

# TERRITOIRES ET HABITAT

DÉCEMBRE  
2009

N°12

S O M M A I R E

ÉDITO

CHIFFRES-  
CLÉS

IMAGES  
RÉGIONALES

DOSSIER : L'ENGAGEMENT DANS  
LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE  
ET LA MAÎTRISE ÉNERGÉTIQUE

## L'HABITAT AU CŒUR DES ENJEUX ÉCONOMIQUES

Qualité environ-  
nementale  
et maîtrise  
énergétique,  
deux enjeux  
majeurs pour  
les organismes  
du logement  
social.

Accès de tous au logement et allègement de la facture énergétique des ménages, maîtrise de l'impact climatique et gestion économe des ressources, développement solidaire des territoires : l'habitat est au cœur des enjeux économiques, sociaux et environnementaux. Historiquement vecteur d'innovation, les organismes de logement social sont engagés pour prendre en compte, dans leurs différents aspects, les problématiques du développement durable et élaborer de nouvelles réponses en matière d'habitat. Alors que la paupérisation croissante des ménages, dont la dépense pour se loger représente 25% de leur budget mensuel, appelle une offre de logement accessible et diversifiée, la réduction de la dépense énergétique, est, à juste titre, l'une de nos premières priorités. En dépit des coûts induits et dans un contexte financier sans cesse plus restrictif, nos métiers, depuis la programmation jusqu'à l'achèvement, évoluent pour s'adapter aux objectifs fixés dans le cadre du Grenelle de l'Environnement. D'ores et déjà des opérations innovantes, réalisées

ou en cours de réalisation en Midi-Pyrénées, témoignent de la capacité des opérateurs HLM à s'impliquer pour répondre aux nouvelles exigences environnementales et aux évolutions sociétales. La mise en œuvre d'une stratégie globale efficace, pour la construction comme pour la réhabilitation, doit désormais s'appuyer sur un partenariat le plus large possible. Elle nécessite la mobilisation de l'ensemble des acteurs du logement et notamment des collectivités locales et territoriales, délégataires ou non des aides à la pierre, qui sont appelées à jouer dans ce cadre un rôle de premier plan. Souvent précurseur pour accomplir sa mission première, offrir un habitat pour tous, le Mouvement HLM a démontré son savoir-faire en matière d'innovation. Forts de ces compétences, les organismes de logement social de Midi-Pyrénées sont aujourd'hui pleinement mobilisés pour faire face aux enjeux du développement solidaire et durable.

**Stéphane Carassou**  
Président



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
Midi-Pyrénées

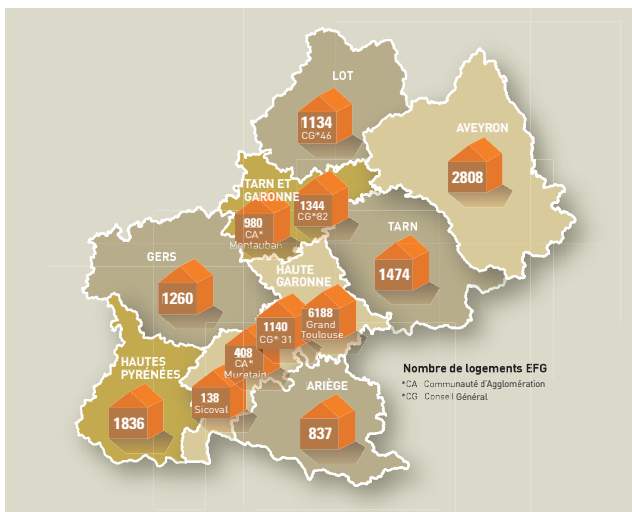
# DES RÉALISATIONS DANS LA RÉGION

## LES CHIFFRES-CLÉS LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE

**Le parc locatif social consomme moins** (160 kWep/m2/an) que le parc privé français (230 kWep/m2/an).

- 53% du parc régional a une consommation supérieure à 200 kWep/m2/an.

- 23 801 logements du parc locatif social se situent dans **les classes EFG**.
- Le coût de la rénovation thermique est évalué entre **15 à 40 K€** par logement, une répartition inégale sur le territoire.



