



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

Qualité environnementale du logement locatif social en Midi-Pyrénées

CIFP – 27 novembre 2009

Sabine Vénier le Navenec



- 41 OHLM = 13 OPH + 15 ESH + 10 coop. + 3 SACICAP
- 110 083 logts locatifs sociaux
- 7 907 capacité d'accueil logements-foyers personnes âgées
- 7 970 capacité d'accueil logements-foyers personnes handicapées
- 83,5% collectifs
- 220 000 personnes logées
- Personnes seules = 37%
- Familles monoparentales = 19% (7,3% de l'ensemble de la population française)
- 12,5% locataires = plus de 65 ans
- 40,5% locataires = entre 30 et 64 ans
- La demande = 46 844 demandeurs en 2008 pour 15 174 attributions

► ***un enjeu environnemental***

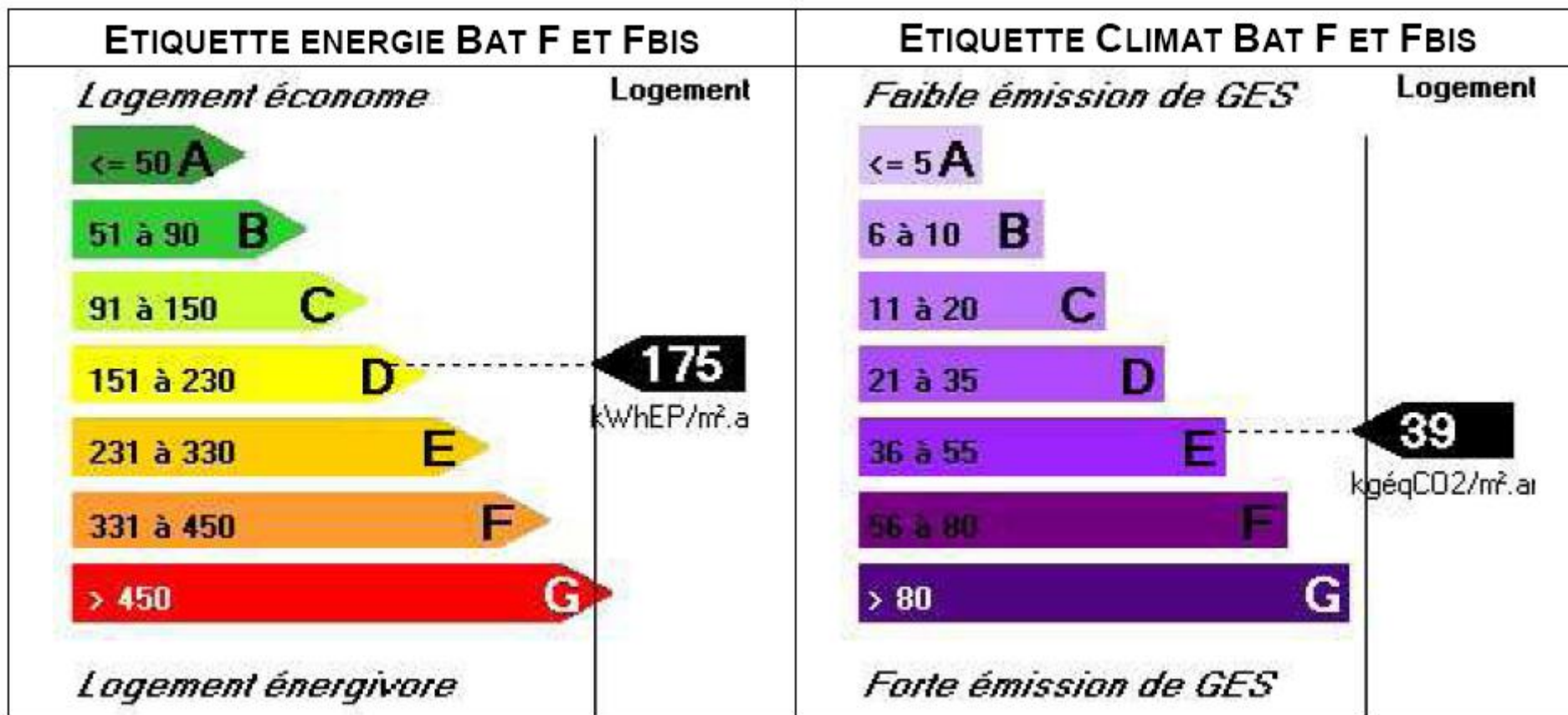
- √ En Midi-Pyrénées, les bâtiments sont responsables de 31% des émissions de gaz à effet de serre et de 44% de la consommation finale d'énergie

