



cahier 2024 N°07

# DÉCARBONER L'HABITAT SOCIAL : COMMENT DÉFINIR UNE STRATÉGIE BAS CARBONE ?



## LE COMITÉ PROSPECTIF :

Depuis janvier 2024, les émissions de Paroles Libres sont préparées par **Dominique Belargent**, ancien responsable des partenariats institutionnels et de la recherche à l'Union sociale pour l'habitat, et le comité prospectif de Paroles Libres de l'Afpols composé de :

- **Pascal Friquet**, président du directoire du Logis familial varois, président de l'Association régionale pour l'habitat social Paca et Corse,
- **Matthieu Gimat**, maître de conférences en aménagement et urbanisme à l'Université Paris-Cité, chercheur à Géographie-Cités,
- **Dominique Hoorens**, ancien directeur des études à l'Union sociale pour l'habitat,
- **Marie-Christine Jaillet**, directrice de recherche au CNRS,
- **Franck Martin**, directeur général de l'Afpols et de l'Ecole du renouvellement urbain,
- **Aicha Mouhaddab**, directrice générale de l'Association régionale Hlm Auvergne-Rhône-Alpes,
- **Audrey Pelan**, responsable communication et événement à l'Afpols,
- **Patrick Sciberras**, directeur général de la coopérative Keredes,
- **Anne-Marie Vuitteñez**, directrice générale d'Habitat et Métropole, présidente de la commission Quartiers de l'Union sociale pour l'habitat.



# 15 OCTOBRE 2024

**Intervenante :** Camille Simon est cheffe de projet chez GreenFlex, une société de conseil qui accompagne les entreprises et les territoires dans la transition énergétique, environnementale et sociétale de leur organisation.

**Discutant :** Jean-Pierre Reynaud, est directeur général de Vivest, au sein du groupe Action Logement.

## **PARTIE 1 : L'ENTRETIEN**

Pour son nouvel épisode, enregistré au mois de septembre dans les locaux de l'association, les « Paroles libres » de l'Afpols avaient choisi un thème d'actualité très présent chez les bailleurs : « Décarboner l'habitat social » ou comment définir une stratégie bas carbone adaptée à l'entreprise et la piloter dans les meilleures conditions.

Camille Simon était l'invitée, cheffe de projet chez GreenFlex, une société de conseil qui accompagne les entreprises et les territoires dans la transition énergétique, environnementale et sociétale de leur organisation. En deuxième partie, Jean-Pierre Reynaud, directeur général de Vivest, au sein du

groupe Action Logement, est venu la rejoindre pour confronter l'expérience de la région Grand Est à ses analyses.

Au départ de l'échange, un décret publié en 2020 : la France lance une stratégie nationale bas-carbone (SNBC) et fixe des objectifs ambitieux à tous les secteurs d'activité, pour lutter contre le changement climatique et réussir la transition vers une économie plus frugale, circulaire et durable. Un enjeu très fort pour le logement et donc pour le parc social, qu'il s'agisse de l'existant ou de la construction neuve.

Deux chiffres pour s'en rendre compte, précise Camille Simon : 62% de la population française est soumise aujourd'hui à un risque élevé d'aléas climatiques, submersions marines, inondations, vagues de chaleur.

**“62% DE LA POPULATION FRANÇAISE EST SOUMISE AUJOURD'HUI À UN RISQUE ÉLEVÉ D'ALÉAS CLIMATIQUES”**

Par ailleurs le secteur résidentiel représente un tiers de la consommation énergétique en France, soit environ 12% des émissions de gaz à

effet de serre. Et c'est beaucoup plus en phase de travaux, autour de 33% pour le BTP.

Avec ses 5 millions d'unités, soit 16% du logement résidentiel, le logement social va donc devoir réduire de 50% ses émissions avant 2030 et décarboner quasiment tout le secteur à l'horizon 2050. Des délais très courts, observe Camille Simon, d'autant qu'une loi « Climat et résilience », plus récente, a instauré pour les logements des diagnostics de performance énergétique, classés de A à F.

En clair, dès l'année prochaine, il ne sera plus possible de mettre en location les logements classés G, qualifiés de « passoires énergétiques », ni à partir de 2028 ceux classés F !

Ces annonces, on le sait, ont fortement bousculé le secteur et suscité des interrogations sur les contraintes, les délais et les volumes. Camille Simon se veut rassurante et rappelle que le rythme des rénovations est déjà soutenu depuis plusieurs années, dans le parc social, de l'ordre de 86 000 par an avec autant de changements d'étiquettes, grâce à une nette amélioration de la performance énergétique.

