

Atelier 2

Le Plan gouvernemental de 500 000 logements sociaux : que fait-on pour construire économe en énergie ?

Marie-Judith Soulage, Présidente, Confédération Nationale du Logement de Vitry-sur-Seine

Comment convaincre les bailleurs sociaux d'engager une démarche de maîtrise des énergies ?

Dans les années 70, on a construit en masse des bâtiments qui ont très mal vieilli et qui aujourd'hui contribuent à produire 25% des émissions de gaz à effet de serre imputées au secteur de l'habitat.

Les enjeux du changement climatique, des économies d'énergie et de la fourniture par énergie renouvelable doivent être à l'ordre du jour de la pratique quotidienne des concepteurs de bâtiments et de leurs clients.

Or, force est de constater que tel n'est pas le cas.

500 000 logements seront construits en 5 ans : quelle performance énergétique et quel niveau de qualité auront-ils ?

Pour ces logements sociaux construits « en urgence » dans le cadre des opérations de construction - démolition financés dans le cadre de l'ANRU, les maîtres d'œuvre vont-ils se soucier de leur performance énergétique et plus généralement d'un niveau de qualité minimum ? Si oui, ce niveau de performance minimum aura un coût qu'il faudra financer ? Qui va le supporter ? Comment sera-t-il réparti entre le bailleur et le locataire ?

Dans ce contexte, comment convaincre les bailleurs sociaux de s'engager dans une démarche de maîtrise des énergies ?

1 - Par la concertation avec les habitants

Ces logements à construire nous y vivrons. Aussi l'intérêt des usagers du logement est de voir sortir de terre des immeubles de qualité, qui préservent l'environnement et sont économes en énergies (eau et énergies de chauffage, éclairage, etc.)

Parce que nous sommes les premiers concernés par la qualité de ces logements nous devons pouvoir participer, dans le cadre de la concertation, à la réflexion et aux choix qui seront faits.

Par ailleurs, un public sensibilisé et informé sur les enjeux de la maîtrise des énergies sera à même de participer aux débats organisés autour des opérations de renouvellement urbain (PLU, OPATB)

2) Par l'impulsion des collectivités territoriales

Les collectivités territoriales ont à jouer un rôle de premier ordre en donnant l'exemple par leur choix en matière d'urbanisme, d'aménagement et de transport mais aussi dans la gestion d'activités qu'elles assurent : déchets, distribution d'énergie notamment via les chauffages urbains.

Des réseaux d'échange et des outils d'aides à la décision existent et se développent peu à peu mais on constate que peu de plans locaux ont été mis en place.

Le développement de points Infos Energie, des financements ciblés pour concourir à la promotion de constructions économes, des conditions de cession pour les terrains constructibles, les OPATB : ces quelques exemples montrent que certaines collectivités s'inscrivent dans une démarche d'économie d'énergie mais nous sommes encore loin de ce qui se fait chez nos voisins européens.

3) Par des aides financières et une réglementation à la hauteur des enjeux

Tout projet de construction se bâtit en fonction des capacités de financement de l'organisme et des contraintes réglementaires

Il apparaît indispensable de revoir à la hausse l'effort financier de l'Etat pour le logement social (aides à la pierre 0,4 % du PIB en 1980 contre 0,1% en 2003 et diminution de l'aide de 8% par logement en 2004). Cela seul permettra de réaliser du logement social à loyer modéré.

Lorsque des majorations de financement spécifiques existent, il est possible d'avoir un niveau d'exigence supérieur pour obtenir un label HPE.

Il est également nécessaire d'avoir une Réglementation posant des niveaux d'exigences de performances énergétiques qui permettront que les bâtiments construits aujourd'hui puissent vieillir dans de bonnes conditions.

A cet égard, la RT2005 apporte quelques éléments qui vont dans le sens d'une approche globale de la question de performance énergétique puisqu'elle fait une large place à la notion d' « éco-conception »

4) Par la modération des coûts de construction

Il faut sortir de la logique d'expérimentation dans laquelle nous nous trouvons pour passer à une logique de standardisation.

De nombreux exemples étrangers nous montrent qu'à l'heure actuelle on sait faire des bâtiments neutres ou à énergie positive. Il faut résolument s'engager dans cette voie.

Seule l'utilisation massive de technologies et de matériaux innovants permettra de faire baisser les coûts de productions. Néanmoins, cela ne sera possible que si ces techniques ou matériaux innovants ont fait l'objet d'une labellisation garantissant leur performance.

5) Par un partage équitable des coûts ?

Certains y voient la solution pour aider au financement de constructions performantes énergétiquement. Cette augmentation serait théoriquement compensée par les économies réalisées par la diminution des consommations énergétiques.

L'expérience nous a montré que les promesses d'économies n'ont pas toujours été réalisées, notamment après des travaux de réhabilitation.

Si nous devons nous engager dans cette voie , nous exigerions des garanties :

- > Des certifications avec de réels contrôles après construction démontrant la performance du bâtiment
- > Un suivi régulier du bâtiment permettant de vérifier la durabilité dans le temps de cette performance énergétique et l'obligation d'entretien du bâtiment par le propriétaire
- > Sanction : perte de la certification

6) Le logement économe : amélioration des conditions de vie et facteur d'exclusion ?

Est-il possible de construire du vrai logement « SOCIAL » performant à un coût supportable pour les usagers les plus modestes ?

Compte tenu de la paupérisation croissante de la population du parc HLM, la construction de logements performants revêt une importance vitale, néanmoins, il est évident qu'elle ne pourra supporter les coûts supplémentaires engendrés par les exigences de performance énergétique. Les bailleurs ne sont-ils pas tentés de construire économe et de proposer ces logements avec des loyers élevés ?

Marie-Judith SOULAGE, CNL

mjsoulage@free.fr