► ***un enjeu pour la profession***

- √ En Midi-Pyrénées, 52 % du parc HLM a été construit avant 1975 (soit avant la 1ère réglementation thermique)
- √ Le Grenelle de l'Environnement fixe des objectifs ambitieux : en 2012 des bâtiments à base consommation (55Kwh/m²) et en 2020 des bâtiments producteur d'énergie + rénover les classes E, F, G du DPE (**>230 kWh/m².an) d'ici 2020**)
- √ Une meilleure visibilité des réalisations des organismes pour une meilleure valorisation auprès des partenaires



Diagnostic de Performance Énergétique



- **Objectifs**

- Etat des lieux des pratiques QEB (avec zoom énergie)
- Inventaire des opérations « remarquables »
- Identification des principaux freins et leviers d'action
- ⇒ **Obtenir un état des lieux pour bâtir une stratégie régionale d'intervention**

- **Méthodologie**

- Entretiens physiques et téléphoniques
- Questionnaires et fiches spécifiques
- Traitements des données, approche statistique
- Plan d'actions

Outils et documents	Retours complets	Retours incomplets	Absence de retours
Questionnaires	26	3	0
Fiches opérations exemplaires	36 (18 organismes)	5 (3 organismes)	7 organismes
PSP	6	0	22
DPE	7	6	15

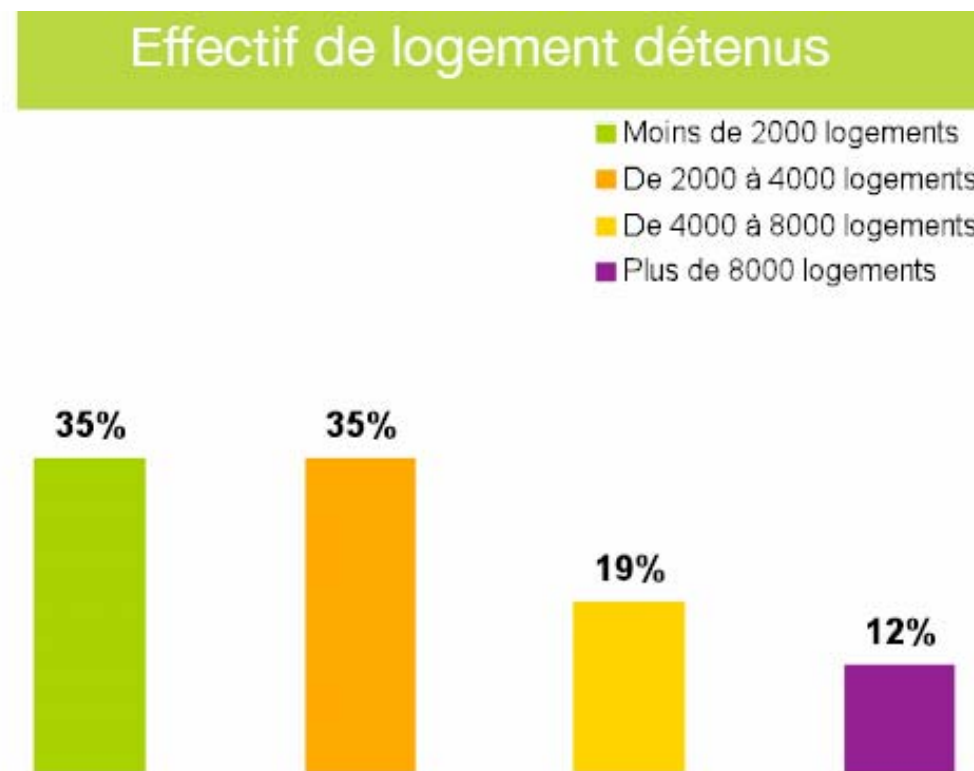
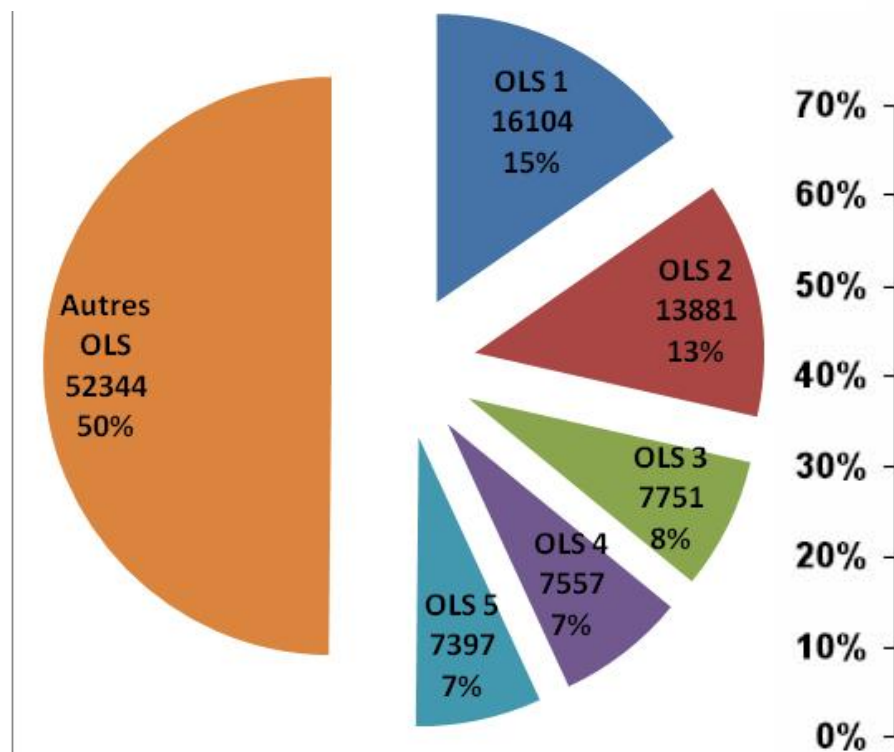
Cible de l'étude : 28 OHLM (OPH+ESH)

