

23 ET 24 SEPTEMBRE 2008

1<sup>ers</sup> ateliers nationaux de la **SOLIDARITÉ**  
CENTRE DE CONGRÈS - LYON

# Développement durable

## De KYOTO au Grenelle de l'environnement



Jean Marc THEVENIN  
Directeur Technique TMH



## Le DEVELOPPEMENT DURABLE :

- équilibre entre efficacité économique, prudence environnementale et équité sociale,
  
- concept intégré dans bonnes pratiques du mouvement HLM :
  - . Actions économie d'énergie depuis 1977
  - . 16% de la population logée mais 11% des GES
  - . Consommation moyenne en énergie primaire ensemble du parc HLM 170 kwh/m2/an
  - . Consommation moyenne en énergie primaire ensemble du parc résidentiel en France 240 kwh/m2/an

❖ **Contexte environnemental :**

Réchauffement :

expert du GIEC / augmentation de 1,8% à 4°C

❖ **Contexte énergétique :**

Augmentation du prix du pétrole

Épuisement des ressources ?

↳ Consommation  
annuelle moyenne

- 240 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- 70 millions de tonnes  
équivalent pétrole (tep)
- 1,1 tep par personne

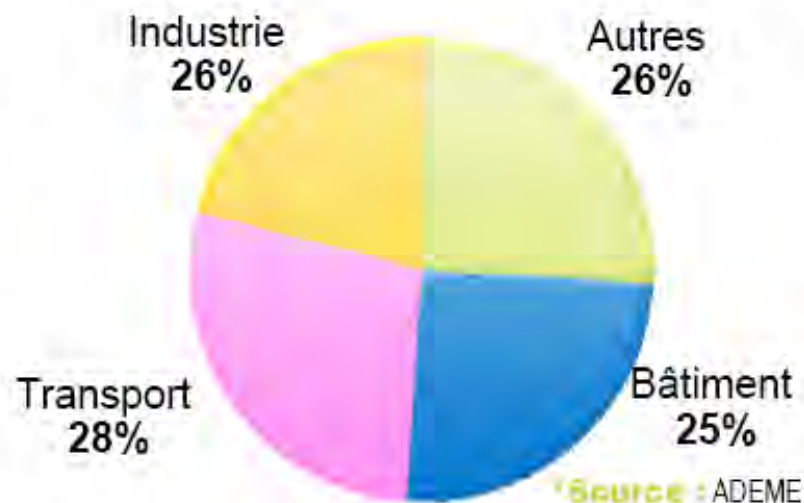
↳ Répartition de la  
consommation d'énergie  
par secteur d'activité



↳ Émissions annuelles

- 120 millions de t de CO<sub>2</sub>
- 33 millions de t de carbone
- 0,5 t de carbone par personne

↳ Répartition des émissions de gaz à effet de serre par secteur d'activité



## ❖ Contexte social:

Paupérisation des ménages

## ❖ Contexte politique/réglementaire :

Enjeux planétaires

### ✓ Évènements et dates clés

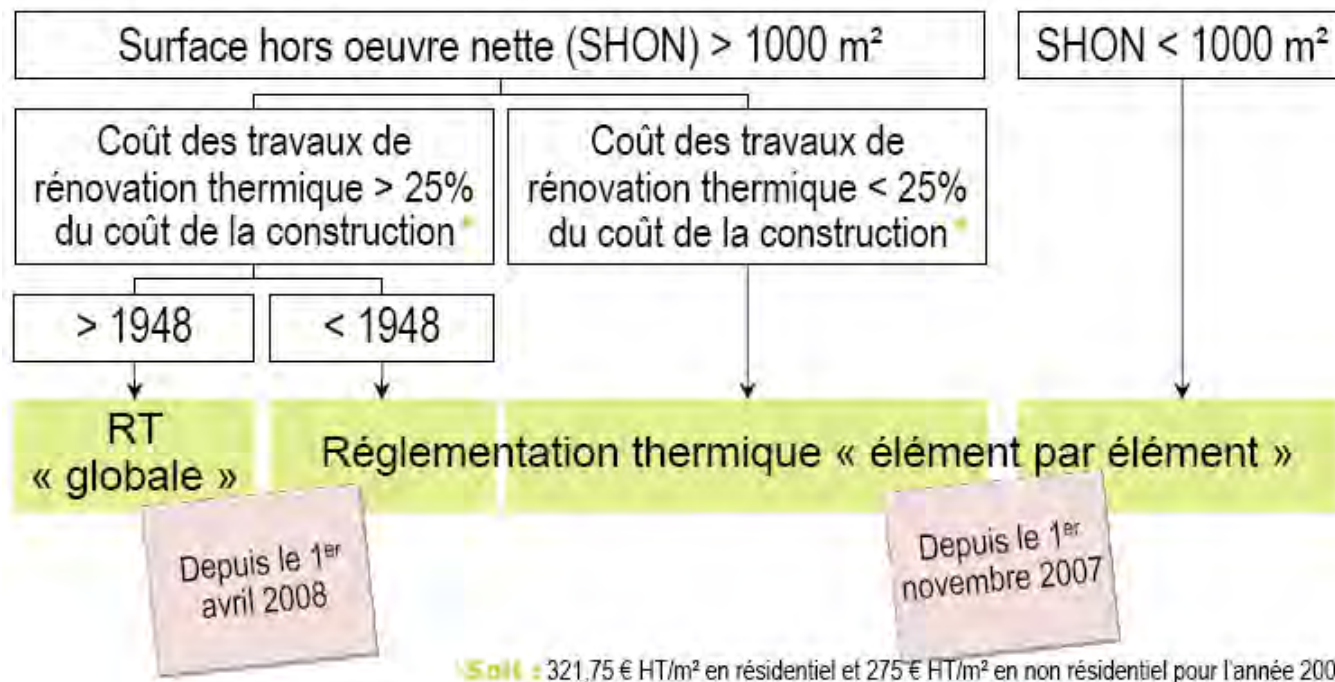
- > 1992 : Sommet de Rio
- > 1997 : Protocole de Kyoto
- > 2000 : Programme européen sur le changement climatique
- > A partir de 2002 : Directives dont directives performance énergétique des bâtiments

