

S'ORGANISER POUR CONDUIRE LA TRANSITION ENERGETIQUE

19 octobre 2023

Rencontre Bat'Im Club & Club Innovation et Management

Il y a les textes réglementaires et les perspectives qu'ils imposent. Celles sur la transition énergétique dans le secteur du bâtiment sont porteuses de bouleversements pour les bailleurs sociaux, tels le calendrier DPE sur les logements classés G, F, E, la réhabilitation du parc donc, mais aussi la maintenance et la construction. D'où l'initiative du Bat'Im Club et du Club Innovation et Management de mener une enquête auprès de leurs adhérents sur l'enjeu de l'intégration de cet environnement dans leurs méthodes comme dans leur offre. « Les organismes HLM mettent l'accent sur la multiplicité des contraintes à prendre en compte dans l'élaboration de ces projets et insistent sur la difficulté à faire dialoguer entre eux ces différents niveaux de contraintes », souligne Benjamin Gombert Directeur Stratégies techniques et de la Maitrise d'Ouvrage, Habitat 1 territoires Conseil. Autre préoccupation, économique cette fois, la quête d'un nouveau modèle de production et le souci de la maîtrise des coûts pour les locataires. « Il faut trouver un équilibre de programmation qui concilie rentabilité économique et performance environnementale, tout en veillant à la maîtrise des charges pour les habitants », ajoute Christophe Pallot, directeur associé de HTC et secrétaire du CIM), qui insiste sur « l'importance du partage, des échanges de compétences et des retours d'expérience entre les équipes des bailleurs et de celles des entreprises ». Non sans inciter à une forme de vigilance quant à la présentation de solutions «tendances» et d'actions de lobbying autour de ces réflexions.

« C'est à un défi colossal, en techniques, en volumes et pour de nombreuses années que nous devons répondre si nous voulons atteindre les objectifs fixés par la Stratégie Nationale Bas Carbone 2050 au secteur du bâtiment et du logement », reconnaît Isabelle Sabarots, directrice générale adjointe d'Aquitanis et présidente du Batim Club. Pour le relever, il est impératif de constituer des équipes formées, motivées et sachant jouer collectif chez le bailleur, mais aussi avec les AMO et les entreprises, d'autant que les bailleurs contractent plus fréquemment en VEFA avec les promoteurs. « Cette proximité sur les dossiers est essentielle, car elle permet d'aller chercher les compétences pour produire ensemble sur le même territoire et parvenir à co-construire des programmes qui sont le résultat d'études très longues, poursuit-elle, Cela signifie que nous devons être soucieux de la constitution d'équipes riches de mixités professionnelles, générationnelles, en interne et en externe. Faute de quoi,

on manque la logique globale de la construction ou de la réhabilitation de nos patrimoines».

Ce positionnement fédère l'ensemble des intervenants de la rencontre: le respect de l'application des normes techniques ou réglementaires (ou leur mise à niveau) est certes un objectif majeur, mais pas suffisant : il doit s'intégrer dans une vision plus globale et inclure les réflexions sur ce que sera la logique et la perspective de vie des occupants pour les cinquante prochaines années. « Tant pour le neuf ou la réhabilitation, l'empreinte carbone ne doit pas se substituer dans le discours à la question fondamentale de la qualité de vie d'un logement, affirme Cédric Michel, architecte co-gérant de l'Atelier 9.81, Il faut naturellement s'attacher à l'amélioration du confort du logement et de son bilan thermique, mais faire aussi des propositions pour la prise en compte d'éléments comme l'accès à un espace extérieur individualisé, la résidentialisation, l'ouverture sur l'espace public... Quel que soit le projet, nous nous entourons de bureaux d'études environnementales en essayant d'impliquer et d'embarquer tous les acteurs d'un programme dans une démarche de « frugalité heureuse »*, avec pour objectifs une construction aussi décarbonnée que possible impliquant des besoins d'énergie faibles en exploitation, tout en accompagnant au mieux la qualité d'habiter.

Si l'avancée vers des comportements dans ce domaine est notable, reconnaissent les professionnels, et que les techniques de « décarbonation » du patrimoine existent, « il reste à parfaire l'articulation du travail entre les entreprises et les acteurs du logement social pour les mettre en œuvre efficacement, estime Guillaume Baumgartner, directeur associé du cabinet Repaire, Il convient de dépasser le cadre de l'expérimentation pour tendre vers la massification. Les bailleurs doivent apprendre à travailler ensemble et, sans doute, à une échelle régionale qui est souvent celle des entreprises ». Et de citer l'exemple de l'USH des Pays de Loire, créatrice de la centrale d'achat MASH (Mutualisation d'Achat au Service de l'Habitat), et de son vaste projet EnergieSprong qui a associé 154 bailleurs ligériens et bretons pour la rénovation de 1500 logements, pavillons individuels et habitat collectif, avec la participation des réseaux d'entreprises régionaux. « Au regard des conditions économiques qui se durcissent, nous devons aussi, bureaux d'étude, architectes, AMO et bailleurs..., apprendre à dépasser la relation fournisseur-prestataire pour travailler en véritables partenaires, particulièrement pour les programmes de réhabilitation souvent complexes », souligne Guillaume Baumgartner. Instituer en fait un schéma d'ouverture d'autant plus important que le rôle de bailleur social comme acteur de la ville ne cesse de s'élargir dans l'aménagement urbain, bien au-delà du bâtiment et du logement.

