



Les pratiques environnementales des organismes Hlm de Picardie

Les organismes Hlm de Picardie sont impliqués depuis plusieurs décennies dans le champ du développement durable et plus particulièrement dans celui des économies d'énergie. A titre d'exemple, le parc Hlm national, qui loge 16 % de la population française, ne contribue qu'à hauteur de 11 % aux émissions de CO₂ résidentiel.

Les organismes sont même des précurseurs ; ils ont ainsi expérimenté dès les années 1980 des technologies innovantes (géothermie, réseaux de chaleur...) avec l'objectif de réduire les factures de leurs locataires. Grâce à la réalisation de très nombreuses opérations exemplaires, le mouvement Hlm est le premier détenteur de labels de performance énergétique et environnementale.

Parallèlement, les bailleurs sociaux ne cessent de communiquer, d'informer et de sensibiliser leurs locataires à la maîtrise de leurs consommations en énergie et en eau.

Face à l'augmentation des prix des énergies et de l'eau mais aussi face à la montée en puissance des préoccupations environnementales dans notre société, les organismes Hlm picards veulent aller encore plus loin. Pour cela, ils invitent les collectivités locales, acteurs incontournables des politiques d'habitat et d'environnement à développer le partenariat et ils se positionnent aujourd'hui comme de véritables forces de proposition.



1. L'action des organismes Hlm en faveur du développement durable

L'énergie et la maîtrise des consommations électriques

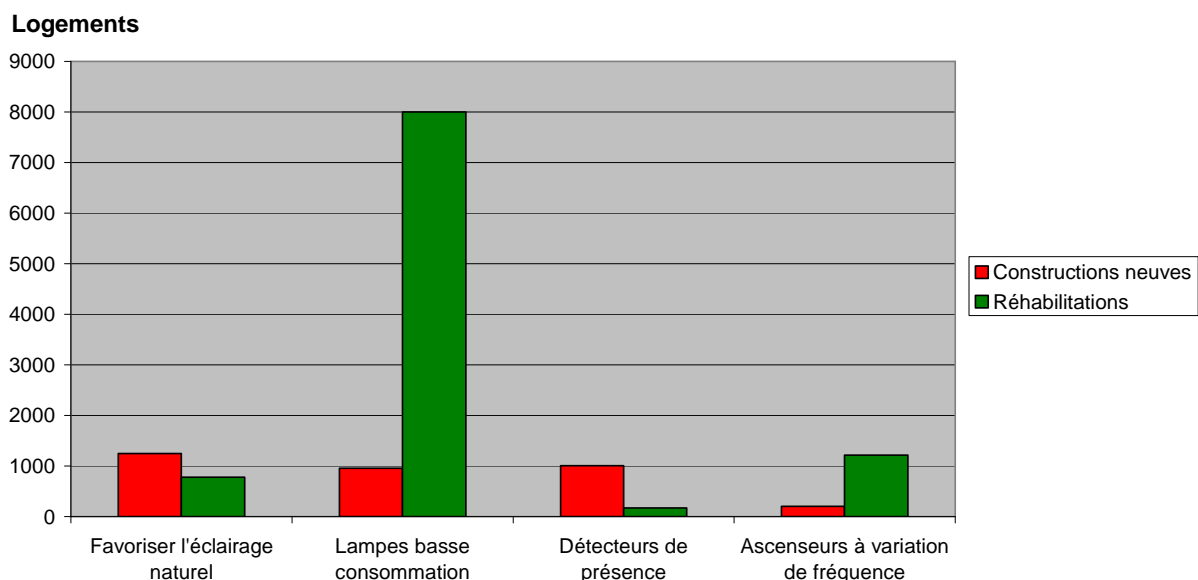
Avec la gestion de l'eau, l'énergie est un point sur lequel les organismes mènent des actions depuis de longues années. Dès le premier choc pétrolier au début des années 70, les organismes se sont mobilisés pour contenir les charges de leurs locataires. Dans le contexte actuel, la maîtrise des consommations des locataires est une des principales priorités des organismes Hlm de Picardie.

- Pour les **constructions neuves** depuis 2004 :

- **2915¹ logements ont été labélisés** Haute ou Très Haute Performance Energétique soit près de **50 %** de l'ensemble des **constructions neuves**.
- **6 bailleurs** ont réalisé une ou plusieurs opérations ayant recours aux **Energies Renouvelables** (solaire thermique ou photovoltaïque), concernant **256 logements**.

Tous les logements construits aujourd'hui disposent d'une **orientation du bâtiment qui favorise l'éclairage naturel**. **80 %** des logements collectifs construits disposent de **détecteurs de présence dans les parties communes**. **76 %** des logements sont désormais livrés avec des **lampes basse tension**.

