

BILAN DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU PARC LOCATIF SOCIAL ALSACIEN

10 000 LOGEMENTS RÉNOUÉS DE 2009 À 2014
UNE DYNAMIQUE FORTE À MAINTENIR



Crédit photo : CUS Habitat





Résidence du quartier Sellier avant réhabilitation – Crédit photo : Mulhouse Habitat

L'ENJEU DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU PARC SOCIAL ALSACIEN

Au 1^{er} janvier 2014, on dénombre en Alsace **114 327 logements locatifs sociaux** (Bas-Rhin 55 % / Haut-Rhin 45 %) (DREAL, RPLS, 2013) ; soit **12 % du parc total de logements régional** (DREAL, FILOCOM, 2014).

Au sein de ce parc, près de 38 000 logements sociaux (soit 35 % du total) concentrent les efforts communs de rénovation énergétique : **28 000 logements** relevant de la cible prioritaire définie par le Grenelle de l'Environnement (classes énergétiques E, F, G) et **un peu plus de 10 000 de la classe D**, moins économes, mais représentant un montant de charges énergétiques supérieur à la moyenne du parc (AREAL, État énergétique du parc social, 2012).

2009-2014, LES CHIFFRES CLÉS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Sur l'ensemble de la période, **9 680 logements sociaux ont déjà été renouvelés ou sont en train de l'être dans le cadre de 100 opérations financées par des éco-prêts logements sociaux** (convention État-Caisse des Dépôts). Cela permet d'envisager un gain potentiel total de 96 GWh pour un montant total de travaux de 285 M€, ainsi répartis : 37 M€ de fonds propres des bailleurs sociaux, 53 M€ de subventions publiques directes et 175 M€ de prêts de la Caisse des Dépôts¹.



5 549

logements figuraient parmi
les classes énergétiques E,F,G

et 4 131

parmi la classe énergétique D

25 % →

Sur ces 6 premières années, près de 25 % du parc social économe a donc été réhabilité en Alsace.



Résidence du quartier Sellier après réhabilitation - Crédit photo : Mulhouse Habitat

LE PARC SOCIAL ALSACIEN AU RENDEZ-VOUS DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Les gains énergétiques estimés (96 gWh) sont équivalents à **la production annuelle de**

24 ÉOLIENNES



ou encore de la consommation électrique annuelle de

13 150 FRANÇAIS



C'est l'équivalent d'un quart de la baisse constatée des émissions de gaz à effet de serre dans le résidentiel alsacien entre 2009 et 2012.

APRÈS RÉNOVATION, LA BONNE PERFORMANCE THERMIQUE DU PARC SOCIAL ALSACIEN

Environ 60 % des logements rénovés ont atteint le niveau basse consommation (BBC, 104 kWh/an/m² en Alsace). Cela représente 61 opérations et près de 6 000 logements. Tous les autres logements atteignent à minima la classe C de l'étiquette énergétique (150 kWh/m²/an). Pour rappel, la moyenne du parc de logements en France se situe dans l'étiquette E.

Zoom 2014 : 938 logements atteignent le niveau BBC-rénovation, soit près de 1 logement rénové sur 2.

Bâtiment économe

Consommation moyenne



101 kWh/m²/an
après travaux

142 kWh/m²/an
économisés en
moyenne par logement

243 kWh/m²/an
avant travaux

Bâtiment énergivore

LA POLITIQUE DE LA VILLE, IMPORTANT CATALYSEUR DE LA RÉNOVATION DU LOGEMENT SOCIAL

24 opérations de rénovation ont été réalisées dans des quartiers prioritaires de la ville avec le concours de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).



SOIT 2 683 LOGEMENTS

27 %
DU PARC RÉNOUÉ



Crédit photo : Pôle Habitat Colmar Centre Alsace

PORTRAIT-TYPE D'UNE OPÉRATION DE RÉNOVATION DE LOGEMENT SOCIAL EN ALSACE

Année moyenne de construction :

1962

Coût moyen TTC par logement (travaux de rénovation énergétique et induits)

29 541€

Taille moyenne de l'opération :

97 logements

Durée moyenne d'une opération :

