



Retrouvez toutes les actualités sur notre site internet

© Florent Joliot

Repandre la main sur la problématique énergie

Le sujet de l'énergie aujourd'hui, pour le mouvement Hlm, est un enjeu majeur. Nous devons pouvoir anticiper l'évolution de son coût, pour ne pas voir s'asphyxier nos locataires, et maîtriser sa nature, pour avancer dans la voie de la décarbonation. Par la force des choses, les bailleurs sociaux sont obligés de devenir des experts en la matière. Ce numéro spécial de l'Echo du Saint Georges tente de brosser un état des lieux, de défricher des pistes de réflexion et d'esquisser l'avenir. Damien Rosinha, président de Smart Avenir, nous expliquait dans un précédent numéro qu'il était urgent d'attendre, que les solutions allaient arriver, mais il est aussi urgent pour nous, bailleurs, d'anticiper et de prévoir.

Par définition, nos locataires sont plus fragiles, plus vulnérables que la moyenne de la population. Il faut que nous leur permettions de garder un niveau de vie, de préserver un pouvoir d'achat. Une augmentation fulgurante des coûts de l'énergie, comme nous l'avons vécu ces derniers mois, peut les asphyxier financièrement. Bien sûr, personne ne pouvait prévoir les événements extérieurs qui ont abouti à cette hausse vertigineuse, mais cette expérience nous démontre que nous devons être mieux capables d'amortir les chocs pour ne plus les prendre de plein fouet.

En même temps, dans le cadre de la préservation de la planète, de la lutte contre le réchauffement climatique, notre contribution indispensable et responsable nous conduit aujourd'hui à réhabiliter fortement nos logements pour les rendre moins énergivores. C'est le moment de réfléchir à la nature de l'énergie que nous allons employer, pour atteindre cet objectif et pour contrôler la colonne des charges dans la quittance de loyer. Il semble que le mélange, le « mix » énergétique, soit une voie dans laquelle nous pouvons progresser.

La plupart des opérations, en RT2012, étaient équipées avec des chaudières à gaz, qui passait à l'époque pour être la solution énergétique la plus performante. Aujourd'hui, nous livrons certaines de ces opérations et essayons autant que possible de remplacer ces chaudières par d'autres solutions telles que les pompes à chaleur. De toute façon, pour ne pas reproduire les mêmes erreurs, la crise qu'on a vécue doit nous servir de leçon pour être maintenant proactif. Nous devons nous engager sur l'avenir en anticipant, en nous informant, en étant lucides et circonspects. Acquérir de l'expertise en la matière est notre meilleure arme pour demain. L'AR Hlm s'y emploie, à travers les nombreuses réunions qu'elle propose. Gardons ouvert le débat pour rester les plus réactifs possibles.

Édito



© BAPTISTE LE QUINOU

Eric Pinatel

Président de l'AR Hlm PACA & Corse



Les dossiers



Face à l'enjeu important de la question de la transition énergétique, l'Echo du Saint-Georges en fait ce mois-ci sa thématique principale. Etat des lieux, prospective, actions menées et à venir, réunions d'échanges et séminaires... l'Association régionale est au cœur de cette question, au plus près des questions que se posent les organismes Hlm.

Le business model Hlm totalement chamboulé

Parlons science-fiction et projetons-nous... pas si loin, en 2035 ! L'évolution des technologies sur les batteries et leur recyclabilité pourraient bien remettre la voiture au cœur de la vie des ménages.

La nouvelle technologie, dite bidirectionnelle, des voitures électriques permet d'utiliser l'énergie stockée dans la batterie du véhicule pour alimenter le réseau électrique domestique. Une fois chargée, la batterie pourrait restituer l'énergie stockée. Pour l'instant, cette nouvelle technologie n'est disponible que sur certains modèles très récents, mais toutes les nouvelles voitures à venir devraient en être équipées et les prévisions des constructeurs annoncent que dès 2030 toutes les voitures en service devraient en être pourvues.