– ESH 46,5% OPH 53,5%

$\frac{3}{4}$ des OHLM : < 90 salariés

– 5 OHLM = 50% du parc

21 OHLM : < 3700 logements



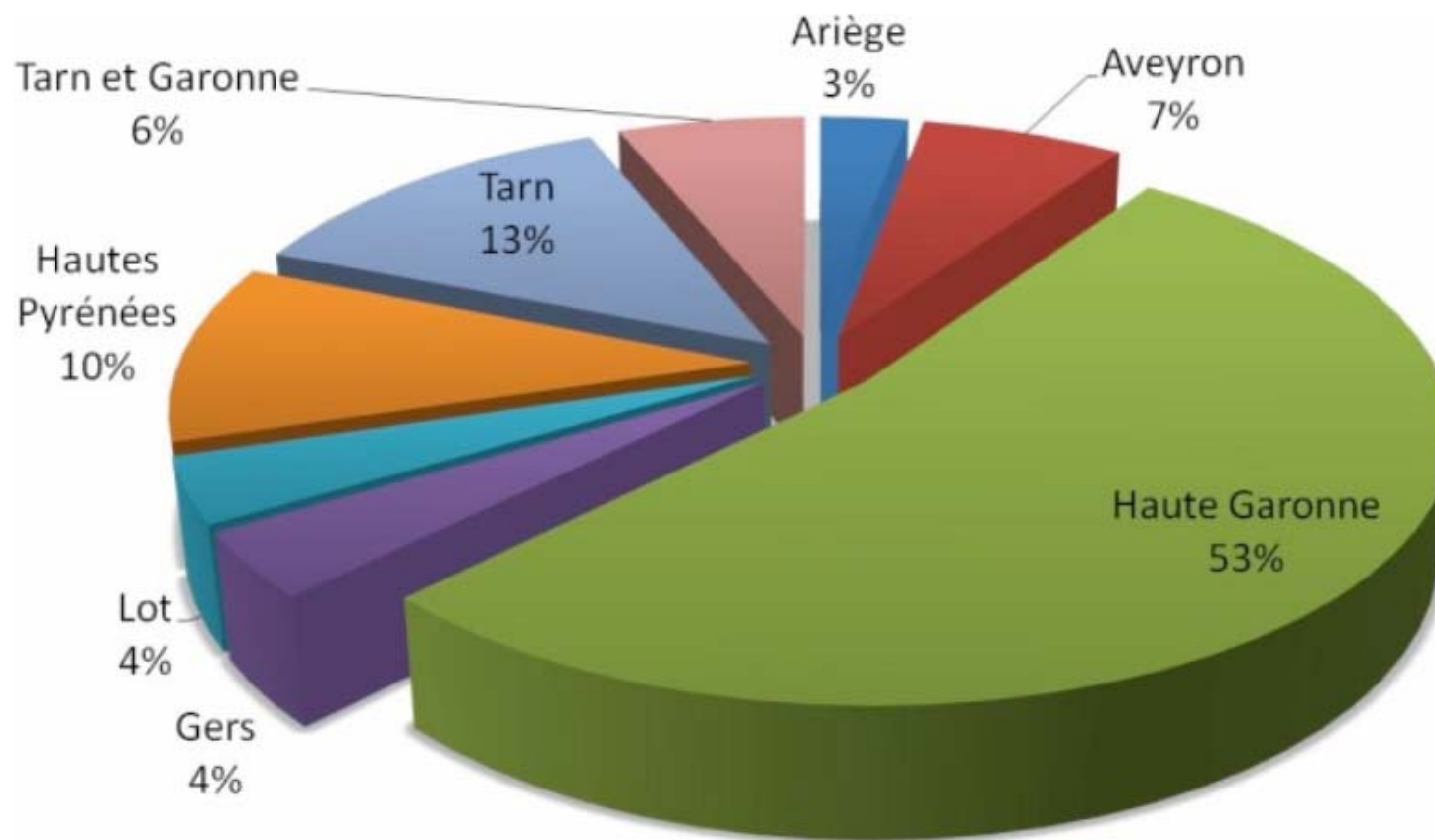
110 000 logements locatifs sociaux

~ 38 logts / 1000 hab (national : 70%)

~ 8,7% des résid. principales (national : 16%)

81,5% immeubles collectifs

18,5% maisons indiv.