16 mois

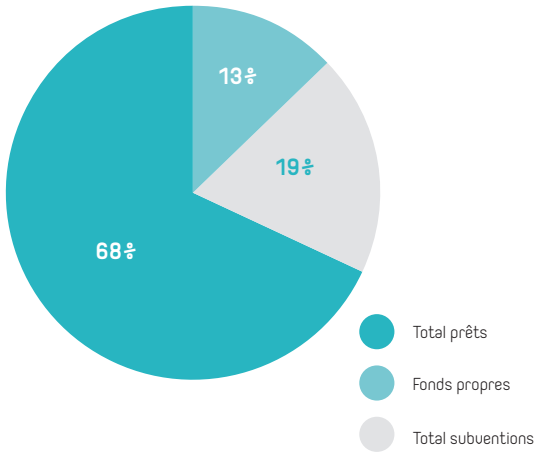
142 kWh/m²/an
économisé en moyenne par logement



FINANCEMENT ET IMPACT ÉCONOMIQUE DES 10 000 RÉNOVATIONS

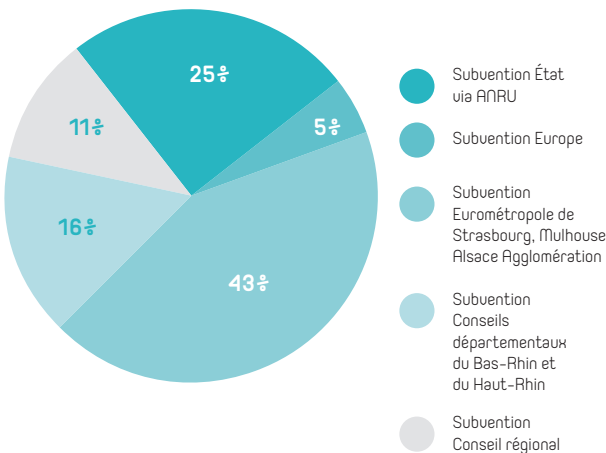
Plan de financement des 10 000 rénovations pour un coût total 285M€

Source : Eco-prêts Logement Social émis entre 2009 et 2014
(AREAL - DREAL - Caisse des Dépôts)



Plan de financement des 10 000 rénovations détails des 53M€ de subventions

Source : Eco-prêts Logement Social émis entre 2009 et 2014
(AREAL - DREAL - Caisse des Dépôts)



PRÊTS DE LA CAISSE DES DÉPÔTS ET AIDES DIRECTES DE L'ÉTAT : ENVIRON 65 % DU TOTAL DES INVESTISSEMENTS

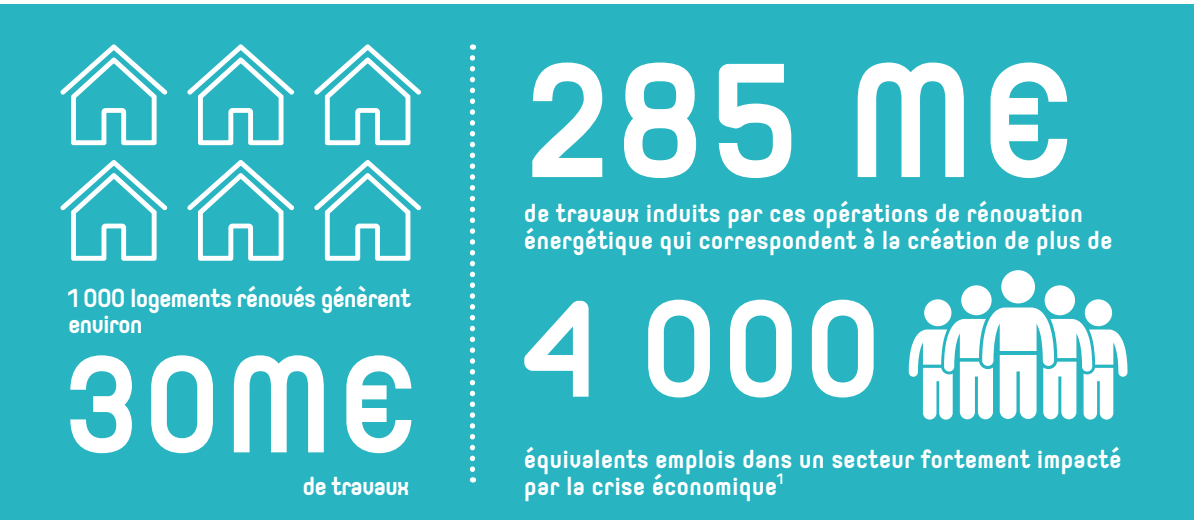
En 2009, l'État a signé une convention avec la Caisse des Dépôts pour proposer un prêt bonifié aux bailleurs sociaux (l'éco-prêt logement social) destiné à la rénovation énergétique de leur parc, en mobilisant l'épargne des Français placée sur le Livret A. Cet effort pour la Caisse des Dépôts et l'État dans la gestion du Fonds d'Épargne représente un soutien national important pour la rénovation du logement social. L'État via l'ANRU a également contribué directement à 4 % du total des investissements, en les ciblant dans les quartiers prioritaires de la ville.