Une étude internationale (publiée dans la revue « nature communications ») a montré que les besoins domestiques des pays développés (Etats-Unis, Chine, Inde et Europe) pourraient tout à fait être couverts par la redistribution des batteries des véhicules des ménages. On pourrait alors tout à fait imaginer qu'un utilisateur qui rechargerait sa voiture au moyen de bornes solaires ou dans le réseau de son entreprise puisse ensuite « brancher » sa voiture sur son réseau domestique et ne plus avoir à utiliser d'énergie électrique autre pour son logement.

Si on ajoute que la recherche sur les batteries devrait permettre d'augmenter leur durée de vie et d'effacer progressivement leur impact sur l'environnement (avec des batteries totalement recyclables en 2050), on peut facilement se projeter dans un monde où les voitures feront office de batteries sur roues.

Cette évolution pourrait être une vraie révolution pour la quittance de loyer des locataires Hlm.

Une sobriété provisoire potentiellement contraignante

Si le maître-mot de la transition, à l'heure actuelle, c'est de sortir des énergies fossiles d'ici 15 ans, il est clair qu'en attendant ce passage au logement rechargeable par la voiture, il devra y avoir une phase de transition que les bailleurs sociaux vont devoir anticiper. Cette étape pourrait bien être une phase de sobriété pendant laquelle il faudra peut-être accepter une baisse de confort. En hiver, le chauffage pourrait ne pas dépasser la température de 19°C et en été, le temps de rénover le bâti (recréer des logements traversants, favoriser la circulation d'air, traiter les îlots de chaleur urbains...) un inconfort sur quelques années pourrait être un passage obligé.

Pendant cette période, les bailleurs sociaux devront chercher, expérimenter, ajuster le mix énergétique, conclure des contrats de bio-gaz, se brancher sur des réseaux de chaleur, installer des panneaux photovoltaïques... faire des tests. Et voir comment tout cela impacte la quittance. De toute façon, la loi oblige les bailleurs à faire disparaître les logements du parc social étiquetés E, F et G d'ici 2035 (9 % du parc en Paca) et les logements C et D avant 2050 (66 % du parc de la région).

Cela veut dire qu'en l'espace de 25 ans, dans la région, il aura fallu rénover les trois-quarts du parc Hlm. Cela ne pourra se faire qu'en mettant en place un système industriel. Et en changeant radicalement la source énergétique. Les bailleurs vont devoir très vite organiser le mix biogaz/photovoltaïque. La France consomme 700 TWh par an. La moitié, 350 TWh, vient du gaz, dont 8 TWh seulement en biogaz, la marge est énorme.



Les dossiers



Les parkings, prochain nerf de la guerre

Le corollaire est que les stratégies bas-carbone des bailleurs sociaux devront tenir compte de ces deux paramètres. Comment arriver à faire l'interface entre le mix-énergétique photovoltaïque/biogaz et la mobilité électrique de demain ? Ce sera tout le défi à relever dans les 20 ans qui viennent, en anticipant la dilution progressive des charges locatives énergétiques. A terme, c'est tout le business model du logement social qui pourrait être totalement reconverti.

L'AR Hlm se propose d'accompagner cette évolution. Passer le cap de la sobriété, rechercher de nouvelles technologies, pour ensuite passer à une situation où les organismes Hlm ne seront plus les fournisseurs exclusifs d'énergie sera effectivement un vrai défi.

Aujourd'hui, les bailleurs sociaux ont parfois du mal à dénombrer de façon précise les places de parking présentes sur leur patrimoine. Demain, ce pourrait bien être le nerf de la guerre. En y pensant dès aujourd'hui, on peut réaliser l'inventaire à peu de frais. Les terrasses sur les toits, les surfaces exploitables pour y installer des panneaux photovoltaïques, seront l'autre nerf de la guerre.

A échéance d'une vingtaine d'années, il se pourrait bien que le paysage économique des Hlm soit totalement reconverti. Le biogaz, la méthanisation, ce sera très bien pour le chauffage dans les prochaines années, mais ce sont quand même des combustibles qui polluent toujours un peu. Un jour (2050 ? 2100 ?), on peut penser que tout sera électrique et que tout sera recyclable.

