

Assemblée générale de l’AFFIL

7 juin 2023

Compte-rendu de la table ronde « Bailleurs sociaux et associations gestionnaires : relever ensemble le défi de la transition énergétique »

L'assemblée générale a été suivie d'une table ronde intitulée "Bailleurs sociaux et associations gestionnaires : relever ensemble le défi de la transition énergétique". Animé par Pascal Van Laethem, président de l’AFFIL, le débat a mobilisé quatre intervenants :

- **Rémi Babut**, Chef de projet stratégie bas carbone au sein d’Elioth, Chef de projet Logement au sein du think tank The Shift Project ;
- **Didier Jeanneau**, Directeur général de 3F Résidences ;
- **Guillaume Brugidou**, Délégué général de l’ALFI ;
- **Mohamed Ayadi**, Directeur territorial Handicap & hébergement et médico-social, Direction régionale Île-de-France, Caisse des Dépôts.

Les supports de présentation du Shift Project et de la Banque des territoires sont téléchargeables sur le site de l’AFFIL :

- [Présentation – The Shift Project](#)
- [Présentation – Banque des Territoires](#)

Synthèse des échanges



Intervention de Rémi Babut :

Rémi Babut a partagé les constats formulés par le think tank The Shift Project concernant la transition énergétique et le secteur de l’habitat (cf. [rapport Habiter dans une société bas carbone](#), publié en 2021, dans le cadre du Plan de transformation de l’économie française lancé par le Shift Project).

En résumé, les émissions de CO2 du parc de logements (social et privé confondus) baissent mais trop lentement, du fait de tendances contradictoires : l’efficacité énergétique augmente, mais également la démographie et la surface de logement par habitant, ce qui aboutit à une décreue de 1% par an (alors qu’il faudrait atteindre -8% /an). Il existe des gisements d’économies d’énergie importants dans le secteur du logement mais qui nécessitent d’agir sur l’existant, car c’est un bien qui se renouvelle peu. Les interventions sont plus simples dans le parc social que dans le parc privé (diffus ou copropriétés) : les bailleurs sociaux sont davantage en mesure d’impulser des actions cohérentes d’envergure.

Le secteur de l'habitat reste très dépendant des énergies fossiles : au national, 50% des logements sont approvisionnés via des énergies fossiles. Le parc social est davantage approvisionné au gaz (en comparaison du locatif privé, plutôt chauffé à l'électrique).

Rémi Babut a également pointé des leviers d'action pour engager la décarbonation du secteur du logement :

- **Massifier la rénovation énergétique de manière globale et performante**, et à ce titre, avoir une vision systémique des rénovations et limiter les « petites » rénovations par geste. Il faudrait environ 1 million de rénovations globales/an d'ici 2050 pour arriver à avoir la totalité des logements avec des étiquettes A, B ou C.
- **Décarboner la chaleur**, ce qui se traduit notamment par le remplacement des chaudières à gaz par des pompes à chaleur.
- **Faire preuve de sobriété dans les constructions neuves**, sachant que la construction de bâtiments neufs produit 2 à 3 fois plus d'émissions que la rénovation de bâtiments.
- **Mobiliser le bâtiment comme puits de carbone**, en veillant à l'augmentation de l'utilisation de matériaux bas carbone, dont des matériaux biosourcés.

Autre point souligné par Rémi Babut : la mise en œuvre de la transition énergétique va impliquer une transformation de l'emploi dans le secteur de l'habitat, avec notamment l'émergence de nouveaux profils liés aux actions d'entretien et de requalification du bâti. Cela implique des efforts de formation importants de toute la chaîne des acteurs concernés (des bureaux d'études jusqu'à la maîtrise d'œuvre).



Intervention de Didier Jeanneau :

Didier Jeanneau, directeur général de 3F Résidences, a souligné que la réduction des consommations d'énergie impliquait de pouvoir mesurer cette consommation, afin de vérifier si les économies sont réelles par rapport aux baisses envisagées. Ainsi, 3F Résidences a réalisé un audit de toutes ses installations d'énergies renouvelables, qui a permis d'identifier que 40% des installations de panneaux solaires étaient défectueuses et ne rendaient pas le rendement attendu. En conséquence, les travaux nécessaires ont été conduits pour remettre en service les installations qui ne fonctionnaient pas. La maintenance de ces installations nécessite pour les gestionnaires d'avoir des prestataires qualifiés.

La réduction des consommations passe aussi par la réhabilitation du parc de logements, ce qui n'est pas toujours simple dans le secteur de l'habitat adapté. En effet, il faudrait pouvoir être en mesure de financer des travaux d'ampleur pour conduire des rénovations globales, or aujourd'hui le modèle économique de l'habitat adapté connaît des limites et les sources de financement sont limitées (par exemple, il n'y aurait plus de prêts de la part d'Action Logement pour la rénovation énergétique des résidences collectives). De plus, il paraît compliqué d'engager des réhabilitations pour des bâtiments plus récents avec des étiquettes énergétiques inférieures à B ou C, dont les prêts ne sont pas encore amortis.

Didier Jeanneau a souligné que le rôle des bailleurs était de planifier ces interventions de manière cohérente et échelonnée dans le temps, en lien étroit avec le gestionnaire, notamment pour voir si le coût des interventions est compatible avec les ressources du gestionnaire.



