

# La performance énergétique du patrimoine locatif social existant

Quentin WARGNIER

Promotion 64 - 2018-2019

Voie d'approfondissement Bâtiment

Organisme d'accueil : AURA-HLM

Tuteur : Victor Pichon

## Contexte

Les constats et les prévisions climatiques sont de plus en plus alarmantes. Les gouvernements tentent de réagir en identifiant des leviers qui permettraient de limiter l'impact lié à l'activité humaine. En France, en 2016, le secteur résidentiel représente environ 30 % des consommations d'énergie finale et fait donc figure de candidat idéal. Le gouvernement français légifère depuis plusieurs années sur ce domaine et fixe des objectifs toujours plus ambitieux. C'est le cas pour le patrimoine locatif social. Bien qu'en avance en matière d'énergie sur son homologue privé, l'Etat souhaite faire de ce domaine un exemple. Les lois promulguées vont dans le sens de l'amélioration de la performance énergétique du parc avec l'éradication des logements qualifiés de « passoires énergétiques » (loi TECV). Parallèlement, la législation fait évoluer le monde du logement social en mettant l'accent sur les fusions (loi ELAN) et sur les budgets (loi Finances). Toutefois, dans ce contexte d'austérité, les organismes HLM ont renouvelé leur engagement dans la lutte contre la précarité énergétique et prévoient la rénovation énergétique de 100 000 logements sur 5 ans. Cette situation conduit les bailleurs à procéder à

des arbitrages. Pour cela, l'accessibilité à la donnée prend tout son sens. Elle permettra aux organismes de faire des choix et l'analyse globale de toutes ces données pourra orienter les politiques futures en matière de logement social.

A l'échelle des régions françaises, la majorité des organismes HLM sont regroupés en association régionales, qui les représentent devant les instances décisionnelles et les accompagnent au quotidien. En Auvergne-Rhône-Alpes, c'est le rôle de l'AURA-HLM, fruit de la fusion en 2018 de l'ARRA-HLM et de l'ARAUSH faisant écho au redécoupage administratif national. Dans ce contexte à la fois environnemental et politique, la présente étude traite de la question suivante : **Comment rendre compte, à l'échelle de la région Auvergne-Rhône-Alpes, de l'état énergétique du patrimoine locatif social existant et de la qualité des rénovations énergétiques réalisées sur ce territoire ?**

## Méthodologie

Afin de suivre le patrimoine social existant de la région et les actions des organismes HLM sur ce dernier, l'AURA-HLM peut s'appuyer sur un outil numérique qu'elle a développé à partir de 2011 en partenariat avec l'ADEME, la Région et les bailleurs sociaux : l'Observatoire de l'amélioration du parc et de la maîtrise des charges. L'étude consiste à s'appuyer sur les données présentes sur cet outil afin de pouvoir produire des analyses sur le parc social existant. Ces

dernières feront l'objet de restitution à travers des bilans et des publications, auprès des partenaires, et plus particulièrement des organes politiques de la région, qui suivent de près la question du logement social.



Figure 1 : Portail d'accueil de l'Observatoire de l'AURA-HLM

Elle présente aussi les différentes améliorations apportées à l'outil dans l'optique de faciliter le travail de saisie et d'optimiser celui de l'analyse.

## Principaux résultats

La structuration de l'Observatoire en niveau permet d'avoir une vue à la fois globale et à la fois détaillée du patrimoine locatif social existant. Les résultats issus des données montrent que d'un point de vu énergétique, le parc social, certes plus performant que le parc privé, reste encore composé de logements énergivores. 1/5<sup>ème</sup> du parc a une étiquette énergie DPE E ou supérieure, soit 130 000 logements.

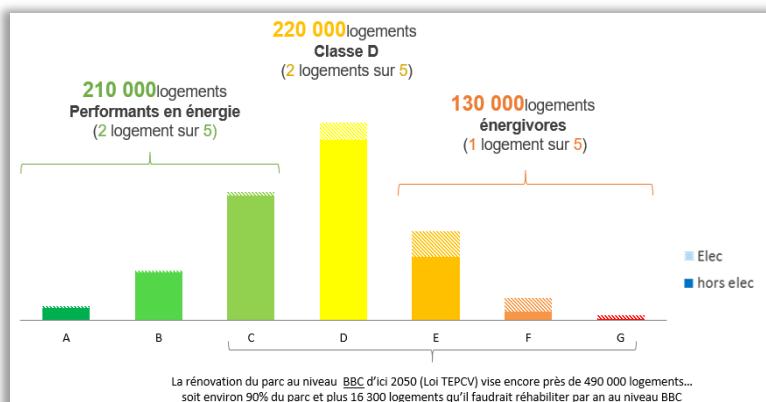


Figure 2 : Cartographie énergétique du parc régional en fonction des étiquettes DPE (Source : Production personnelle)

Les efforts qu'il reste à fournir pour atteindre les objectifs sont considérables. Toutefois les rénovations énergétiques réalisées par les bailleurs sociaux sont de qualité. Elles permettent en moyenne une réduction des consommations énergétiques de moitié après travaux.

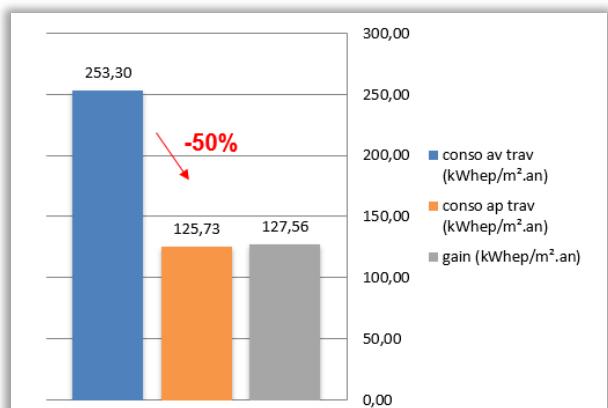


Figure 3 : Consommation énergétique moyenne avant/après réhabilitation énergétique (Source : Production personnelle)

Le coût de la réhabilitation s'élève en moyenne à 35 k€/logement et atteint les 43 k€/logement dans le cadre d'une rénovation BBC. Parallèlement, le financement de ces opérations repose essentiellement sur des fonds propres et des emprunts, la part des subventions étant en baisse depuis 2014 (passée de 13 % à 5 % aujourd'hui). Ces analyses vont permettre à l'AURA-HLM de construire un plaidoyer en faveur de l'action des bailleurs sociaux et tenter d'influencer les politiques locales et nationales en matière de logement social.

## Perspectives

L'Association souhaite d'ailleurs valoriser les enseignements techniques des opérations de réhabilitation de son territoire, à travers une publication régionale. Elle souhaiterait aussi donner une dimension nationale à l'Observatoire afin de lutter contre la démultiplication des outils numériques. Ces points sont également abordés dans cette étude.