Contact : Robin Hamadi / rhamadi@arhlm-paca-corse.com



© CLARISSE OUTREY – AR Hlm PACA & Corse



Les dossiers



Etat des lieux de la production d'électricité

Quelle que soit l'augmentation de la consommation d'électricité dans le monde, la part des énergies renouvelables dans sa production devrait considérablement augmenter, avec un bonus pour le solaire photovoltaïque. Pour l'heure, et pour la période obligatoire de transition, il est prudent pour les gestionnaires de résidences de préserver plusieurs sources d'énergie.

La production d'électricité au niveau mondial en 2019 est responsable de 40 % des émissions de CO2 liées à l'énergie, devant les transports, l'industrie et le bâtiment. Cela est dû principalement à l'utilisation du charbon (29 %) et du gaz (9 %). Au total, 60,6 % de la production mondiale d'électricité provient de combustibles fossiles, (35,4 % pour le seul charbon). L'Agence internationale de l'énergie (AIE) pense que l'augmentation attendue de la production d'électricité dans les prochaines années sera de plus en plus assurée par les énergies renouvelables.

En 2019, pour la première fois, les énergies renouvelables (solaire, éolien, biomasse, gaz vert...) ont pesé davantage dans le mix énergétique mondial (10,39 % en cumulé) que le nucléaire (10,35 %). On estime que la production mondiale d'électricité à partir de combustibles fossiles est arrivée à un seuil plafond depuis 2021, puisque les marchés émergents répondent désormais à la demande en accroissant la production par les énergies renouvelables.

Aujourd'hui, en termes d'impact sur la planète, les panneaux photovoltaïques atteignent un taux de valorisation de 94,7 % pour un module photovoltaïque à base de silicium cristallin avec un cadre en aluminium. Ils sont essentiellement composés de verre, d'aluminium et de semi-conducteurs. Les équipements annexes, tels les onduleurs et les accumulateurs, sont caractérisés comme déchets électroniques. Ils sont donc désormais hautement recyclables et peuvent être incorporés à la fabrication de nouveaux panneaux ou à d'autres processus industriels. Il est donc fort probable que le marché de ces panneaux se développe considérablement dans les années à venir.

© MANON VENTURELLI - AR Hlm PACA & Corse



Les dossiers



Une croissance exponentielle de production de gaz vert

L'association Negawatt prévoit qu'en 2050 la France pourrait produire 150 TWh de gaz vert (contre 7 TWh en 2022). L'Ademe va plus loin en estimant cette production annuelle à 300 TWh. En anticipant le fait que la demande pourrait baisser, passant de 400 (niveau actuel) à 300 TWh, l'Agence espère que le gaz vert pourra donc répondre à la totalité de la demande à cette date (2050). D'ici là, et dans l'intervalle, il faut garder à l'esprit que ce gaz vert décarboné va intéresser tous les secteurs économiques, l'industrie en premier lieu, et ne sera pas forcément réservé au logement et au chauffage. Les propriétaires privés vont être incités à passer le plus vite possible à une solution pompe à chaleur, y compris par des incitations fiscales, mais les bailleurs sociaux auront théoriquement plus d'intérêt à conserver des solutions mixtes.

La France a décliné plusieurs scénarios pour atteindre la neutralité carbone en 2050 pour la production d'électricité. La production nucléaire tient une place plus ou moins grande selon les scénarios (de la moitié jusqu'à 0 % avec alors 100 % d'énergies renouvelables), mais la montée en puissance du solaire, de l'éolien et du gaz vert sont indéniables dans tous les scénarios.

Contact : Robin Hamadi / rhamadi@arhImpacacorse.com

© DANIELE AMET - AR Hlm PACA & Corse



Signature de la convention SMART AVENIR/HMP le 4 octobre au Congrès Hlm de Nantes





Les rendez-vous

L'Association régionale au cœur de la transition

De nombreuses réunions d'information et d'échanges, l'établissement d'une stratégie bas carbone pour la région appuyée sur cinq piliers, la signature de plusieurs conventions de partenariat, l'anticipation sur l'électromobilité, la thématique énergétique a été au centre des activités de l'AR Hlm en 2023. Elle sera à nouveau centrale en 2024, avec plusieurs séminaires déjà programmés.