Ariège, Montoulieu



Aveyron, Decazeville

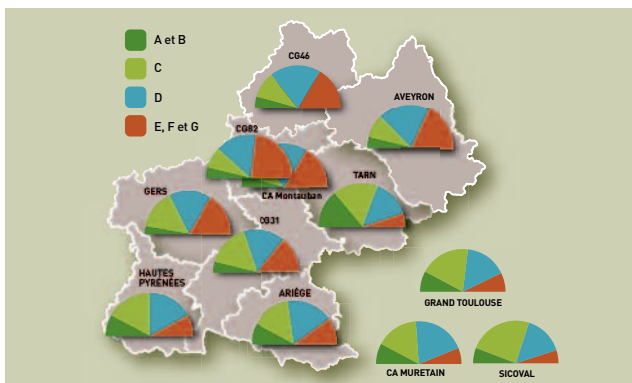


Haute-Garonne, Toulouse

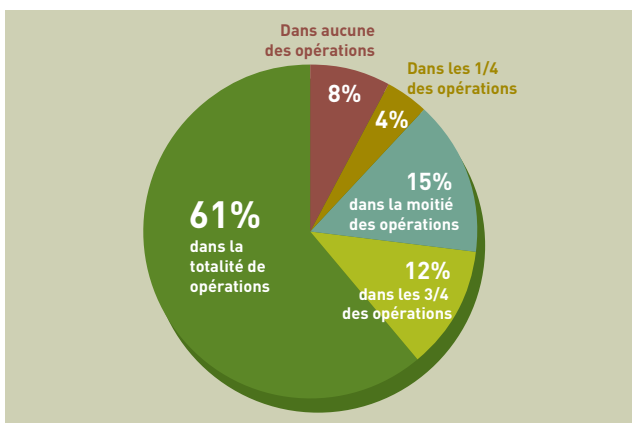


Gers, Castelnau d'Auzan

### Étiquette DPE énergie en région Midi-Pyrénées (méthode Enerter)



### La part des organismes intégrant aujourd'hui la qualité environnementale



Lot, Puy l'Evêque



Hautes-Pyrénées, Petit Prince



Tarn, Lavour



Tarn et Garonne, Bérat



La prise en compte des exigences du Développement Durable passe par la construction neuve et par la rehabilitation du parc existant.

**D**ans le cadre d'une convention entre l'ARPE (Association Régionale pour l'Environnement) et l'USH Midi-Pyrénées, avec l'appui de la Caisse des Dépôts et Consignations, la Région Midi-Pyrénées, la DREAL et l'ADEME, une étude a été réalisée auprès de l'ensemble des organismes du logement social de la région et des collectivités délégataires des aides à la pierre afin d'évaluer leurs pratiques en matière de qualité environnementale et de déterminer les actions qui devront, de manière collective, être mises en œuvre.

### UN ENGAGEMENT, DE NOUVEAUX MODES CONSTRUCTIFS

Le logement social se trouve en effet directement concerné par les objectifs du Grenelle de l'Environnement. D'ici à 2012 tous les logements neufs sont appelés dans ce cadre à être classés BBC (bâtiment basse consommation), et BEPOS (bâtiment à énergie positive) d'ici à 2020. Par ailleurs les logements du parc existant doivent faire l'objet d'une mise aux normes afin de répondre aux exigences de la nouvelle réglementation thermique. Des

## Des organismes engagés dans la qualité environnementale et la maîtrise énergétique

dispositions qui impliquent la mise en œuvre de stratégies spécifiques en matière de construction neuve, mais aussi une intervention à grande échelle sur le parc existant. L'amélioration thermique des logements « énergivores » classés, en fonction des diagnostics de performances énergétiques (DPE), dans les classes E, F et G, représente ainsi pour les organismes HLM une véritable priorité.

### UNE PRIORITÉ, LA MAÎTRISE DU COÛT ÉNERGÉTIQUE

En Midi-Pyrénées le nombre de logements sociaux relevant des catégories les plus énergivores (20% du parc) s'avère sensiblement inférieur à la moyenne nationale (40% du parc). Malgré cette situation relativement plus favorable, les opérations de réhabilitation thermique concernent chaque année en moyenne 1,5% du parc régional. Attentifs à la solvabilité de leurs locataires, les bailleurs sociaux sont particulièrement attachés à la réduction des charges. Dans cette perspective, à côté de l'insertion dans l'environnement ou de l'utilisation de matériaux non polluants, la maîtrise énergétique constitue une priorité en matière d'habitat social durable. Il en est de même de la gestion de l'eau.