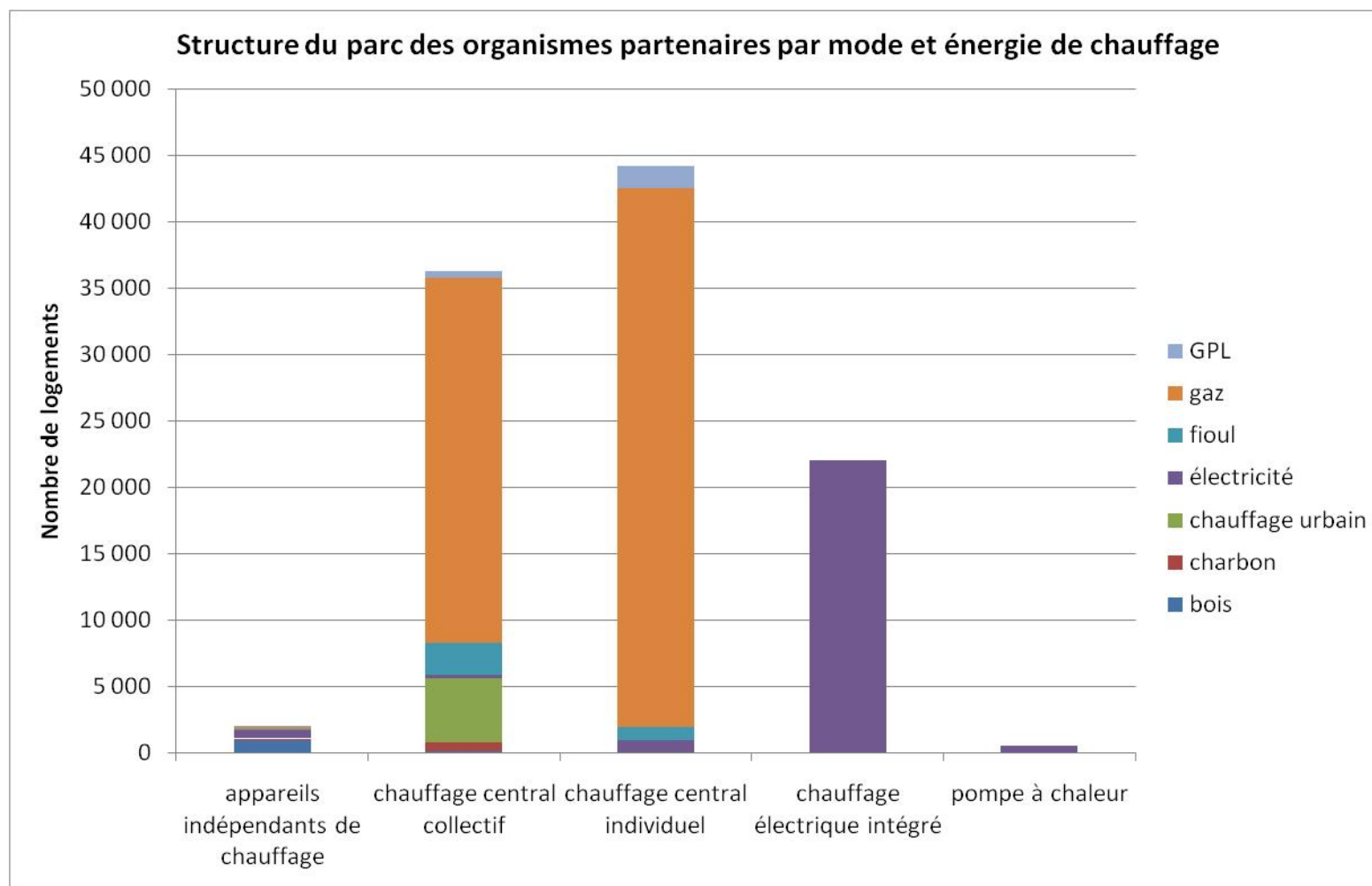


Mode et énergie de chauffage

⇒ Nomenclature INSEE : 42% du parc = systèmes individuels ⇒ **En réalité : > 65%**

⇒ Faible utilisation des réseaux de chaleur (5%)