Tout au long de l'année écoulée, l'Association régionale a organisé plusieurs rencontres autour de la question de l'énergie et mis en place plusieurs méthodes de développement d'outils adéquats. Sur la question du DPE d'abord, un premier séminaire le 24 mars 2023 a posé la question des nouvelles modalités d'élaboration de ce DPE. Avec 9 % d'étiquettes E, F ou G dans le parc social, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est plutôt en bonne position, mais des inquiétudes se sont clairement fait entendre de la part des organismes Hlm sur les conditions de réalisation de ces DPE. La fiabilité des diagnostics est loin d'être assurée.

L'Association régionale a réalisé une veille active sur cette question pendant les derniers mois et dès le 13 décembre prochain une nouvelle rencontre est programmée pour faire le point sur les aspects réglementaires et voir où en sont les bailleurs dans le processus de renouvellement de leurs DPE. Ce sera l'occasion d'identifier les problèmes ou les réussites rencontrées. Lors de cette prochaine réunion, l'AR Hlm présentera les potentialités offertes par les réseaux de chaleur, les obligations réglementaires et les conditions à remplir pour pouvoir s'y raccorder. L'Association régionale a réalisé une cartographie de ces réseaux de chaleur qui fait ressortir les pourcentages d'énergies renouvelables que chacun d'entre eux utilise et l'emplacement du patrimoine social à proximité, susceptible donc de pouvoir se brancher.

Cinq leviers essentiels pour la stratégie bas carbone régionale

Le 1er décembre, l'AR Hlm et Action Logement ont organisé une réunion d'échanges et de partage de connaissances autour du confort d'été et de la décarbonation. Il s'agira d'identifier les moyens de gérer le confort d'été sans utiliser de systèmes énergétiques. Si le logement traversant est une réponse évidente, d'autres solutions existent aussi qui méritent d'être détaillées. La FRB, la DREAL, l'EPF sont partenaires de cette démarche.

Parallèlement, des conventions bilatérales ont été signées par l'AR Hlm avec la DREAL et Action Logement pour développer le fléchage d'actions et de compétences. L'AR travaille régulièrement avec l'association Smart Avenir pour développer les conditions d'utilisation du gaz bio par les bailleurs sociaux.

L'Association régionale a accueilli également le « Tour de France bas-carbone » de l'USH, au cours duquel Rémy Vasseur, responsable du Département énergie et bas carbone de l'Union, a exposé en visio les modalités de décarbonation du stock comme du flux des logements sociaux. Robin Hamadi a pu présenter ensuite la stratégie bas-carbone régionale en insistant sur 5 leviers : faire une photographie du parc pour agir avec pertinence, mettre en place un partenariat solide pour financer les travaux, installer un mix énergétique pour découpler l'impact des rénovations, instaurer des actions de sobriété, contraignantes ou non, et enfin, diagnostiquer les diagnostiqueurs pour que le thermomètre soit fiable.





Les rendez-vous

100 000 voitures électriques dans le parc social en 2032

Au début du mois de novembre dernier, a eu lieu une première réunion d'échanges sur l'électromobilité. La proportion de personnes possédant un véhicule est la même dans le parc social que dans l'ensemble de la population et les locataires Hlm doivent pouvoir avoir eux aussi accès à la décarbonation. L'État a décidé de permettre au plus grand nombre de s'équiper en véhicules électriques en lançant l'opération de location « une voiture pour 100 € par mois ». Comment installer des bornes de recharge dans le parc social pour accompagner cette tendance ?

Une étude montre qu'en 2032 il y aura près de 100 000 voitures électriques dans le parc social dans la région Paca. L'AR Hlm met en place un accompagnement régulier des bailleurs sociaux pour leur permettre de multiplier les places de parking dédiées, installer des infrastructures de recharge et se préparer à la révolution de la bidirectionnalité (voir plus haut). L'électromobilité n'en est qu'à ses balbutiements, mais les perspectives sont immenses. L'Association régionale se propose de suivre assidûment le dossier pour ses adhérents.