### UNE MOBILISATION, DES PRATIQUES ENVIRONNEMENTALES AU SERVICE DES LOCATAIRES ET DES ÉLUS

Les organismes ont modifié leurs pratiques professionnelles pour répondre aux enjeux



environnementaux :

- Une prise en compte croissante de la gestion de l'eau, avec des opérations pionnières en matière de solutions hydro-économiques ;
- Un travail d'insertion urbaine de plus en plus présent dans les opérations neuves, et qui se développe dans les opérations de réhabilitation ;
- Des connaissances et des savoir-faire en constante amélioration sur l'ensemble des questions relatives aux matériaux et à la santé ;
- Une maintenance et un suivi des opérations essentiels pour pérenniser les performances obtenues et constituer un retour d'expérience concret ;
- Des démarches de chantier propre de plus en plus formalisées dans le neuf, et qui se développent dans les opérations de réhabilitation ;
- Une adaptation à la collecte sélective, avec des améliorations pour la mise à disposition de surfaces de tri à l'intérieur des logements.



## L'INTERVIEW

# LA CAISSE DES DÉPÔTS S'ENGAGE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL



**L**e logement et le développement durable constituent deux axes majeurs de l'action de la Caisse des Dépôts dans le cadre de son plan stratégique à l'horizon 2020. A la convergence de ces deux domaines, le financement du logement social fait l'objet d'interventions spécifiques. Mais le groupe CDC intervient aussi de multiples manières en faveur du développement durable. Il en est ainsi du rôle pionnier joué par la Caisse avec la mise en place du registre des gaz à effet de serre, ses engagements, en tant que signataire des principes des Nations Unies sur l'investissement responsable, pour l'investissement sociale-

ment responsable à travers les fonds dont elle assure la gestion, son appui à la production d'énergie renouvelable, ou encore la mise en œuvre du principe de compensation favorable à la biodiversité à travers CDC-Biodiversité...

En ce qui concerne le logement locatif social, trois prêts sont particulièrement conçus pour accompagner l'investissement des acteurs locaux en faveur de la sobriété énergétique et l'élaboration d'une ville durable. Il s'agit du prêt Energie Performance, destiné à la construction de logements locatifs sociaux répondant aux normes BBC, de l'éco-prêt Logement Social Réhabilitation, pour la mise en œuvre de gains énergétiques sur les logements les plus « énergivores » du parc existant, et de Gaïa Eco-Quartier, qui permet un portage bonifié du foncier pour les zones labellisées éco-quartiers à la condition qu'un quart au minimum de la surface construite soit réservée au logement social. Ces prêts impliquent le double principe d'une bonification limitée dans le temps

et d'un niveau d'exigence allant au-delà du simple respect de la réglementation, afin d'aider les actions volontaristes et, à plus long terme, la structuration des filières. Dans la région Midi-Pyrénées la Caisse des Dépôts a acté l'investissement concernant deux projets de production d'énergie photovoltaïque. Nous accompagnons par ailleurs les acteurs locaux pour une meilleure prise en compte de la dimension environnementale. Nous avons ainsi pris en charge, à hauteur de 30%, l'étude portée par l'Agence Régionale pour l'Environnement concernant la qualité environnementale des logements locatifs sociaux. Les enseignements tirés de cette étude doivent naturellement s'accompagner d'actions que nous soutenons, dans le cadre d'un partenariat conventionné entre la Région Midi-Pyrénées et l'USH Midi-Pyrénées, à travers les investissements sur les logements locatifs sociaux.

Serge Bergamelli, Directeur régional Midi-Pyrénées de la Caisse des Dépôts et Consignations

**Directeur de la publication**  
Stéphane Carassou  
**Responsable de la rédaction**  
Sabine Vénier-Le Navennec

**Comité de rédaction**  
Jean-Marie Constans,  
Commission communication  
USH Midi-Pyrénées

**Crédits photographiques**  
USH Midi-Pyrénées  
**Conception graphique**  
Teddy Bélier Design



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
Midi-Pyrénées

104, avenue Jean Rieux - 31500 Toulouse  
Tél. 05 61 36 07 60 - Fax 05 61 36 07 61  
e.mail : ushmp@union-habitat.org

[www.habitat-midipyrenees.org](http://www.habitat-midipyrenees.org)



En partenariat avec  
la Caisse des Dépôts,  
le financeur du  
logement social.