Mais, reconnaît-elle, cela ne sera pas suffisant si l'on veut atteindre les niveaux demandés. Pour cela il faudrait augmenter le rythme des rénovations à hauteur de 126 500 par an. Est-ce un objectif atteignable ? Oui, assure-t-elle, à condition pour chaque bailleur de bien connaître ses spécificités afin d'adapter sa stratégie carbone à son patrimoine. Elles ne seront pas les mêmes pour tous.

## **“BIEN CONNAITRE SES SPÉCIFICITÉS AFIN D'ADAPTER SA STRATÉGIE CARBONE À SON PATRIMOINE.”**

Première remarque, importante : c'est bien sur le parc existant que les efforts doivent surtout porter, estime Camille Simon. Les nouvelles constructions, réalisées dans le respect des réglementations bas carbone, auront moins à craindre des futurs aléas climatiques. Les bâtiments existants eux, seront durement touchés par les vagues de froid, avec un impact direct sur leur consommation d'énergie ou lors des périodes de sécheresses intenses qui risquent de déstabiliser leur structure.

Les bailleurs l'ont bien compris, remarque encore Camille Simon, mais au-delà des contraintes réglementaires et climatiques, ils doivent aussi affronter des enjeux de financement. En plus de l'inflation et de la hausse des prix de l'énergie, il faut s'attendre en 2025 à un gel des dépenses et à moins de crédit pour la transition écologique. A cela s'ajoute la question de l'approvisionnement énergétique et de l'indépendance vis-à-vis du gaz fossile. La voie est étroite.

Dans ce contexte, quelle stratégie les organismes de logement social doivent-ils adopter ? L'USH leur a proposé un certain nombre de scénarios au printemps dernier. GreenFlex de son côté, leur conseille d'« exercer leur métier un peu différemment ».

Comment ? En bousculant certaines habitudes, répond Camille Simon et



« en allant chercher des solutions innovantes auprès de parties prenantes avec lesquelles ils n'ont pas l'habitude de travailler. »

Bien sûr, reconnaît-elle, ils rencontreront des obstacles contextuels ; par exemple, des difficultés à trouver une main d'œuvre qualifiée pour réaliser des travaux de rénovation énergétique « inhabituels » mais, elle a pu le constater, les bailleurs sont dans l'ensemble « partants et ouverts à ces changements ».

**“EN ALLANT CHERCHER DES SOLUTIONS INNOVANTES AUPRÈS DE PARTIES PRENANTES AVEC LESQUELLES ILS N'ONT PAS L'HABITUDE DE TRAVAILLER. »**

Ce qu'il reste à faire, de son point de vue, c'est une réelle intégration de la stratégie à adopter. Il est indispensable pour chaque bailleur de mettre en

cohérence la maîtrise des charges avec le plan d'investissement, la stratégie RSE, le plan de sauvegarde du patrimoine.

Autrement dit, d'aligner tous les outils de l'organisme vers la décarbonation, parce que, c'est une certitude : « tout cela ne se fera pas avec le seul directeur du patrimoine. »

Nous proposons toujours, ajoute Camille Simon, avant la mise en place d'une stratégie de décarbonation avec des objectifs quantitatifs concrets, de partir d'un état des lieux. Connaître de façon précise la consommation des bâtiments est un préalable et cela passe par une analyse technique et la collecte des données de tout le patrimoine du bailleur.

Il s'agit d'initier un modèle basé sur les typologies de bâtiments, leurs étiquettes DPE, l'énergie utilisée, etc.

Et à terme d'être capable de sortir un scénario et un rythme de travaux adaptés pour chacune de ces typologies. Plusieurs leviers existent, qui ont fait leurs preuves, dit-elle encore, pour réussir les rénovations, comme les niveaux d'isolation BBC (bâtiments basse consommation), passifs ou les travaux de type « énergie Sprong » (« saut énergétique » en hollandais), une technique efficace d'autoconsommation du logement, mise au point avec succès aux Pays-Bas, pour obtenir une énergie « = 0 ».

Décarboner l'habitat social, donc, en amplifiant le rythme des rénovations et des réhabilitations. Ensuite, poursuit Camille Simon, il est possible d'agir aussi sur la maîtrise des coûts d'exploitation et sur la maintenance des bâtiments, donc sur leur durée de vie.