Maîtrise des consommations électriques Dispositions mises en place entre 2004 et 2007



¹ L'ensemble des données communiquées dans cette note sont issues du traitement par l'URH d'un questionnaire sur les pratiques environnementales des organismes Hlm de Picardie. Ce questionnaire a été envoyé en février 2008 à tous les membres de l'URH. Les 16 organismes répondants représentent 133 650 logements sur les 138 300 de la région, soit 96,7% du parc régional total.



- Les **réhabilitations** constituent un énorme chantier pour les organismes, puisqu'elles concernent à plus ou moins long terme, l'ensemble du stock de logements. De plus, l'adaptation des dispositifs d'économies d'énergie à l'habitat existant est souvent très compliquée.

Pour autant, lors des réhabilitations :

14 organismes sur 16 interviennent sur l'**aspect thermique des bâtiments**.

- **Un tiers** des réhabilitations concernent notamment le **remplacement des menuiseries**.
- **La moitié** des réhabilitations touchent entre autres à l'**installation de chauffage**.
- **Dans 11 %** des logements réhabilités, l'**isolation des combles et/ou des sous sols** est refaite.

10 organismes sur 16 informent leurs locataires sur la **maîtrise des consommations énergétiques**. Ces **actions pédagogiques menées en continu** grâce aux documents remis aux locataires (livrets d'accueil, livret des gestes verts, journaux des organismes aux locataires, brochures...) et grâce à un travail de terrain des personnels de proximité des organismes (à l'emménagement, lors de visites de courtoisie, au quotidien par les gardiens et les chargés de clientèle...) permettent aux habitants d'utiliser au mieux les équipements de leur logement et de réaliser ainsi de véritables économies.

La gestion de l'eau

*Depuis de nombreuses années, les organismes mettent en place des dispositifs pour maîtriser les consommations d'eau de leurs locataires. Ces différentes actions font qu'aujourd'hui **100 litres d'eau sont consommés par jour et par habitant dans les logements sociaux contre 150 litres dans le parc privé**.*

- Aujourd'hui, pour les **constructions neuves** :

- **90 %** sont livrées avec des **chasses d'eau double débit**
- **72 %** avec le **comptage individuel de l'eau**. Ce dispositif permet de responsabiliser le locataire quant à sa propre consommation.
- **27 %** sont livrées avec des **robinetteries thermostatiques**

- Pour les **réhabilitations** :

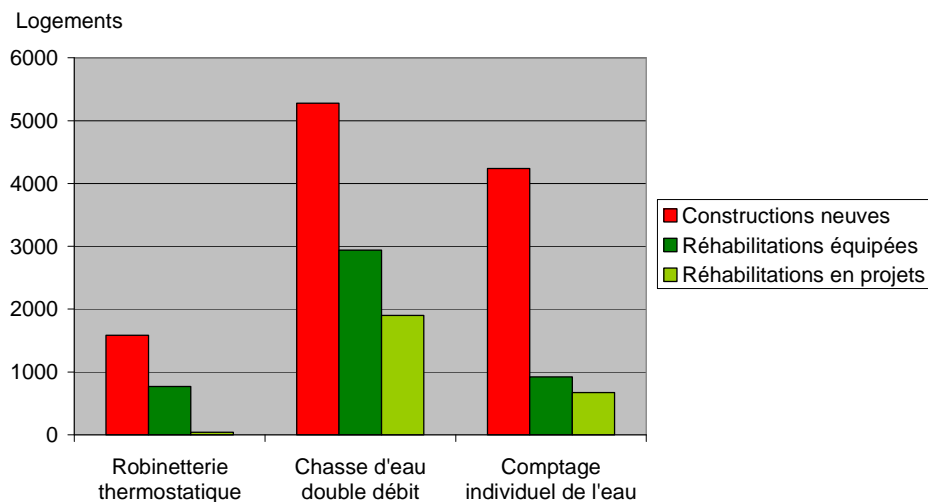
2/3 des bailleurs mettent en place des **équipements économes en eau** lors des réhabilitations.

Ainsi :

- Plus de **25 %** des réhabilitations effectuées aujourd'hui sont l'occasion d'installer des **chasses d'eau double débit**. De nombreux projets de remplacement de chasses d'eau classiques par des chasses d'eau plus économes sont aussi en cours, concernant près de 2 000 logements sur la Picardie.
- **8 %** ont permis d'installer le **comptage individuel**.
- Près de **7 %** des réhabilitations ont abouti à la pose de **robinetteries thermostatiques**.



Equipements économes en eau mis en place depuis 2004



S'agissant de la **gestion des eaux pluviales sur les parcelles**, **14 organismes** ont mis en place **des noues, des puisards, des bassins, des fossés ou des cuves de rétention** dans le cadre de certaines opérations.

Des **actions expérimentales** sont aussi menées par certains organismes et vont être amenées à se développer dans les prochaines années. Ainsi, la mise en place de **systèmes d'épandage par drain** lors de construction de pavillons (*SAPI Habitat, SA Hlm de l'Oise...*) ou de **toitures végétalisées** (*Oise Habitat* dans le bassin creillois, *OPAL* à Laon...) est d'ores et déjà une réalité et concerne **plusieurs centaines de logements**. Certains organismes mettent également en place des **dispositifs de récupération des eaux pluviales** pour l'arrosage et/ou pour le lavage des voitures.