Intervention de Guillaume Brugidou :

Guillaume Brugidou, délégué général de l'association ALFI, est d'abord revenu sur la fragilisation du modèle économique des résidences sociales (livret A, coûts énergie, inflation, Ségur), ce qui n'est pas sans incidence sur la production de logements / la sortie d'opérations -et aussi sur les réhabilitations. Le secteur est toujours en attente de mesures fortes, par exemple le chèque « structure » n'a toujours pas été promulgué par le gouvernement.

Sur le sujet des réhabilitation, tout l'enjeu pour les gestionnaires est d'avoir des rénovations qui n'augmentent pas la redevance, c'est un peu un « pari sur l'avenir ». Pour financer les rénovations, les montages financiers impliquent souvent le recours à l'emprunt, à la PCRC, mais cela ne suffit pas à couvrir la totalité des coûts. Il est important d'avoir une discussion bailleur / gestionnaire sur le plan de patrimoine, sur le niveau de la PCRC, pour éviter que le secteur HLM et le secteur associatif ne se retrouvent en porte-à-faux.

Ces problématiques spécifiques doivent faire l'objet d'un dialogue renforcé entre bailleurs et gestionnaires, mais aussi avec les financeurs (par exemple, demande d'avoir des délais rallongés pour rembourser les emprunts).

Les actions à mener concernant la transition énergétique concernent aussi les résidents. En effet, la dette énergétique compte parmi les causes principales des expulsions locatives. Il faut donc préparer les ménages qui accéderont au parc social ou privé à assumer le paiement des charges énergétiques / à avoir un suivi de leur consommation. Ce n'est pas une tâche aisée en résidence sociale, car les résidents sont dans une situation de logement temporaire et se projettent moins et donc se mobilisent moins que sur du logement durable.



Intervention de Mohamed Ayadi :

Mohamed Ayadi, directeur territorial Handicap & hébergement et médico-social à la Direction régionale Île-de-France de la Caisse des Dépôts, a d'abord réagi aux propos de Guillaume Brugidou en expliquant que le réaménagement de la dette était assez courant mais pas toujours une bonne réponse pour les gestionnaires.

Il a ensuite présenté plusieurs outils et solutions développés par la Banque des Territoires :

- **Prioréno**, une cartographie gratuite des consommations énergétiques des bâtiments publics, développée en partenariat avec ERDF et Enedis. Prioréno vise à faciliter la décision en identifiant automatiquement les 10 à 20% de bâtiments du parc sur lesquels concentrer la décision des élus locaux en matière d'études d'ingénierie. L'extension du dispositif au parc des gestionnaires de résidences sociales est en réflexion.
- Un **nouvel éco-prêt** va rentrer en vigueur à compter de fin juin 2023, qui concernera toutes les opérations qui bénéficient d'un conventionnement APL. L'objectif est de mieux accompagner la résorption des passoires thermiques avec l'ajout de nouveaux critères et bonus pour récompenser la décarbonation.
- **Dispositif « seconde vite des bâtiments »** : cette solution devrait répondre aux besoins de réhabilitation lourde, en offrant des prêts sur 40 ans. Une expérimentation est en cours sur

900 logements, et le prêt devrait être proposé par la Banque des Territoires d'ici la fin de l'année 2023 ou en 2024. L'agrément « seconde vie » devrait permettre d'accéder à des prêts réglementés et à des avantages fiscaux comme s'il y avait un nouvel agrément pour le logement.

- **Dispositif « PHB 2.0 Constructions vertes »** : il s'agit d'un prêt de Haut de Bilan pour les constructions vertes, qui doit permettre de conduire des opérations plus vertueuses et d'atteindre des surperformances par rapport aux indicateurs de la RE2020 (atteinte des seuils fixés par la réglementation pour 2025). Ces prêts permettent un différé d'amortissement du capital pendant 20 ans (taux à 0% pendant 20 ans, financé par Action Logement avec en contrepartie des droits de réservation). Un nouvel AMI sera ouvert en septembre 2023, avec une enveloppe de 140 M€, pour les organismes de logement social et les organismes agréés à la maîtrise d'ouvrage d'insertion. Les financements cibleront la construction de logements ordinaires conventionnés, les structures collectives destinées aux jeunes actifs ou en formation (résidences étudiantes, foyers de jeunes travailleurs...), les résidences pour personnes en situation de précarité, les résidences pour travailleurs en mobilité et les centres d'hébergement.
- **Réhabilitation de l'habitat d'urgence et d'insertion** : prêt de 25 an (35 ans si réhabilitation lourde), qui permet de financer la rénovation de CHU, CHRS, LHSS, LAM -prêt Logement d'urgence, en complément de la subvention ANAH dite d'humanisation.

Parmi les réactions de la salle, Damien Vanoverschelde, président de l'AORIF et directeur de Hauts-de-Seine Habitat , a souligné que si ces solutions de prêts de la Banque des Territoires étaient utiles, les prêts avaient néanmoins un impact sur le loyer. Or, le renchérissement des coûts du loyer dans le parc social de logements ordinaires est difficile à envisager, alors que les loyers bas se raréfient et que le profil des demandeurs de logement sociaux se paupérise. C'est finalement le même problème que rencontrent les gestionnaires de résidences sociales qui ne peuvent augmenter les redevances des résidents et n'ont plus de marges de manœuvre pour absorber les écarts entre le niveau de la redevance et le loyer payé au propriétaire.