui emploient près de 100 000 personnes et qui logent 10 millions de personnes dans 4,5 millions de logements. Il représente environ 25% de la construction en France et est aujourd'hui un moteur de la construction ayant une haute qualité environnementale et une faible consommation énergétique. Cette étude explique comment les bailleurs sociaux parviennent à associer les contraintes environnementales et leur rôle de construction et gestion de logement à faibles loyers. Après avoir rappelé la genèse du développement durable et l'histoire du logement social en France, le rôle de tous les intervenants est explicité, les différents financements analysés et des exemples de subventions sous condition de qualité environnementale ou de performance énergétique dépassant la réglementation passées en revue.

Enfin, des exemples d'opérations innovantes permettent de montrer cette implication des bailleurs sociaux dans la construction de logements de haute qualité, mais les risques de louer des logements énergétiquement performants mais trop complexes à gérer pour les occupants ne sont pas occultés.

## Abstract

Social housing is managed by 950 companies, employ nearly 100 000 employees and provide housing for 10 million people in 4.5 million houses and apartments. It represents approximately 25% of construction in France, today. It is now a booster of high environmental quality and low energy consumption building. This study explains how social housing companies are able to associate environmental constraints and their role in building and managing housing with low rents. After a review of the genesis of sustainable development and the history of social housing in France, the role of all stakeholders is explained. The various funding are analyzed. Some examples of subsidies provided upon environmental quality or energy performance beyond regulatory are also reviewed.

Finally, examples of innovative operations are provided to show the involvement of the social housing companies in the construction of high-quality housing. However, the risks of rent too complex for the occupants to manage housing are not concealed.

**Nous n'héritons pas de la terre de nos ancêtres, mais nous empruntons celle de nos enfants**

Antoine de Saint-Exupéry