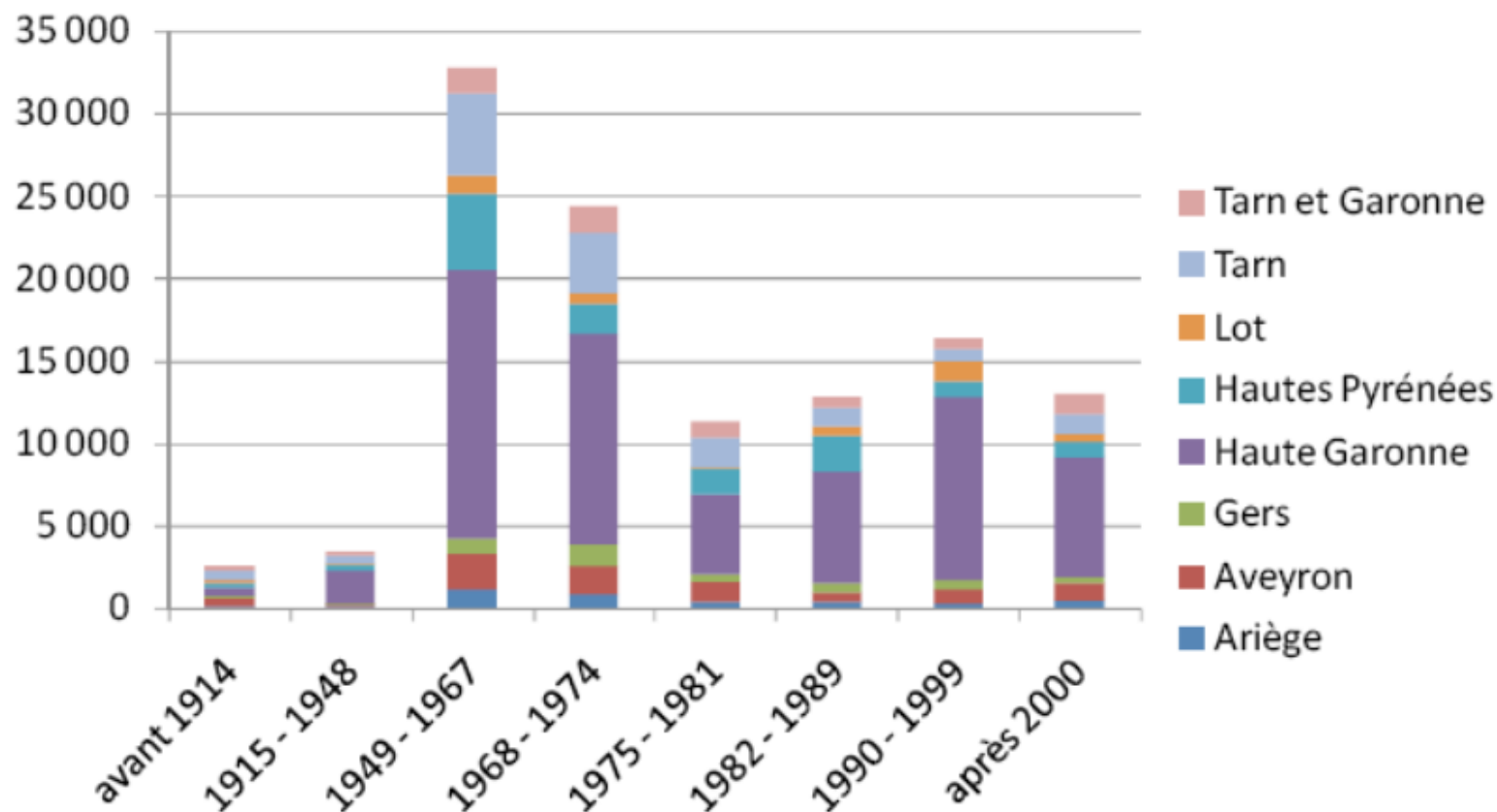
⇒ Bois énergie = majorité de systèmes indépendants, mais aussi qq réseaux





La moitié du parc construite avant 1975 (1^{ère} RT) Aujourd'hui = + 2500 logts / an