## ✓ Objectifs

- > Préserver l'environnement (réduire GES, maîtriser consommation)
- > Préserver la qualité des bâtiments (confort, sécurité, états sanitaires, accessibilité)
- > Garantir la cohésion sociale :
  - Maîtriser les loyers et les charges
  - Maintenir et créer des emplois
  - Favoriser la compétitivité économique

## ✓ Moyens

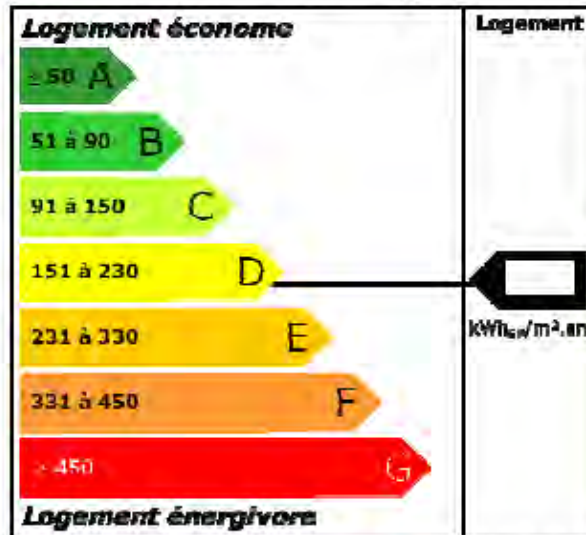
- Réglementer
  - 2005 loi programme d'orientation politique énergétique (POPE)
  - Les réglementations thermiques successives (RT2000/RT 2005)
  - Arrêté du 3 mai 2007 (caractéristiques thermiques et aux performances énergétiques des bâtiments)



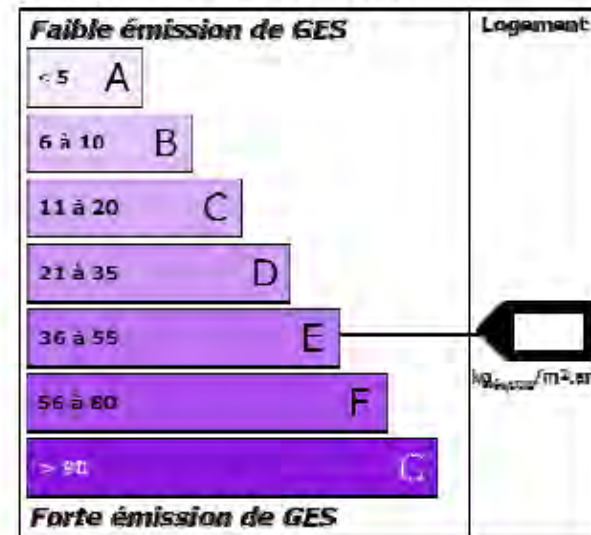
- Les dispositions du Grenelle de l'Environnement (projet de loi Avril 2008)
  - > Réitération engagement facteur 4 entre 1990 et 2050
  - > Part énergie renouvelable portée à 20 % à échéance 2020
  - > Généralisation BBC (50kw/M2/an) à échéance fin 2012
  - > Généralisation bâtiments à énergie passive ou positive à fin 2020
  - > Respect anticipé basse consommation pour constructions PNRU
  - > Rénovation de 800 000 logements prioritaires ramenés de 230 à 150 Kwh/m2/an d'ici 2020
  - > Plans climat énergie territoriaux à échéance 2012 (conseils régionaux, conseils généraux et communes > 50 000 habitants
  - > Dispositifs de lutte contre l'étalement urbain