LA FORTE IMPLICATION DES COLLECTIVITÉS ALSACIENNES

De leur côté, différentes collectivités alsaciennes apportent également des aides directes au logement sur leurs fonds propres, au-delà de leur compétence obligatoire : le Conseil Régional d'Alsace, les Conseils Départementaux du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, l'Eurométropole de Strasbourg et Mulhouse Alsace Agglomération ont contribué ensemble à hauteur de 12 % du total des investissements.

UN SOUTIEN PUBLIC À LA RÉNOVATION DU LOGEMENT SOCIAL QUI RENFORCE L'ÉCONOMIE ALSACIENNE

Les aides publiques apportées aux 10 000 rénovations ont eu un fort effet levier : 1,5€ publics pour 5€ privés investis.



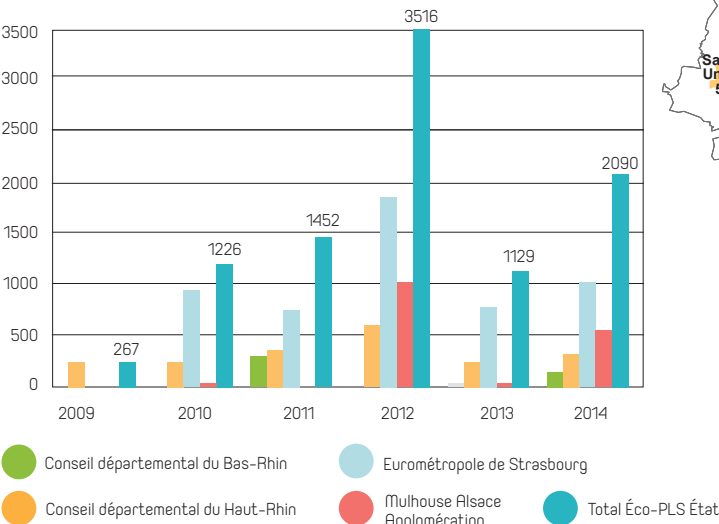
¹) Hypothèse du ratio emplois induits/investissements: pour un million d'euros d'investissement en matière de rénovation thermique immobilière, on évalue à 14,2 emplois induits en matière de travaux de performance énergétique. Source : MEDDE (Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Énergie) sur la base de l'EAE 2006 (enquête annuelle d'entreprise 2006).

ANALYSE DE LA DYNAMIQUE DE RÉNOVATION ENTRE 2009 ET 2014

Le rythme de rénovation du logement social en Alsace a été particulièrement fort de 2009 à 2012 par rapport à la moyenne française, pour ensuite ralentir. A partir de 2014, une nette reprise des opérations est constatée, notamment grâce aux nombreux efforts entrepris dès 2013 en Alsace par l’État, les collectivités et la Caisse des Dépôts pour améliorer l’aide aux bailleurs. L’année 2012 reste la référence pour atteindre les objectifs fixés par le Grenelle.

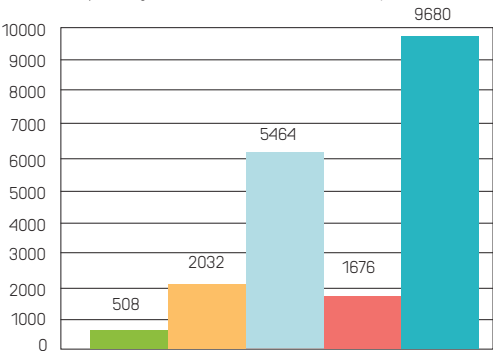
Rythme annuel de rénovation par territoire

Source : Eco-prêts Logement Social émis entre 2009 et 2014 (AREAL - DREAL - Caisse des Dépôts)



Nombre total de logements rénovés par territoire entre 2009 et 2014

Source : Eco-prêts Logement Social émis entre 2009 et 2014 (AREAL - DREAL - Caisse des dépôts)