Collecte sélective

Dans un souci de toujours mieux accompagner les collectivités dans la mise en place de leurs politiques de traitement des déchets, les organismes Hlm de Picardie sont très actifs dans le domaine de la collecte sélective. Cela passe par l'adaptation des logements à cette pratique, mais aussi à la mise à disposition de locaux poubelles adéquats.

La majorité des logements sociaux de la région sont **adaptés à la collecte sélective**. Des **programmes d'équipements sont en cours** concernant plus de 9 600 logements.

La quasi-totalité des organismes prévoient systématiquement la collecte sélective dans leurs projets de construction et **informent leurs locataires** sur la façon de trier et de réduire leurs déchets (les journaux d'information, les livrets d'accueil...).



Les opérations de qualité environnementale

*Au-delà de leurs actions thématiques sur l'énergie, l'eau et les déchets, les organismes réalisent également des opérations globales, appelées opérations de qualité environnementale. Ces constructions ou réhabilitation sont élaborées sur la base de **cahiers des charges précis** et font généralement l'objet de **contrôle et de labellisation par des organismes certificateurs indépendants**. Pour ce type d'opérations, les exigences sont nombreuses : gestion de l'eau et de l'énergie, relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement, chantier propre, confort visuel, olfactif et acoustique des logements, qualité sanitaire, maintenance et entretien ambitieux...*

Si seulement 3 organismes ont mené des opérations de qualité environnementale entre 2004 et 2007 (281 logements, soit 15 % de leur production, mais seulement 5 % de la production régionale), les opérations programmées pour les 3 prochaines années sont très nombreuses et concernent tous les organismes. Près de **1900 constructions labélisées sont prévues d'ici 2010**. Plus du quart de ces nouveaux logements seront des **habitations individuelles**.

Cette forte mobilisation des bailleurs sociaux picards prévue pour les 3 prochaines années ne doit pas occulter les difficultés à monter ce type d'opération.



2. Un double défi pour les organismes Hlm.

Si les organismes Hlm picards sont déjà précurseurs dans le domaine du développement durable, les freins qu'ils constatent sont pourtant nombreux. Le montage d'opérations de construction et de réhabilitation constitue un véritable défi économique et technologique.

Le défi est d'abord financier...

- Les surcoûts pour la construction en qualité environnementale sont non négligeables. Chaque nouvelle réglementation concernant le logement social entraîne pour les organismes une hausse d'environ 5 % des coûts de construction. Ainsi, entre 2004 et 2007, le prix moyen de revient des opérations de logement social, en neuf et en acquisition-amélioration, a augmenté de 37%.

- Dans le parc existant, une forte réduction de la consommation énergétique des logements nécessite d'intervenir sur l'enveloppe des bâtiments, ce qui est aussi très onéreux (15 000 € en moyenne avec des disparités selon la typologie architecturale, le fait que ce soit de l'individuel ou du collectif...)

Or, les bailleurs unanimement font le constat d'une **faiblesse ou d'une inadaptation des aides proposées**.

Si les organismes choisissent d'investir massivement dans ce type d'opérations, les bénéfices engendrés sont pour leurs locataires (baisse des charges) et ils profitent à la société dans son ensemble (baisse de la consommation énergétique et des rejets de CO₂).

Pour intégrer ces éléments à leur budget d'exploitation, les bailleurs y affichent les coûts (construction, maintenance, exploitation), mais aussi les externalités monétarisées (émissions de gaz à effet de serre et de polluants, nuisances pour les résidents, accessibilité...).

De nouveaux modes de financement et des partenariats sont donc à « inventer » avec les collectivités locales pour que les organismes puissent les accompagner dans la réalisation de leurs politiques d'habitat.

... mais aussi technologique

Aujourd'hui déjà, les organismes Hlm doivent faire face à la faiblesse des réseaux d'experts et de conseil spécialisés ; la plupart des entreprises du bâtiment ne sont pas assez structurées et qualifiées pour répondre à des consultations de plus en plus complexes. Cet état de fait aboutit fréquemment à des appels d'offre infructueux, ralentissant ainsi le rythme de construction des organismes. Les professionnels de la maîtrise d'œuvre et de la construction ont besoin, le plus en amont possible, d'être davantage sensibilisés et formés aux nouvelles méthodes et technologies de construction.

En outre, des filières locales sont à développer, comme celle du bois, que ce soit pour la construction ou l'approvisionnement des chaufferies, ou bien celle du traitement des déchets de chantiers.

Enfin, de nouvelles technologies sont à mettre au point par les scientifiques et à développer par les industriels afin de pouvoir construire des logements toujours plus respectueux de l'environnement et régler entre autre le problème des gaz à effet de serre.