



Dépêche n° 700152

Habitat / Urbanisme - Logement social et Habitat

Par: Lina Trabelsi - Publiée le 02/10/2023 à 16h29

[Lien dépêche](#)

🕒 5 min de lecture

A usage unique de : **Simon RAMBOUR**

L'Union régionale HLM des Hauts-de-France dessine la trajectoire bas-carbone du patrimoine social

L'Union régionale HLM des Hauts-de-France a dévoilé, le 27 septembre 2023, les contours de la trajectoire qui permettra au secteur HLM de se conformer, dans un premier temps, aux objectifs de la loi Climat et résilience, puis à celui de la neutralité carbone prescrit par la SNBC à l'horizon 2050. Pour l'association régionale, il faut d'abord accélérer la mise aux normes de décence des passoires thermiques, avant d'intervenir à nouveau sur ces logements dans l'optique de la neutralité carbone, en misant sur la transformation du mix énergétique.

Comment les bailleurs sociaux des Hauts-de-France vont-ils atteindre l'objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050, et à quel coût ? Les organismes HLM commencent à y voir un peu plus clair après la présentation, mercredi 27 septembre, de la "Stratégie bas carbone"(1) élaborée par l'Union régionale HLM. "Dans un parc aussi atypique que celui des Hauts-de-France, les impacts de la transition environnementale sont exacerbés, décuplés", prévient Simon Rambour, chargé de mission transition environnementale de l'UR HLM, contacté par AEF info le 29 septembre. Le patrimoine des Hauts-de-France présente en effet des caractéristiques singulières, avec 73 % de logements sociaux raccordés au gaz contre 54 % pour l'ensemble du patrimoine HLM français. Du fait de son passé minier, le parc social des Hauts-de-France compte, en outre, 38 % de logements individuels (contre 15 % au niveau national), souvent classés au patrimoine de l'Unesco ou par les Bâtiments de France, ce qui complexifie les opérations de rénovation (2) ([lire sur AEF info](#)).

"Plusieurs bailleurs sociaux venaient nous présenter leurs objectifs en matière de rénovation, mais nous n'avions aucune analyse au niveau macroscopique, à l'échelle d'une région", recontextualise Simon Rambour. Entre estimation des étiquettes énergétiques avec le nouveau DPE (3), étude des potentiels de raccordement aux réseaux de chaleur et segmentation du parc HLM selon des critères techniques et architecturaux, une étude commandée en 2022 par l'Union régionale HLM, la Banque des territoires et la préfecture de région a d'abord permis de dessiner le "paysage énergétique" de la région. Un exercice nécessaire pour "fixer une trajectoire, un niveau d'investissements dédiés et une stratégie patrimoniale", poursuit-il. Et le chargé de mission de préciser que cette trajectoire ne tient pas compte des objectifs du paquet européen "Fit for 55"(4), lequel n'a pas encore été transcrit dans la réglementation française.

Volume contre performance

Pour se plier aux exigences de la loi Climat et résilience, qui interdit la location des logements G à partir de 2025, puis des F

en 2028 et des E en 2034, 150 000 logements énergivores (sur le total de 571 000 logements que le parc social des Hauts-de-France comprend) devront basculer, a minima, vers une étiquette D d'ici à 2034 (dont 12 700 G dès 2025, 34 900 F en 2028 puis 102 500 E en 2034). Les bailleurs sociaux des Hauts-de-France auront ensuite jusqu'à 2050 pour réduire à zéro leurs émissions de gaz à effet de serre, ce qui supposera d'intervenir sur 229 400 logements sociaux étiquetés D. Sur la base de ces échéances, l'étude commandée par l'Union régionale HLM préconisait deux scénarios d'intervention. Des scénarios à comparer au rythme actuel du secteur, qui engage 13 000 rénovations par an. À une telle cadence, les organismes HLM des Hauts-de-France ne seraient au rendez-vous de la neutralité carbone qu'en... 2080, selon cette même étude.

Basé sur le "volume", le premier scénario prône la massification des actes de rénovation énergétique, en vue de répondre aux objectifs de la loi Climat et résilience, sans viser forcément une étiquette A ou B. Dans ce scénario, "on parle bien d'actes de rénovation et non de rénovation seule, car l'idée est de revenir deux fois sur le même logement", précise Simon Rambour. "Cela n'empêchera pas les bailleurs sociaux de conduire des rénovations performantes globales, mais l'objectif est bien de traiter d'abord de gros volumes de logements [...], et d'y revenir plus tard pour faire évoluer le mix énergétique", complète-t-il. Le second scénario, celui de la "performance", tend à privilégier des opérations de rénovation performante aboutissant à une étiquette A ou B, mais en maintenant un rythme annuel de 13 000 rénovations.