L'année 2024 va voir encore s'intensifier les réunions, rencontres, séminaires, autour de la notion de transition énergétique. Les bailleurs vont devoir développer une vraie stratégie bas-carbone et l'AR Hlm a déjà programmé plusieurs échanges sur ce thème. Les premiers rendez-vous évoqueront la question de la gestion des encombrants et des bio-déchets. L'Association régionale met en place des groupes de travail chargés de plancher sur le réemploi des matériaux et des équipements. L'idée générale est de permettre aux bailleurs sociaux de développer des expertises dans tous ces domaines et de les sensibiliser au travers de nombreux ateliers.

Contacts : Robin Hamadi / rhamadi@arhImpacacorse.com

Clarisse Outrey / coutrey@arhImpacacorse.com

© ROBIN HAMADI – AR Hlm PACA & Corse



© ROBIN HAMADI – AR Hlm PACA & Corse





Les rendez-vous

Mise en œuvre opérationnelle de la réforme

Avec une mise en œuvre prévue à partir du 1er janvier la gestion en flux des logements sociaux pour les réservataires sera vraisemblablement le grand dossier de 2024. L'Association régionale assumera son rôle d'accompagnement des organismes et prévoit d'édition dès le début de l'année un « Cahier du Saint Georges » spécialement consacré à ce nouveau dispositif.

Depuis le 24 novembre dernier, les conventions de réservations entre les bailleurs sociaux et les réservataires de logements doivent avoir été mises en conformité pour permettre une gestion en flux des réservations. A partir du 1er janvier prochain, toutes les réservations devront être attribuées selon ces nouvelles modalités de gestion en flux.

Le 12 décembre prochain, l'Association régionale a programmé une journée d'échanges et de travail sur cette nouvelle méthode, à laquelle sont invités tous les responsables concernés dans les organismes Hlm. Tout au long de l'année 2023, une sensibilisation à la mise en œuvre opérationnelle de la réforme a été diffusée auprès des bailleurs, avec un rappel des fondamentaux du texte, présentation des outils à disposition, modèles de conventions et premiers retours d'expériences.

L'AR Hlm est allée rencontrer les collaborateurs Hlm le 11 juillet pour les Bouches-du-Rhône, le 13 juillet dans les Alpes-Maritimes, le 12 septembre en Corse, et elle s'est rendue dans les Alpes-de-Haute-Provence, les Hautes-Alpes et le Vaucluse courant octobre.

Des rendez-vous réguliers en 2024

La réforme devrait permettre aux bailleurs sociaux d'avoir davantage de marges de manœuvre pour faciliter des attributions plus qualitatives en apportant plus de souplesse et de fluidité dans leur gestion du parc. Mais encore faut-il qu'ils arrivent à bien maîtriser les process. Outre la réunion du 12 décembre, à venir, l'AR Hlm prévoit l'édition d'un « Cahier du Saint Georges » spécialement consacré à ce sujet, auquel les organismes Hlm pourront se référer pendant la première année de mise en œuvre pour préciser des points qui leur auront paru obscurs.

L'Association régionale fera bien sûr des points d'étape et de bilan dans le courant 2024.

Contacts : Robin Hamadi / rhamadi@arhImpacacorse.com

Manon Venturelli / mventurelli@arhImpacacorse.com

© ROBIN HAMADI – AR Hlm PACA & Corse



Les rendez-vous



Marseille vote des aides financières pour le logement social

Une délibération du Conseil municipal du 20 octobre prévoit de soutenir financièrement l'acquisition-amélioration, les résidences dédiées et la construction de PLAI. La Ville pourrait intervenir également dans la ROLLS du NPNRU.

Dans un rapport porté par l'adjoint au logement, Patrick Amico, et voté lors du dernier Conseil municipal (20 octobre), la Ville de Marseille a approuvé la mise en place d'un cadre d'intervention destiné à « dynamiser la production de logements sociaux » et a redéfini un nouveau règlement d'aides en faveur des organismes Hlm.