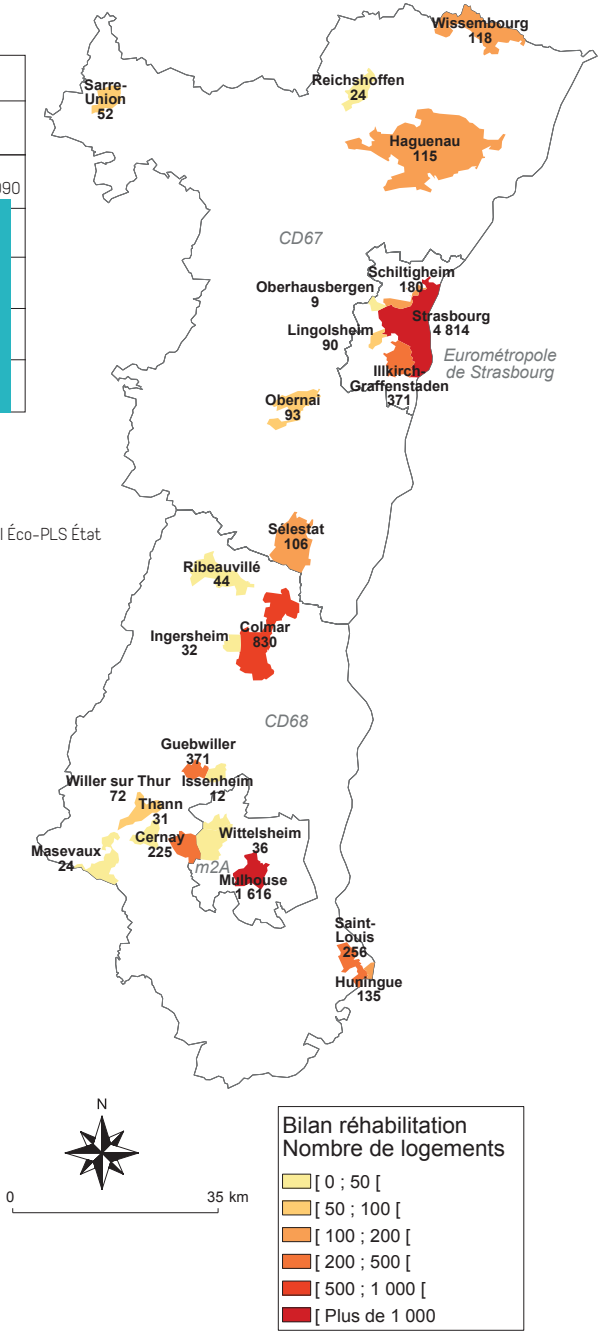


UNE GÉOGRAPHIE DE LA RÉNOVATION, REFLET DES ENJEUX MAIS AUSSI DE L’IMPLICATION DES ACTEURS ALSACIENS

Le patrimoine rénové se situe plutôt dans les centres urbains et les centres-bourgs, où les enjeux du parc énergivore sont les plus concentrés et où opèrent aussi les bailleurs sociaux les plus importants pouvant initier et multiplier des opérations de rénovation.

Ainsi, la dynamique de rénovation est activement soutenue par une dizaine de bailleurs sociaux. À partir de 2012, les enjeux diagnostiqués dans l’étude AREAL ont servi également aux collectivités territoriales à calibrer leur soutien public, favorisant ainsi des opérations de rénovation sur certains territoires.

Bilan de la réhabilitation énergétique 2009-2014



Carte réalisée par l'AREAL

DES ACTIONS PHARES POUR FACILITER LA RÉNOVATION DU PARC SOCIAL



LA CONVERGENCE DES SOUTIENS PUBLICS NATIONAUX ET LOCAUX

Début 2014, une Convention a été signée entre la Caisse des Dépôts, l'AREAL, le Conseil Départemental du Haut-Rhin, l'Eurométropole de Strasbourg et Mulhouse Alsace Agglomération, en partenariat avec l'État et le Conseil Régional d'Alsace. Objectif : retenir les mêmes cibles et les mêmes critères de financement des opérations de rénovation que l'éco-prêt logement social. **À la clé de cette initiative alsacienne et alors unique en France, des procédures simplifiées pour les bailleurs et un suivi commun des opérations pour tous les partenaires publics !**

L'ENGAGEMENT DU CONSEIL RÉGIONAL D'ALSACE EN FAVEUR DE LA RÉNOVATION BBC DU PARC SOCIAL

La Région Alsace, en dehors de toute compétence obligatoire en matière d'habitat, soutient depuis de nombreuses années le logement social, de manière complémentaire à l'État et aux collectivités territoriales. Elle contribue au financement des opérations de rénovation atteignant le niveau BBC, niveau de performance correspondant aux objectifs du Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE).