Pourquoi ne pas tisser des partenariats avec des acteurs du territoire, afin de développer des filières entretien-maintenance, et s'assurer que le logement reste performant ? Ou encore installer des pompes à chaleur quand cela est nécessaire et possible ?

L'important dans tout cela, insiste encore Camille Simon est d'anticiper les coûts car il y en aura forcément pour les phases d'état des lieux et de préparation, cela fera partie de l'ensemble. Les entreprises savent déjà le faire, concède-t-elle, mais il s'agit quand même d'une « petite révolution », à cause du nombre très élevé de logements.

En effet, « toute la difficulté va être de massifier les rénovations ». Jusqu'à présent, le bailleur prévoyait un plan de sauvegarde patrimoniale pour rénover un

certain nombre de logements chaque année, il va devoir l'intensifier et trouver les fonds nécessaires pour un nombre bien plus important. Cela fera une vraie différence.

## **« TOUTE LA DIFFICULTÉ VA ÊTRE DE MASSIFIER LES RÉNOVATIONS »**

Heureusement il existe des outils de portage financier qui peuvent être intéressants pour un bailleur social, par exemple les stratégies d'achat groupé qui sont proposées aux Unions Régionales pour l'Habitat.

Plusieurs bailleurs passent ensemble des marchés globaux pour avoir plus de poids auprès des maîtrises d'œuvre et mieux négocier les prix. C'est une pratique plutôt nouvelle, observe Camille Simon, qui a été expérimentée pour des projets Energie Sprong, avec un groupement de commandes dans la région Pays de la Loire. Juste au début du Covid, en plus des rénovations énergétiques, les bailleurs se sont mis ensemble pour acheter d'autres produits, en l'occurrence des masques chirurgicaux contre la pandémie !

Un autre dossier, lié aux baisses attendues des consommations, préoccupe de nombreux organismes : celui des chaudières gaz, à cause du coût de cette énergie fossile, qu'il faudra par ailleurs remplacer. Mais attention, prévient Camille Simon, avant d'agir il faut bien connaître les dates d'installation des chaudières en place et leur durée de vie estimée.

Cela fait aussi partie de nos recommandations, ajoute-t-elle. Si un bailleur vient de changer ses chaudières

gaz deux ou trois ans auparavant, nous n'allons pas lui conseiller de passer tout de suite à l'électrique. Une planification sera nécessaire et il faudra aussi regarder les solutions alternatives comme les réseaux de chaleur urbains, ou même la géothermie, qui se prête parfois à une installation.

Si les échanges et partenariats avec d'autres bailleurs sociaux sont très utiles pour faire baisser les coûts des rénovations énergétiques, Camille Simon soutient qu'il faut faire plus, aller chercher des projets hors du secteur, par exemple avec des entreprises locales de maîtrise d'œuvre, qu'il faudra peut-être former à des types de rénovation différents. Ou avec des collectivités ouvertes à des subventions à la rénovation. Car, et Camille Simon veut insister sur ce point, aucun travail de réhabilitation ne peut se faire sans passer par des solutions qui profiteront à la fois aux bâtiments et au quartier.

Pour améliorer la biodiversité et le cadre de vie, il faut aussi regarder du côté des autres postes émetteurs de carbone ; la mobilité, par exemple est un sujet à prendre en compte par un bailleur social. De même il doit s'intéresser à la déconstruction des bâtiments, prévoir comment réemployer les matériaux ou utiliser à leur place des matériaux bio-sourcés. On le voit, il s'agit d'une démarche globale : « Les rénovations qui ne visent que la certification, en mettant des panneaux photovoltaïques et en surveillant les consommations, pour nous ne sont pas suffisantes », assure-t-elle.

Tout cela, a-t-elle dit, ne peut pas relever de la seule direction patrimoniale. Faudra-t-il alors modifier l'organisation interne des entreprises ? Il est vrai que l'ensemble des directions et des métiers de l'organisme sont concernés par les leviers cités, répond Camille Simon et par la validation des objectifs. Il s'agit d'anticiper les atouts et les freins à la





réalisation de ces actions pour être le plus pragmatique possible. Mais moins que de nouvelles compétences, les entreprises auront surtout besoin de découvrir des manières de faire différentes, répète Camille Simon, certaine que : « personne mieux que les directions, ne peut savoir ce qui est réalisable en interne, pour le patrimoine. ».