Consciente du hiatus entre la production actuelle et l'objectif fixé en commun avec la Métropole dans le PLH bientôt définitivement approuvé, Marseille se propose d'élaborer un « guide de programmation » du logement. Cet « outil de dialogue », selon la formule employée dans la délibération, devrait lui permettre d'explicitier ses souhaits en matière de programmation de logements et « d'appuyer le travail de discussion avec les opérateurs, bailleurs sociaux, promoteurs, investisseurs ».

D'ores et déjà, les priorités sont fixées : développer le logement familial, favoriser la mixité sociale, privilégier la production pérenne de logements, encourager les opérations d'accession sociale et mobiliser l'intermédiation locative dans le parc privé.

Une enveloppe de 30M€ sera votée

Par ailleurs, si la Ville n'a pas vocation à financer la production de logements sociaux, elle se propose d'intervenir en complément pour soutenir certaines opérations. Le Conseil municipal a validé le principe d'un soutien à l'acquisition-amélioration dans le parc existant, à l'innovation sociale (pensions de famille, résidences d'accueil, habitat inclusif) et à la production de logements PLAI, adaptés ou à loyer minoré.

Le vote prévoit aussi des interventions financières possibles en soutien de projets d'acquisitions foncières par l'EPF dans le cadre de la production de logements sociaux. Toutes ces aides ponctuelles pourraient être majorées, temporairement, par une prime supplémentaire, dans le cadre du futur Contrat de mixité sociale que Marseille doit signer avec l'État.

Le soutien financier de la Ville pourra aussi être ciblé sur la reconstitution de l'offre (ROLLS), dans le cadre du NPNRU, aussi bien que sur la restructuration des logements sociaux existants dans les périmètres de la rénovation urbaine.

Une autorisation de programme sera signée à l'occasion de la présentation du projet de budget primitif 2024 pour une durée prévisionnelle de six ans (2024-2029), prévoyant deux enveloppes, la première d'un montant de 28,85 M€ pour l'aide aux bailleurs sociaux, la seconde de 1,15 M€ en faveur du développement de l'intermédiation locative.

Pour Patrick Amico, « Ce programme de 30 M€ montre l'attachement de la ville à la question du logement. La ville, tout comme la métropole, ne résoudront pas toutes seules la crise du logement qui nous touche. Tous les acteurs doivent travailler ensemble dans le même but, permettre aux habitants de se loger dignement. Il y a à Marseille 50 000 demandeurs de logement social et le taux de pauvreté y est deux fois plus élevé que la moyenne nationale. Il y a urgence et toutes les actions que nous pourrons mener doivent l'être collectivement. C'est une des raisons pour laquelle nous votons cette enveloppe nouvelle. »

Contact : Robin Hamadi / rhamadi@arhImpacacorse.com





**Retrouvez toutes nos actualités
sur LinkedIn**





Les prochains rendez-vous

11 décembre
(Visioconférence)

Webinaire flash Handitoit Provence
« Personnes en perte d'autonomie »

12 décembre
(Aix-en-Provence)

Club Régional de la Réforme des
Attributions en PACA

13 décembre
(Aix-en-Provence)

Club Maîtrise d'Ouvrage « DPE et
renouvellement des étiquettes
énergétiques »

15 décembre
(Visioconférence)

Modalités de collecte des déchets
Métropole Aix-Marseille-Provence

15 décembre
(Aix-en-Provence)

Club Ressources Humaines n°1

20 décembre
(Cabriès)

Conseil d'administration de
l'Association régionale

21 décembre
(Visioconférence)

Webinaire flash « Non-recours aux
droits sociaux »

Qui fait quoi ? :

L'Echo du Saint-Georges est réalisé par Michel Couartou, rédacteur en chef, sous la responsabilité de Robin Hamadi, directeur de l'Association régionale avec le concours de Florent Léonardi, Clarisse Outrey, Manon Venturelli

Secrétariat de rédaction et diffusion : Danièle Amet

Mise en ligne sur le site internet : Sylvie Legrand

Directeur de la publication : Eric Pinatel, Président de l'Association régionale

Les précédents numéros de l'Echo du Saint-Georges sont disponibles sur notre site internet www.arhImpacacorse.com