### ➤ Sensibiliser et Mesurer (Diagnostic de Performance Énergétique)

➤ Étiquette « énergie » : consommation d'énergie primaire



➤ Étiquette « climat » : émissions de gaz à effet de serre



Exemple pour les logements

### ➤ Inciter

Crédit impôts sur revenus

Subventions (europe, états, collectivités locales)

Exonération de la TFPB

Bonus de COS

Certificat d'économie d'énergie

## ❖ Contexte partenarial : les collectivités locales et nous

Développement durable : objectif partagé par tous

Politiques ambitieuses des collectivités publiques locales

Incitations des collectivités publiques locales (assujettissement subventions ou aides à la pierre au respect d'exigences environnementales)

❖ Engagements POLYLOGIS : 200 000 locataires / 5 régions

. découlent du plan énergie et climat 2008-2012 pris par le mouvement HLM

Réduire les gaz à effet de serre (facteur 4) et préserver  
les ressources naturelles

Améliorer la performance énergétique

. corollaire maîtriser les charges

Améliorer l'attractivité du parc

. s'inscrivent dans la déclinaison de la responsabilité sociale du  
groupe

## ❖ Actions du Groupe POLYLOGIS :

- Stratégie patrimoniale à redéfinir (impact du Grenelle environnement)
- Politique énergétique et de développement durable : en cours de définition
- Parc existant
  - > Améliorations des performances énergétique des bâtiments et équipements (recours aux énergies renouvelables)
    - > Réhabilitations ANRU et PALULOS (Certification CERQUAL Patrimoine et habitat ou patrimoine habitat et environnement)
    - > Programmation de travaux de gros entretien et d'amélioration du patrimoine

## ➤ Parc existant (suite)

### > Politique de baisse des charges

Énergie représente 65 % du coût total chauffage collectif

40% hausse énergie = 26 % de hausse de charges

Amélioration de la politique des achats

### > Sensibilisation des clients dont guide vert

### > Actions en faveur des populations spécifiques (handicapés, personnes âgées, jeunes, démunis)

## ➤ Développement

Certification CERQUAL Habitat et Environnement pour toutes les constructions neuves depuis 2005  
Recours aux énergies renouvelables  
Labels H. P. E.

## ➤ Innovation et Expérimentation

Projets européens du Groupe POLYLOGIS  
Opérations expérimentales (Fontenay/bois, St Denis,...)

## ❖ Les incertitudes

- ✓ Niveau des exigences et planning de réalisation du Grenelle
- ✓ Projet de loi « de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion »
- ✓ Régime de récupération des charges

## ❖ Les autres enjeux des bailleurs sociaux

- ✓ Plan de cohésion social majoré pour répondre à l'objectif de la loi DALO
- ✓ Programme de rénovation urbaine (ANRU)

## ❖ La conjoncture économique

- ✓ Reprise de l'inflation
- ✓ Augmentation du coût de la dette (livret A à 4%)
- ✓ Capacité d'autofinancement diminuée

## ❖ Le Financement

- ✓ Existant et insuffisant à hauteur des besoins recensés
  - Prêts CDC
  - Subventions Etat
  - Subventions Collectivités territoriales
  - Exonération TFPB
  - Certificat économie énergie
  - Augmentation de loyer dans un contexte de quittance globale constante
  - Accord collectif de location (loi SRU)

## ❖ Le Financement et les ressources

✓ Recherche impérieuse de financements ou recettes complémentaires

- Financement FEDER
- Banque Européenne d'investissement
- Quotas CO2
- Revente électricité photovoltaïque
- Location de terrasse
- Extension/surélévation de bâtiments

- ❖ Les partenaires territoriaux (régions, départements, EPCI, Communes)
  - ✓ Territorialisation des politiques de l'habitat en corrélation avec les PLH
  - ✓ Amélioration partenariat entre collectivités territoriales et organismes sociaux
  - ✓ Définition d'une cohérence territoriale et d'une stratégie partagée  
Interaction PLH/PSP

## ❖ L'outil de production

Doublement attendu du marché des énergies renouvelables

Outil de production en cours d'adaptation

Pénurie actuelle de main d'œuvre qualifiée

Mobilisation des professionnels via des démarches qualité Qualit'Enr (Qualisol, Qualibois, QualiPV)



## ❖ La recherche et l'innovation

Programme national de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans les bâtiments (PREBAT)

- ✓ Besoin de solidarité partenariale pour faire face aux défis du développement
- ✓ Adhésion des locataires impérative
- ✓ Besoin de poursuivre et d'amplifier nos efforts pour maintenir constant le taux d'effort de nos résidants
- ✓ Marge de manœuvre faible, conditionnée par
  - L'environnement économique
  - L'implication de tous les partenaires
- ✓ Innovation impérative pour notre réussite.

**MERCI DE VOTRE ATTENTION**