Quant aux locataires, pas de surcoûts à prévoir pour eux, les travaux de rénovation énergétique sont pris en charge par le bailleur social qui peut récupérer ces dépenses via la troisième ligne de quittance ou des accords collectifs sur les économies d'énergie réalisées grâce aux travaux effectués. En revanche, s'ils profitent des baisses de consommation, il faudra quand même accompagner les locataires dans l'utilisation de leur logement et des nouvelles installations.

Camille Simon précise qu'un accompagnement par un assistant à maîtrise d'usage est recommandé.

### **“IL FAUDRA QUAND MÊME ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES DANS L'UTILISATION DE LEUR LOGEMENT ET DES NOUVELLES INSTALLATIONS.”**

De même, ajoute-t-elle, les locataires doivent être informés en amont des travaux en cours et à venir ; les directions locatives le font en général mais elles ont parfois du mal à les atteindre. Raison de plus pour anticiper les arrivées des nouveaux occupants et les contacter à temps.

Concernant les travaux eux-mêmes, Camille Simon constate que la réglementation profite à l'environnement

en encourageant l'utilisation des matériaux nouveaux, biosourcés ou le réemploi des anciens.

Ce qui plaide en faveur de la rénovation modulaire ; l'industrialisation permet de mieux contrôler les coûts et les impacts environnementaux.

Aujourd'hui, pour faire une rénovation, développe-t-elle, il est tout à fait possible de préfabriquer une façade isolante dans une usine et de venir la poser ensuite sur le bâtiment.

Un gain en coût et en temps très appréciable, même si bien sûr toutes les typologies de bâtiments ne s'y prêtent pas. C'est cette méthode « hors site » qui fait le succès d'Energie Sprong aux Pays-Bas. En France, on estime à 20% à peine le nombre de constructions « hors site » prévues d'ici 2030.

Le secteur de la construction est intéressé mais il doit encore passer par de la formation et du développement de compétences, que ce soit en interne, pour les artisans et les entreprises ou pour les locataires.



## PARTIE 2 : LE DÉBAT

C'est Jean-Pierre Reynaud, directeur général de Vivest, qui est venu tenir le rôle de discutant face à la cheffe de projet de GreenFlex, pour commenter ses propos et faire part de l'expérience de son entreprise, 24 000 logements sur deux départements la Moselle et la Meurthe-et-Moselle. L'ambition d'Action logement, dont Vivest fait partie, dépasse celle de la SNBC, déclare-t-il d'emblée, puisque nous visons la neutralité carbone à l'horizon 2030.

Mais, ajoute-t-il, d'accord avec Camille Simon, il faut compter aussi avec les structures plus petites qui n'appartiennent pas à des groupes. Il y a de grandes différences chez les bailleurs, en fonction de la taille de l'entreprise et des moyens financiers.

Embarquer l'ensemble des acteurs autour de grandes ambitions, c'est bien, mais il

faut aussi pouvoir le faire ! Et on sait qu'aujourd'hui il ne faut pas trop compter sur l'accompagnement de l'Etat.

Ce que nous souhaitons, ajoute-t-il, c'est de voir développer d'autres moyens, notamment en ingénierie. Nous sommes maîtres d'ouvrage, pas acteurs du bâtiment. Nous avons vraiment besoin de toute l'innovation nécessaire pour réussir ce défi si important devant nous.

Au sujet des leviers financiers évoqués par Camille Simon, pour rénover le patrimoine : on a tout essayé ! assure-t-il, Les fonds verts (appelés auparavant fonds friches), les financements de la banque des Territoire, les Feder, le Clim'action, toutes les pistes possibles. Vivest n'est pas trop en retard par rapport à son ambition, mais cela risque de ne pas suffire car l'enjeu est énorme.

En revanche, ajoute-t-il avec force, nous avons très peu recours aux locataires.

L'augmentation de nos loyers reste limitée, au maximum à 5%, parfois même à zéro : « Tout le monde doit être gagnant, en particulier l'habitant qui vit dans le logement, c'est lui l'acteur principal ! ».

**« TOUT LE MONDE DOIT ÊTRE GAGNANT, EN PARTICULIER L'HABITANT QUI VIT DANS LE LOGEMENT, C'EST LUI L'ACTEUR PRINCIPAL ! ».**

Jean-Pierre Raynaud souhaite encore revenir sur le chauffage au gaz, installé dans beaucoup de logements, comme l'a rappelé Camille Simon. C'est aussi le cas chez Vivest et c'est devenu « un réel problème » puisque dans les années 90/2000, l'entreprise a fait de gros investissements pour des chaudières individuelles ou des réseaux de chaleur, parfois même des chaufferies gaz.