Structure départementale du parc HLM par période de construction



Énergie / DPE

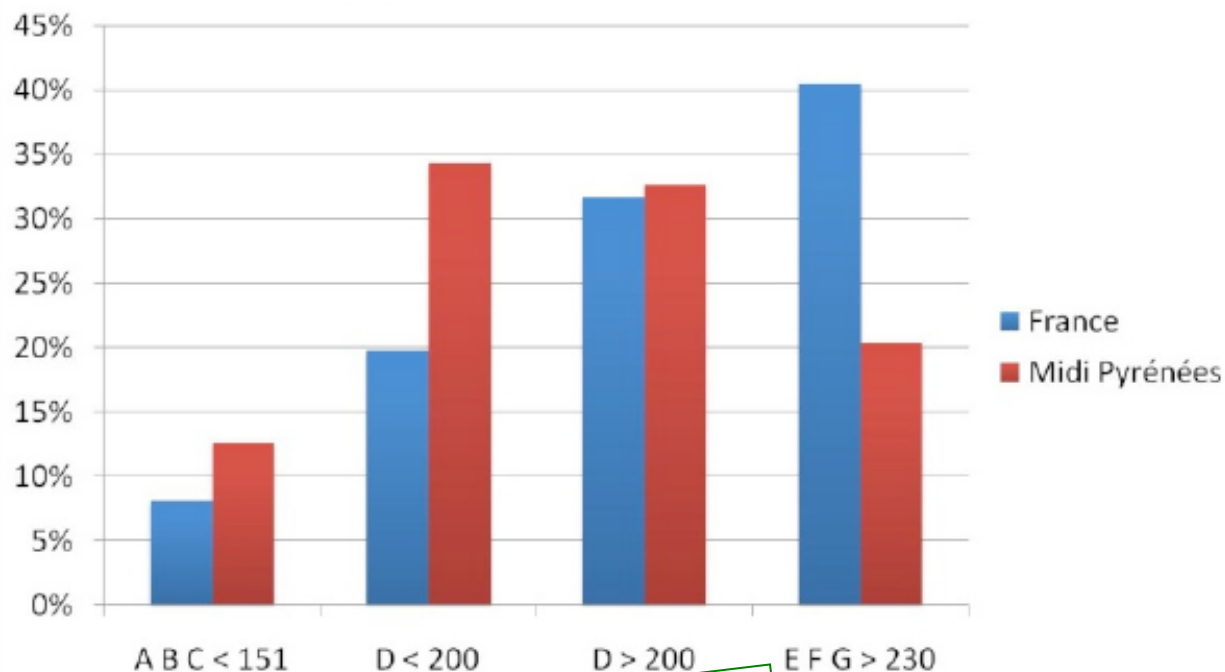
Parc ~ 160 kWh_{ep}/m².an

53% du parc > 200 kWh_{ep}/m².an

Coûts de rénovation : de 15 à 40 k€/logement

Soit de 350 à 950 M€ pour 23800 logements

Répartition des logements par étiquette DPE énergie
(type réel, source : Enerter 2009)



