

Vos contacts

Certu
Daniel PILLANT
04 72 74 58 52
Emmanuel BOUTEFU
04 72 74 59 15

MIGT 10
Bernard DURU
04 37 24 22 62
François MARIE
04 37 24 22 46
Jean-Luc MASNIERES
04 37 24 22 55

Rédaction
Michel LEGRAND
04 74 27 51 65
CETE de LYON

© 2009 Certu
La reproduction totale
du document
est libre de droits.

mise en page
CETE de Lyon

Rendre plus efficaces les « marges locales » au profit du développement durable.

Le nouveau barème de la DDE du Rhône incite clairement les maîtres d'ouvrage à viser des objectifs de plus en plus ambitieux en matière de développement durable, sans toutefois brûler les étapes.

Il n'a pas le pouvoir de transformer un système d'aide national très orienté sur le logement neuf alors que les enjeux de durabilité sont sur le parc existant, ce qui n'incite pas le bailleur à investir dans les économies d'énergies dans la mesure où le résultat de son effort profite surtout au locataire.

Quant aux réglementations et préconisations techniques, notamment dans le domaine de la thermique et de la ventilation, ne pourraient-elles supporter des exceptions climatiques ?

Des directions de progrès sont néanmoins inscrites dans le nouveau barème de la DDE du Rhône, et probablement dans les barèmes d'autres DDE. La comparaison de ces approches serait sans doute intéressante et instructive. La DREAL pourrait y jouer un rôle dans le respect des contextes locaux.



Fribourg, M. Legrand

Pour en savoir plus :

DDE du RHONE / Service Habitat-Ville Pierre Yves DUFFAIT 04 78 62 54 16

MIGT10

Certu

Développement durable :
les services du MEEDDAT dans l'action

FICHE n° 6

Avril 2009

Prise en compte du développement durable et de la qualité environnementale dans le logement social

Le barème des « marges locales » en DDE du Rhône

Les acteurs du logement social, élus, organismes HLM et locataires, sont très réceptifs aux messages du développement durable qu'ils traduisent principalement en baisse de la consommation énergétique des logements, meilleure isolation, chauffage plus performant, moins polluant et moins émissif de gaz à effet de serre.

Une DDE peut orienter la production de logements sociaux dans un sens favorable au développement durable à travers son barème de « marges locales » c'est-à-dire la modulation de la subvention de base attribuée aux organismes HLM pour la réalisation de logements neufs d'une part, et l'autorisation de majorations de loyers qu'elle peut accorder pour ces logements, d'autre part.

En revanche elle ne dispose que de peu de moyens pour inciter à la réhabilitation thermique un grand nombre de logements HLM existants qui en auraient besoin. Le système d'aides est ainsi fait que l'effort budgétaire essentiel ne porte pas sur la partie du parc qui en aurait besoin : le logement existant.

Les progrès dans ce domaine devraient s'appuyer sur une convergence évidente d'intérêts entre bailleurs et

locataires puisque les baisses de charges de chauffage obtenues permettent aux locataires de payer des loyers supérieurs autorisant les bailleurs à emprunter. Malheureusement ce raisonnement en « coût global » n'est pas partout en usage, qu'il s'agisse de neuf ou de réhabilitation, et le bénéfice d'une amélioration thermique de son logement profite en premier lieu au locataire à travers l'allègement de sa charge de chauffage.



Fribourg, M. Legrand

La notion de marge locale : aider par un barème adapté les projets « vertueux »

L'aide qu'autorise la DDE du Rhône pour les opérations de logements neufs peut être majorée jusqu'à 12 % lorsque les bailleurs déclarent respecter un cahier des charges précis ayant fait l'objet d'un barème adopté par les partenaires locaux du logement social.

Le barème précédent qui datait de 1998 favorisait le logement individuel et le chauffage au gaz, sans apporter d'aide significative aux investissements d'économie d'énergie, aux territoires dotés de Programme Local de l'Habitat (PLH), aux communes ayant moins de 20 % de logements sociaux ou sièges d'opérations Agence Nationale pour la Rénovation

Urbaine (ANRU), ni à l'insertion significative de PLAI⁽¹⁾ dans les programmes neufs.

Ces dimensions sont clairement inscrites dans le barème nouveau.

L'intérêt du nouveau barème réside aussi dans l'affichage des performances thermiques exigées des logements aidés, performances supérieures à la réglementation thermique 2005 quels que soient les choix et moyens techniques mis en œuvre; performance environnementale également, à travers une démarche d'accompagnement des organismes HLM afin d'intégrer les exigences environnementales à l'amont des projets.

⁽¹⁾ Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Certu 2009/16



Le nouveau barème: labellisation et référentiels locaux comme points d'appui.

Entre 2005 et 2007 un contexte plus exigeant en matière de performances environnementales des logements se fait jour, avec l'actualisation de la RT 2000, la mise en œuvre du protocole de Kyoto, le lancement du Grenelle de l'environnement.

A ce moment le Grand Lyon et la Région Rhône-Alpes formalisent dans des référentiels de qualité environnementales détaillés leurs attentes nouvelles vis à vis des maîtres d'ouvrage qui sollicitent leur aide pour réaliser des bâtiments et des logements.