Avec la stratégie bas carbone, évidemment, « cela n'est plus d'actualité. Il faut revenir en arrière ». L'entreprise travaille à un plan de transformation : « On oublie le gaz fossile, c'est une priorité nationale, et on déploie les pompes à chaleur individuelles et collectives ». Ce qui pose d'autres difficultés, reconnaît-il comme l'entretien ou le bruit, un sujet d'inconfort dont se plaignent les habitants ou encore le raccordement au réseau de chaleur urbain... qui doit être décarboné.

Sur des secteurs plus éloignés, conclut-il, aucune possibilité de réseaux de chaleur. Avez-vous déjà testé l'autoconsommation? demande Camille Simon. L'entreprise s'y intéresse, répond Jean-Pierre Raynaud, elle a commencé à le faire



en phase pilote et elle attend les retours d'expérience avant de l'industrialiser, avec le concours des acteurs du bâtiment. Pour sa part il approuve cette « solution très porteuse, qui peut s'appliquer à beaucoup de logements. » Une solution décarbonée, avec des panneaux photovoltaïques en toiture qui permettent l'autoconsommation dans tout le bâtiment. Mais Jean-Pierre Raynaud insiste, cela doit passer par le locataire, « acteur incontournable, sans son adhésion on pourra faire des tas d'expérimentations, rien ne fonctionnera. ». Et, ajoute-t-il, on aura perdu à la fois de l'énergie et de l'investissement car cela coûte un peu d'argent quand même... A son avis, il n'est pas si facile de convaincre le locataire de l'intérêt de la décarbonation.

Par exemple, lors du raccrochement au

réseau de chaleur urbain, le locataire ne distingue pas concrètement la baisse sur sa consommation énergétique, ou très peu. En revanche il a bien vu augmenter sa facture énergétique avec la crise en Ukraine. Il va falloir travailler sur ce point, conclut Jean-Pierre Raynaud.

Revenant sur la manière dont le tissu industriel peut concourir aux actions nouvelles, développée par Camille Simon, il pense aussi que la « mise en musique » entre tous les partenaires est importante pour réussir un projet, qu'il s'agisse de réhabilitation, « lourde parfois », ou de construction neuve.

Action-logement, explique-t-il, est encore en « avance de phase » et travaille avec les entreprises du bâtiment, les ingénieries, les maîtrises d'œuvre, les économistes de la construction, etc.

Les sujets de discussion ne manquent pas, notamment celui des constructions

hors-site, en état d'expérimentation. Comme Camille Simon, il y voit « un gros avantage », un gain énorme pour la construction, beaucoup de temps gagné et il trouve pour sa part que « les 20% attendus en 2030 ne sont pas si mal ». Il faut aller plus loin, avec le concours du tissu industriel local, les entreprises du bâtiment et les artisans, travailler avec eux « plutôt que de faire venir des entreprises basées à 500 km ».

Jean-Pierre Raynaud aimerait aussi associer les architectes. La plupart sont de grande qualité mais d'autre ont tendance à reproduire ce qu'ils ont déjà fait, et il le regrette. Il aimerait qu'ils proposent eux-mêmes des innovations. Et Camille Simon l'approuve : il faut maintenant accepter l'industrialisation de la rénovation énergétique.

Enfin, Jean-Pierre Raynaud tient à mentionner un autre acteur important,





le maire, qui a ses propres idées sur le projet de construction neuve sur sa commune et valide les permis de construire. Pour beaucoup, la construction hors site n'est pas adaptée.

En conclusion : « on n'est pas complètement dans les clous » reconnaît-il, mais lui aussi veut rester optimiste, et comme Camille Simon, parier sur la mobilisation de tous les acteurs et sur l'intelligence collective pour réussir la décarbonation à moyen et long terme.



ACCÉDEZ GRATUITEMENT À TOUS LES  
ÉPISODES DE PAROLES LIBRES

**Directeur de la publication**  
Franck Martin

**Écriture**  
Dominique Rousset

**Suivi de projet**  
Audrey Pelan, Pauline Lai

© **Afpols 2024**



---

Association pour la formation professionnelle continue  
des organismes de logement social

47 rue Popincourt - 75011 Paris. Tél. 01 40 75 52 74  
[www.afpols.fr](http://www.afpols.fr)