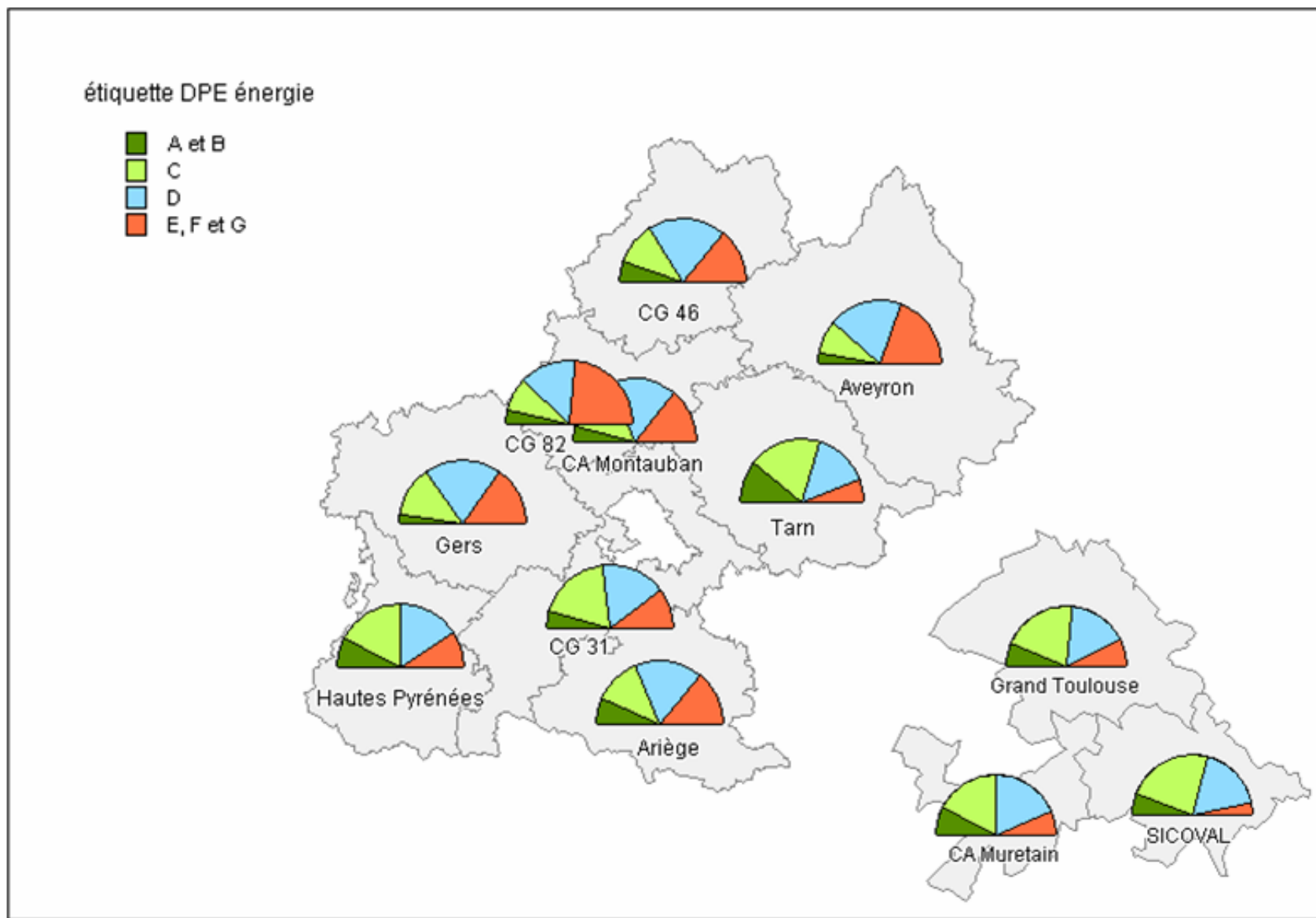
Un enjeu à ne pas négliger

Objectifs 2020
Grenelle

	A B C < 151	D < 200	D > 200	E F G > 230
France	358 864	873 700	1 401 646	1 794 199
Midi Pyrénées	14 732	39 952	38 043	23 801