« Dans le métier de l'habitat, nous sommes porteur d'un rôle particulier qui nous confère une responsabilité en matière de cohésion sociale, rappelle Julien Paul, directeur général de Habitat Réuni, On ne nous demande pas une logique de moyens, mais une logique de résultats en logeant les gens qui en ont besoin ». Encore faut-il en avoir les moyens de remplir cette mission, surtout quand la hausse des taux d'intérêt et du prix des matériaux pèse sur le coût des programmes de construction comme de rénovation et de maintenance. Sans parler des aléas sur les tarifs de l'énergie. « Nous devons changer d'habitudes dans notre travail et introduire une forme d'industrialisation dans nos méthodes pour avoir la capacité de

faire remonter les chaînes de valeur, poursuit-il, Historiquement, nous sommes bons en gestion de patrimoine, mais perfectibles en gestion et en exploitation de l'énergie ». Une prise de conscience stratégique de la nécessité d'agir en entrepreneur « qui permet de penser son métier autrement et de faire appel à des compétences différentes ». A l'instar du développement par Habitat Réuni d'une activité de broker lui permettant d'acheter électricité et gaz sur les marchés à terme de 12 à 24 mois. « Cela nous ouvre la possibilité de s'adapter à la fois à la libéralisation du marché et au pouvoir d'achat des locataires et de leur capacité à payer les loyers ».

Avec un parc immobilier de 43.000 logements à la composition bien caractéristique du Nord de la France (55% d'habitations individuelles, 45% d'immeubles collectifs), SIA siège au cœur du programme d'Etat ERBM (Engagement pour le Renouveau du Bassin minier) doté notamment une enveloppe supplémentaire d'investissements publics sur la période 2017-2027. « Une belle opportunité pour accélérer le rythme de rénovation de l'habitat local et en faire un levier d'emplois, d'innovation et d'amélioration du cadre de vie », reconnaît Benoît Hennebelle, directeur Patrimoine de SIA Habitat. Ce programme de réhabilitation technique et énergétique portant sur quelques 2000 logements de SIA Habitat permet aussi de moderniser et d'améliorer l'agencement intérieur des fameuses maisons individuelles des cités minières et donc de gérer au plus fin les attributions et les départs en fonction de la composition évolutive des familles, « et cela tout en conservant une attractivité pour les loyers ». Il sera aussi l'occasion aussi de combler le retard dans la connaissance des données techniques du parc via la réalisation de diagnostics de résilience des équipements.

La fusion en cours avec un autre bailleur du Nord-Pas-de-Calais, SIGH, permet en outre d'envisager une démarche originale de massification des compétences en matière de réhabilitation, avec chez SIA une expertise sur la gestion des travaux « en tiroir » dans les cités minières entraînant pour les locataires un déménagement de quelques semaines seulement avant de revenir dans son logement et pour SIGH, la maîtrise des opérations sur des grands ensembles.

C'est bien l'intégration de cet esprit de coopération dans la stratégie que l'on retrouve chez Nantes Métropole Habitat comme le raconte son directeur de l'innovation, Luc Stéphan. Ce bailleur mène un ambitieux programme annuel de rénovation de 500 logements pour un parc de 25.000 dont la moyenne d'âge est de 46 ans. « Nous avons pour projet une vraie qualification de notre patrimoine à piloter avec un budget de l'ordre de 44 000 euros par logement et nous mesurons bien l'ampleur de la tâche, assure-t-il, Mais nous ne souhaitons pas mener des opérations, mais conduire un programme, notamment la réécriture d'une stratégie de sobriété énergétique inscrite au cœur de la réhabilitation, mais où tout n'est pas prévu a priori ». Des partenariats ont ainsi été actés au niveau régional avec leurs collègues de Brest et de Rennes qui expriment des préoccupations semblables. Coopération aussi avec la Métropole nantaise, aussi, autour de la sécurisation du réseau local de chaleur urbain dont MNH est déjà le troisième client, mais aussi pour l'achat de gaz et d'électricité en partenariat avec elle. Et pourquoi ne pas devenir producteur d'énergie locale dans le cadre de dossiers de géothermie ou de récupération de chaleur fatale des ordinateurs. Avec parfois des démarches originales telle cette

participation à un travail de recherche à cinq ans d'une équipe du CNRS sur les îlots de chaleur pour étudier le comportement du bâti lors des fortes poussées de température des canicules. Conclusion de Luc Stéphan, « le croisement des approches sur ces technologies permet d'avoir une meilleure expertise sur le futur du thermique ».

*Voir le mouvement de la **Frugalité Heureuse et Créative**

<https://frugalite.org/a-propos-de-la-frugalite/mouvement/>