Urgence climatique et sociale

C'est en faveur du premier mode opératoire que l'UR HLM des Hauts-de-France s'est positionnée. "Il y a une urgence climatique certes, mais l'urgence est aussi sociale", défend Simon Rambour, en écho à l'augmentation des charges des locataires HLM depuis deux ans et aux situations de précarité énergétique.

Comment ce scénario va-t-il se traduire concrètement ? D'après les simulations de l'Union régionale, le secteur HLM devrait engager, dès cette année, 17 000 rénovations annuelles avant de franchir un palier de 27 000 rénovations par an à partir de 2025. Et ce, jusqu'en 2028, année qui marquera un retour à un rythme "classique" de 13 000 rénovations par an. À partir de 2040, soit dix ans avant l'échéance de la SNBC, l'UR HLM préconise un nouveau cap de 20 000 rénovations par an. Outre les travaux de rénovation, la période 2034-2050 devra s'accompagner d'une transformation du mix énergétique du patrimoine HLM, un laps de temps nécessaire "pour permettre l'adaptation du réseau électrique [au raccordement à d'importants volumes de logements] et le verdissement du gaz", veut croire Simon Rambour. Il espère que, d'ici là, le secteur HLM pourra également "miser sur une rupture technologique, comme des PAC plus performantes, par exemple".

Des contrastes territoriaux en matière de mix énergétique

Réseaux de chaleur, photovoltaïque, gaz vert... Le mix énergétique ne pourra pas se déployer de la même manière sur tous les territoires. "La mise en œuvre de la transition environnementale se fera sûrement à plusieurs vitesses", reconnaît Simon Rambour, qui évoque les contrastes entre territoires urbains et ruraux. "Les zones urbaines très attractives [la métropole européenne de Lille, par exemple], ont des opportunités en matière de réseaux de chaleur ou d'autoconsommation collective avec les panneaux solaires", illustre-t-il. Un chantier plus complexe dans les territoires du bassin minier, où le patrimoine de maisons individuelles est sous-dimensionné pour des réseaux de chaleur. Si les PAC commencent à être envisagées comme alternative au gaz naturel dans ces anciens territoires miniers, elles sont trop volumineuses pour des logements de petite taille, et ne peuvent être fixées sur des façades classées. Pour Simon Rambour, ces contrastes obligeront donc les bailleurs sociaux, les énergéticiens et les collectivités à "anticiper, cartographier, descendre à la maille territoriale la plus pertinente possible, mutualiser l'ingénierie et les compétences pour voir quel est le mix le plus pertinent à développer".

Au chapitre budgétaire, l'investissement nécessaire entre 2023 et 2034 est estimé à 7,5 milliards d'euros, ce qui représente un effort supplémentaire de 3,6 milliards d'euros pour les bailleurs sociaux, comparé aux investissements actuels. Après 2034, le coût de la mise en conformité des logements avec les objectifs de la SNBC est évalué à 11,7 milliards d'euros, soit un surplus de 5,6 milliards par rapport aux montants d'investissement actuels. Face à cet empilement d'objectifs, complexes et coûteux, l'UR HLM des Hauts-de-France se présente comme un chef d'orchestre de la trajectoire bas-carbone. Elle entend également officier comme "médiateur" entre les organismes HLM et les gestionnaires de réseaux (Enedis, GRDF...), ou encore pour solliciter de nouveaux financements auprès des partenaires historiques tels que la Banque des territoires.

AEF info est un **groupe de presse professionnelle numérique et organisateur d'évènements**. AEF info produit tous les jours une information de haute qualité qui mobilise une équipe de **80 journalistes** spécialisés permanents à Paris et en régions.

C'est un outil de travail, d'aide à la décision, d'information et de documentation utilisé tous les jours par plus de **20 000 professionnels et 2 000 organisations abonnées** (médias, institutions, collectivités territoriales, entreprises, fédérations, syndicats, associations).

5 SERVICES D'INFORMATION, 18 DOMAINES ET 2 HEBDOS

Les cinq services d'information spécialisés d'AEF info diffusent (Social RH, Enseignement Recherche, Développement durable, Habitat & urbanisme, Sécurité Globale) à leurs abonnés un service d'information continue par courrier électronique et via l'application mobile. Être abonné à ces services, c'est avoir l'assurance d'être informé rapidement, précisément et objectivement des faits essentiels.

[Cliquez ici pour tester gratuitement les services d'information AEF info](#)