Energie / DPE : approche délégataires



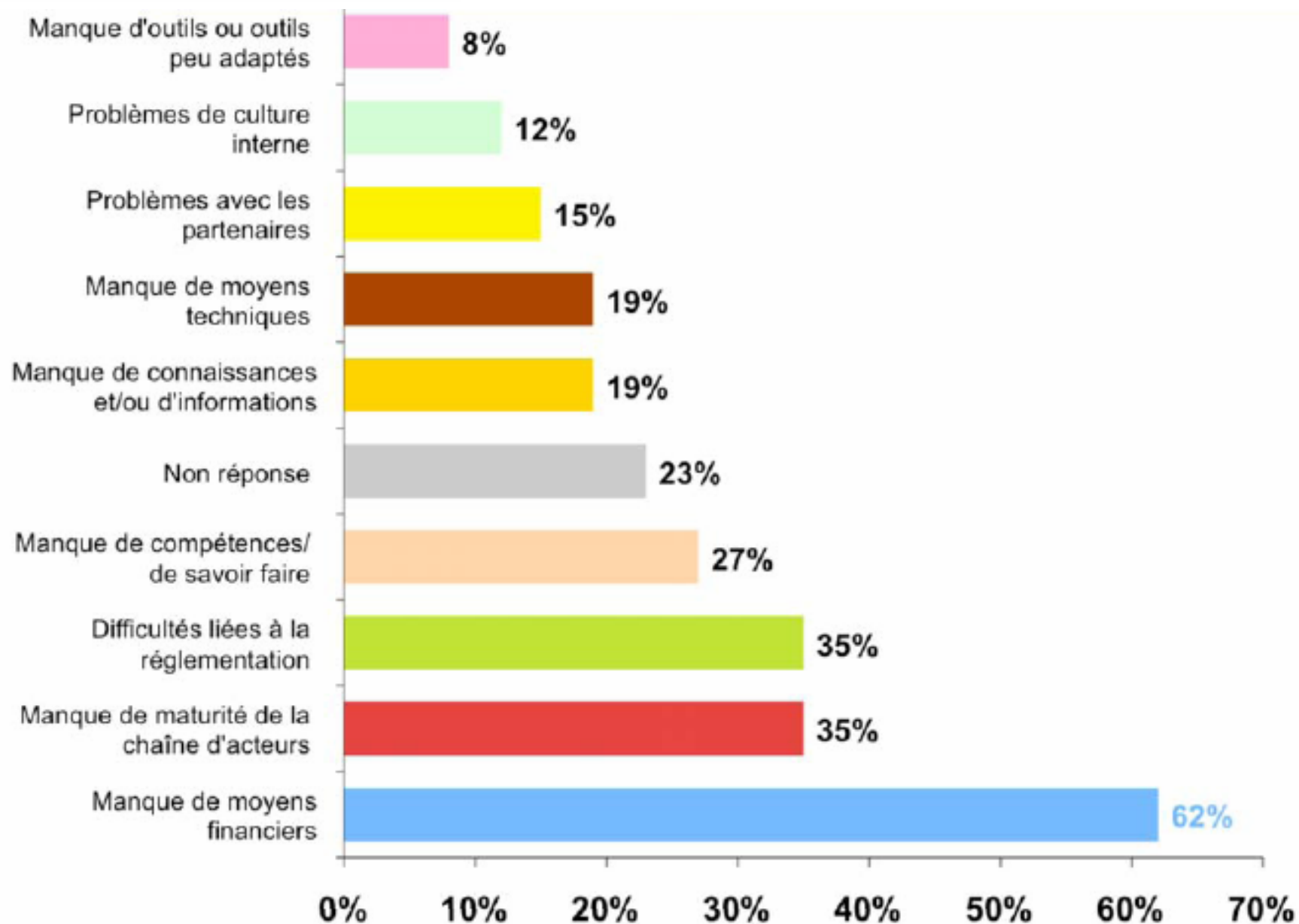


Energie / DPE : approche délégataires

Dpt	Délégataire	Nb <i>minimum</i> de logts EFG	Montant rénovation de 15 à 40k€/logt
Ariège	CG09	837	13 – 33 M€
Aveyron	CG12	2 808	42 – 112 M€
Haute Garonne	CA Muretain	408	6 – 16 M€
	CG31	1 140	17 – 46 M€
	Grand Toulouse	6 188	93 – 248 M€
	Sicoval	138	2 – 6 M€
Gers	CG32	1 260	19 – 50 M€
Lot	CG46	1 134	17 – 45 M€
Hautes Pyrénées	CG65	1 836	28 – 73 M€
Tarn	CG81	1 474	22 – 59 M€
Tarn et Garonne	CA Montauban	980	15 – 39 M€
	CG82	1 344	20 – 54 M€



Difficultés pour intégrer la QEB





SA Patrimoine, résidence Cassiopée, Blagnac (31)

- **51 logements collectifs** en locatif social et un **centre d'accueil pour la petite enfance** (qui sera rétrocédé au à la commune de Blagnac)
- Opération réalisée dans le cadre de la **ZAC Andromède** : un **cahier des charges intégrant des exigences environnementales** spécifiques
- **Certification H&E profil A**
- **Performance énergétique : THPE 2000**
- Isolation par l'extérieur
- Orientation et compacité des bâtiments
- Gestion du confort d'été et du confort d'hiver
- Eau chaude sanitaire assurée à hauteur de 40% par une surface de **65m² panneaux solaires**.





SA Groupe les Chalets, Lacaugne (31)



- **Appel à projet régional** et d'un **partenariat** mené avec la CAPEB, la Chambre des métiers, la maison de l'artisanat et la maison de la pierre,
- **5 maisons individuelles mitoyennes.**
- Certification **H&E**
- Performance énergétique théorique de **22 kWh/m²/an pour le chauffage.**
- Utilisation de procédés innovants dans la conception et la réalisation,
- **isolation naturelle grâce à des bottes de paille,**
- **structure et bardage bois**
- système de **gestion des eaux pluviales** grâce à des noues sur chaque parcelles plantées en osier.
- Livraison prévue pour le 1^{er} trimestre 2011.





La Cité-Jardins, un concept de logements collectifs économiques

- Étude sur la possibilité de créer des **logements collectifs** économiques basés sur des **modules simples et reproductibles**.
- Principe de modularité **adaptable à des bâtiments en R+2 à R+4**
- Chercher une **réponse au problème de l'industrialisation** et de la systématisation de la production de logements performants.
- Compacité des formes
- Isolation par l'extérieur
- Logements traversants
- ECS solaire
- Éléments désolidarisés pour limiter les ponts thermiques





Groupe Arcade, les villas de Malengane, Moissac (82)

- **16 maisons individuelles mitoyennes** (4 bâtiments)
- Opération réalisée dans le cadre d'une **marque interne** « Les 3 Soleils »,
- Certification **H&E profil A, THPE 2005 EnR**,
- Performances énergétiques estimées à **66kWh/m²/an.**
 - Construction en **brique**
 - ECS solaire
 - Orientations Nord Sud
- **Livraison** prévue à l'**automne 2010**





Promologis, Caserne Pomponne, Montauban (82)

- **64 logements collectifs** répartis dans deux bâtiments et **112 logements individuels groupés**.
- **Label BBC Effinergie**,
- Performance énergétique théorique affichée **inférieure à 45 kWh/m²/an**,
 - Isolation par l'extérieur
 - Accès par des coursives extérieures désolidarisées
 - ...





Financements

	Neuf	Réhabilitation
Etat / DREAL	Majoration de COS, d'assiettes de subvention Exonération TFPB	TVA réduite Dégrèvement TFPB Partage bailleur/locataire du bénéfice des économies d'énergie
CDC	Prêt Energie Performance Construction (min. BBC)	Eco-Prêt Logement Social
Région	Subvention forfaitaire supplémentaire par logement bénéficiant d'un prêt CDC ci-dessus Plan de soutien : Bois énergie, solaire photovoltaïque	



	Neuf	Réhabilitation
PRELUDE 2009 (ADEME / Région)	Etudes (AMO, prédiag, diag, faisabilité, STD ...) : 50 / 70% max Equipements : solaire thermique, bois énergie, PAC puits verticaux, VMC double flux, puits canadien ... au cas par cas pour solutions innovantes	
FONDS CHALEUR (ADEME)	Solaire thermique collectif (S>25m ²) Bois énergie (>100Tep/an) Géothermie (aquifère profond, PAC champ sondes, PAC eau nappe)	
Europe / FEDER	/	Aide forfaitaire par logement selon la conso après travaux (yc classe D du DPE)

**+ Certificats d'Economie d'Énergie
+ FEDER + AP « solaire PV » + projets EU**



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

Questions/débat