Pour la DDE du Rhône, ce contexte nouveau offrait l'opportunité de réviser son système d'aide au logement social. Toutefois face à la multiplicité des critères et objectifs nouveaux à prendre en compte et devant l'impossibilité de suivre et contrôler tous les engagements théoriques des bailleurs en faveur de la qualité environnementale, la DDE du Rhône a décidé d'adosser son nouveau barème à des labels et des référentiels locaux existants en s'appuyant sur leurs dispositifs normatifs et incitatifs et sur leurs moyens de contrôle.

Il fallait aussi que le nouveau barème soit lisible et simple d'application tant pour les services instructeurs de la DDE que pour les organismes HLM. D'où l'idée, s'agissant des consommations énergétiques des logements sociaux, de ne conserver comme seul critère opposable que la performance en terme de consommation d'énergie primaire, calculable en KWh/m² par an et par logement. Cette performance peut être atteinte quels que soient les choix et moyens techniques mis en œuvre.

Le nouveau barème ne privilégie donc plus de matériaux, de solutions techniques ni d'énergie de référence, ce qui évacue au passage la difficulté d'imposer partout les mêmes recettes face au foisonnement de l'offre et à la diversité des situations géo-climatiques, tout en ne décourageant pas les propositions techniques innovantes.

Les performances thermiques visées sont celles proposées par le label Qualitel basées sur la RT 2005 et ses niveaux améliorés. La candidature à ce label pour un programme neuf autorise des majorations de loyers jusqu'à 8%, et 2% pour les subventions, pour les niveaux les plus performants.

Les vérifications sont effectuées par la filiale de Qualitel « Cerqual », organisme indépendant qui délivre un certificat. Pour Pierre-Yves Duffait, responsable du service

du financement du logement social à la DDE du Rhône, l'obtention de ces certificats ne devrait pas être trop difficile. En revanche s'agissant de l'objectif de qualité environnementale, la barre a été placée haut et sera plus difficile à franchir, en tout cas au début.

Cette exigence environnementale est un point fort du nouveau barème, et pour y faire face la DDE du Rhône s'est appuyée sur les référentiels de qualité environnementale des constructions de la Région Rhône-Alpes et du Grand Lyon, à l'élaboration desquels elle avait été associée.

Ces référentiels sont des cahiers des charges établis en vue d'inciter les bailleurs non seulement à anticiper la réglementation thermique 2012, mais surtout à intégrer la qualité environnementale à l'amont des projets à travers une démarche de gestion de projet, un programme de formation de leur personnel à la qualité environnementale, et la mise en œuvre d'un système de management environnemental dans le cadre

d'une assistance à la HQE. Les bailleurs peuvent alors augmenter les loyers des logements réalisés dans ces conditions jusqu'à 11%.



Un barème fait pour progresser dans la mise en œuvre du développement durable

Actuellement la plupart des demandes de financement de programmes sociaux neufs postulent au label Qualitel. La plupart l'obtiendront car il ne représente pas un effort considérable sur la réglementation thermique de base dans le neuf. Il faudra bien sûr que les performances revendiquées soient prouvées pour prétendre au versement de la subvention et au loyer envisagés.



Fribourg, M. Lagrand

Sur le respect du référentiel Région ou Grand Lyon en revanche, il y aura des recalés et des ratages, notamment en réhabilitation. Cela aura un coût pour les organismes qui n'obtiendront pas la subvention demandée.

Néanmoins l'idée n'est pas de recaler les projets pour le plaisir, observe Pierre-Yves Duffait. « La basse consommation va devenir la réglementation de base dans moins de 10 ans, donc tout le monde devra être vertueux... On anticipe juste la réglementation à venir sur le thermique » poursuit-il. Et de montrer comment le nouveau barème est en réalité conçu comme un outil de progrès pour les maîtres d'ouvrage, en accompagnant leur prise en compte progressive de normes environnementales plus exigeantes.

Il existe en effet dans le barème des paliers, tout d'abord entre les différents labels Qualitel, de base, HPE, THPE. L'augmentation de loyer peut aller dans ces conditions de 6 à 9% et la subvention de 2 à 5%. Au second palier le label HE (Habitat-environnement) vise plus largement le site, le chantier, le confort, l'usage sans omettre l'énergie. On peut avec ce label gagner deux points de subvention et un point d'augmentation de loyer supplémentaire.

Enfin le choix de la qualité environnementale représente un dernier stade d'exigence qui porte sur la mise

en œuvre de véritables projets et chantiers environnementaux dès la conception, avec introduction des données bioclimatiques du site, prise en compte des déplacements et de l'accessibilité, des eaux, des déchets, des énergies, des matériaux et modes d'approvisionnement, du confort d'été...

À ce stade les majorations de loyer atteignent 11%, et celles de la subvention 5%.

La DDE du Rhône et le Grand Lyon, titulaire d'une délégation de compétence sur le logement social, partagent la même philosophie quant aux principes. Mais pour la DDE l'écart entre les labels Qualitel et les référentiels de qualité environnementale doit être comblé par un échelon intermédiaire que représente le label HE. Sinon le risque de découragement des maîtres d'ouvrage devant la hauteur de la

marche qualitative à gravir peut conduire au renoncement. Plutôt généraliser un bon niveau que de s'épuiser dans des opérations d'exception sans lendemain... telle est la philosophie propre de la DDE du Rhône en la matière.