Ainsi, depuis 2009, la Région Alsace a mobilisé plus de 7 M€ d'aides, permettant l'atteinte du niveau BBC pour plus de **4200 logements sociaux renouvelés**.



Crédit photo : Habitat de l'III



**L'EUROPE SOUTIENT
LA RÉNOVATION DU PARC
SOCIAL ALSACIEN**

Dès 2009, l'Union Européenne a apporté son soutien à la rénovation énergétique du parc alsacien par le biais du FEDER. Mobilisé par le Conseil Régional d'Alsace en

complément de ses fonds propres, le FEDER a contribué à la **rénovation BBC globale de 1753 logements**. Fruit d'un travail partenarial de l'État, du Conseil Régional, des Conseils Départementaux du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, de l'Eurométropole de Strasbourg, de Mulhouse Alsace Agglomération et de l'AREAL, le FEDER est à nouveau mobilisé pour la période 2014-2020 à hauteur de **10 millions d'euros** pour soutenir cet enjeu et financera la rénovation BBC globale et par étape, en étroite coordination avec les autres dispositifs de soutien.

L'UNION FAIT LA FORCE : 12 BAILLEURS SOCIAUX MUTUALISENT ET VALORISENT ENSEMBLE LEURS CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CEE)



Crédit photo : Saint-Louis Habitat

Fin 2012, l'AREAL a organisé la mutualisation et la valorisation des CEE, pour 12 organismes de logements sociaux, ayant souhaité optimiser ensemble la vente de leurs CEE. Cette prestation a été confiée à la société SCET (groupe Caisse des Dépôts) pour une double mission : assister les organismes à la constitution des dossiers de CEE mais également valoriser les CEE auprès des obligés.

LE BILAN EST AUJOURD'HUI LARGEMENT POSITIF :

- 288 GWh Cumac ont été déposés au pôle national des certificats d'économies d'énergie (PNCEE)
- 72 ont été validés par le PNCEE
- 96 sont en attente de dépôt

soit un total de 456 GWh Cumac et une valorisation d'environ 1,75 M€



**L'AMIANTE :
RELEVER CE DÉFI MAJEUR
POUR LA RÉNOVATION
DU PARC SOCIAL**

En 2014, l'AREAL a engagé une étude permettant d'évaluer les coûts que représente l'amiante dans les stratégies patrimoniales des organismes.

• **Objectif** : éclairer les bailleurs sociaux sur l'impact financier de la réglementation amiante au regard de leurs objectifs notamment en matière de réhabilitation thermique.

- **Résultat :** près de 91000 logements sociaux sont concernés par la réglementation Amiante en Alsace, dont 88 % de patrimoine collectif (80 000 logements).
- **Coût total du traitement de l'amiante pour les organismes HLM alsaciens** (repérages obligatoires du code de la santé, repérage avant travaux à la relocation, remise en état du logement à la relocation, entretien courant et gros entretien, réhabilitation, démolition) : **près de 60 M€ HT par an, soit 544 € HT par an et par logement.**

À titre d'exemple, un organisme de 1000 logements doit prévoir chaque année un budget de 544 000 € pour faire face à la problématique amiante.

Le surcoût
amiante pour
la réhabilitation
d'un logement
est estimé à

→ 6 200 € HT

L'AIDE PUBLIQUE AU TRAITEMENT DE L'AMIANTE

Dans la poursuite de la mise en œuvre de l'Agenda HLM 2015-2018 signé entre l'État et l'USH le 25 septembre 2014, la signature entre l'État et la Caisse des Dépôts le 24 mars 2015 de la convention pour le financement des travaux liés à l'amiante dans le cadre des réhabilitations de logements locatifs sociaux a marqué le lancement par la Caisse des Dépôts du prêt « Amiante ».

Accordé par la Caisse des Dépôts aux mêmes conditions de taux bonifiés que l'Eco-Prêt Logement social, ce prêt est destiné à améliorer les conditions de financement des surcoûts induits par la présence d'amiante lors des opérations de rénovation engagées par les organismes HLM. Ce dispositif national est couplé en Alsace à l'instruction conjointe des Eco-Prêts logements sociaux et des aides directes des collectivités délégataires.

Il s'agit d'une première étape dans les réponses et les solutions techniques, opérationnelles et économiques qui doivent être apportées aux organismes pour faire face à cette problématique. L'AREAL poursuit son action en ce sens, via la création d'un groupe de travail régional Amiante qui regroupe l'ensemble des partenaires concernés.

PÉRIODE 2015-2020

Collectivité territoriale	Prévision moyenne de rénovations annuelles	Répartition des rénovations sur la période (en %)
Eurométropole	2222	61
m2A	603	16
CD 68	683	19
CD 67	149	4
TOTAL REGION	3657	100

Source : enquête AREAL 2015

CONCLUSION :
UNE DYNAMIQUE DE RÉNOVATION À MAINTENIR
ET NÉCESSITANT UN SOUTIEN PUBLIC STABLE

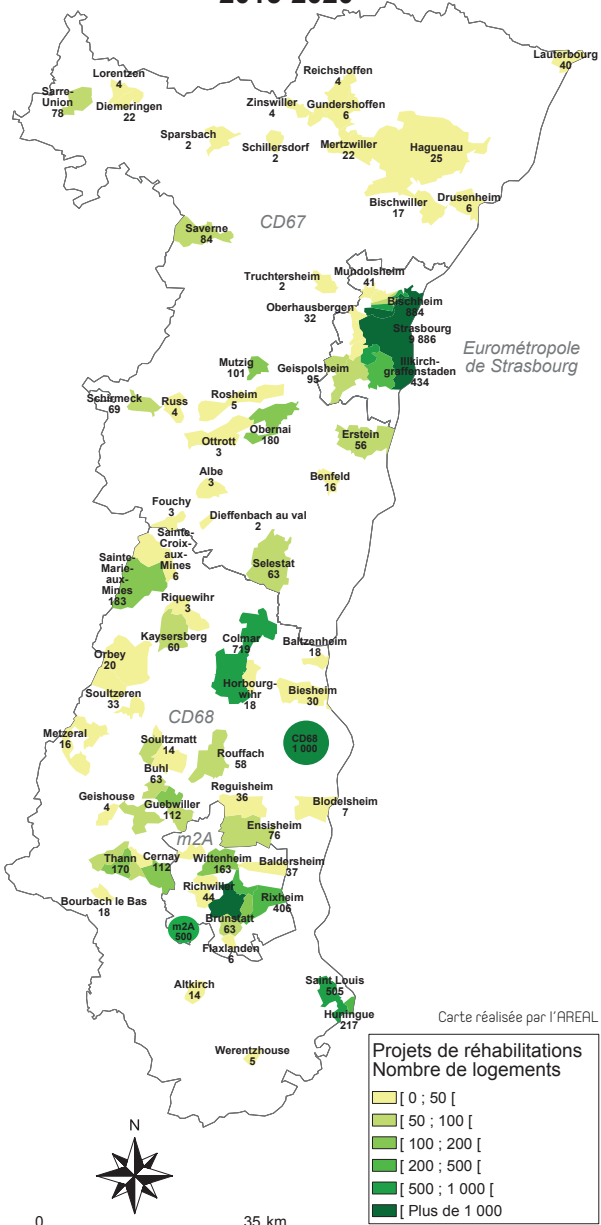
OBJECTIFS PATRIMONIAUX DES BAILLEURS ALSACIENS

22 000
LOGEMENTS
RÉHABILITÉS

sur ces 6 prochaines années
soit un rythme moyen de
3 650 LOGEMENTS
RÉNOUÉS PAR AN

Source : enquête AREAL 2015

Objectifs de réhabilitation énergétique
2015-2020



En 2020, environ 84% des logements éne-
rgivores en Alsace auront été réhabilités.
En suivant ce rythme, et sur la base des
conditions actuelles des dispositifs d'aide
de l'État, des collectivités territoriales et
de l'Union européenne, l'ensemble du parc
locatif social éne-rgivore alsacien pourrait
être traité d'ici 2025.



Crédit photo : Habitats de Haute-Alsace

Association Régionale des Organismes HLM d'Alsace
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement d'Alsace
Caisse des Dépôts d'Alsace

Directeurs de publication : Alain Ramdani (AREAL), Marc Hoeltzel (DREAL), Gil Uauquelin (Caisse des Dépôts)
Rédacteur en chef : Claire Chaffanjon (DREAL)
Rédacteurs : Guillaume Lutz (AREAL), Guillaume Dourousseau (DREAL), Muriel Klingler (Caisse des Dépôts)
Mise en page : Agence UO - Impression : DREAL
Date de publication du document : septembre 2015

2, rue Saint Léonard-CS 50005
67608 Sélestat Cedex
Tél. 03 90 56 11 90
courrier@areal-habitat.org
www.areal-habitat.org

