Publié le 4 avril 2025

# Retour sur la rencontre des Sem bailleurs sociaux du 2 avril 2025

Les Sem immobilières exerçant une activité locative sociale ont échangé sur les thèmes de la politique de la ville et de la décarbonation de leur patrimoine.

La première rencontre des Sem bailleurs sociaux de l'année 2025 s'est tenue le 2 avril dernier pour évoquer et échanger sur les thèmes d'actualité concernant les actions menées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), ainsi que la décarbonation et la performance énergétique du patrimoine.

La Fédération des élus des Entreprises publiques locales (FedEpl) tient à remercier pour son concours et sa participation les représentants de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) à travers son directeur des politiques urbaines et sociales et du directeur adjoint de la Maîtrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales.

Des échanges riches et actifs ont permis d'aborder plusieurs sujets.

## Mobilisation de l'abattement de TFPB en QPV

La mise en œuvre de ce dispositif au bénéfice des bailleurs sociaux se situe en moyenne de l'ordre de 183 € / logement, soit 315 M€ inscrit en projet de loi de finances en termes de ressources. Il permet un effet levier allant jusqu'à 1,4 (sur la période 2017-2019).  Il est compensé à hauteur de 40 % par l'Etat aux communes (coût PLF : 126 M€), et concerne environ 700 communes et 400 bailleurs sociaux sur tous les territoires.

Les principales dépenses portent sur les petits travaux d'amélioration de la qualité de service, le renforcement de la présence du personnel de proximité, des actions concernant l'animation, le lien social, le vivre ensemble ainsi que pour des actions dites de « sur-entretien ».

Le dispositif, prolongé jusqu'en 2030, implique une nouvelle génération de convention d'ATFPB à

partir du 1er janvier 2025. Il impose une déclinaison en annexe du contrat de ville, une démarche partenariale entre bailleur, commune, EPCI et l'Etat local.  Dans ce nouveau cadre le prérequis est un contrat de ville signé par le bailleur suivi d'une convention ad hoc entre le bailleur, la commune, l'EPCI et Etat avant fin mars 2025.

Un webinaire de présentation de l'application  de l'USH QuartiersPlus est organisé  le 14 mai prochain.

## Décarbonation et Plan Stratégique (PSSED)

Les leviers de la décarbonation sont :

- la rénovation pour réduire les consommations énergétiques ;
- l'évolution du mix énergétique vers des vecteurs décarbonés ;
- l'autoproduction énergétique et le fait de favoriser l'emploi de matériaux bas carbones.

La trajectoire de décarbonation du « parc macro social » en comparaison avec le parc privé est la suivante : le stock du parc social évolue plus vite et dans de meilleures conditions avec un taux de réduction de 25 % des logements les plus énergivores sur les trois dernières années contre 7 % pour le privé. Pour le parc social, le vecteur gaz reste majoritaire à 55 %, l'électricité à 20 %, les réseaux urbains à 20 %, la bio masse à 3 % et le fioul résiduel à 1 %.

La trajectoire de décarbonation du « parc macro social » est soutenable et cohérente avec les capacités à faire affichées par les filières. Elle mise sur un besoin de soutien complémentaire de la part des partenaires, immédiat et sur le long terme. Elle nécessite un besoin immédiat d'intégrer le vecteur énergétique dans les plans de transitions.

Le PSSED et sa déclinaison au niveau d'un organisme visent la programmation des investissements en rénovation énergétique, à un horizon de 10 ans, afin de répondre aux enjeux suivants :

1. Développer une vision stratégique du parc social dans le but d'atteindre les objectifs de transition écologique et du respect des échéances fixées par la loi Climat Résilience : janvier 2025 (classe DPE minimale : F), janvier 2028 (classe DPE minimale : E) et janvier 2034 (classe DPE minimale : D)

2. Programmer la décarbonation des sources d'énergie du parc social soit :

- programmer la suppression de l'ensemble des chaudières fioul d'ici 2027 ;
- identifier l'ensemble des bâtiments des bailleurs raccordables aux réseaux de chaleur urbain (RCU) dès à présent et d'ici 2030 ;
- prévoir l'installation de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude décarbonés chaque fois que cela est techniquement possible.

3. Adapter le parc locatif social aux enjeux environnementaux de demain, au-delà de la performance énergétique, telles que l'évaluation et l'adaptation du parc existant sur le sujet du confort d'été.

Le plan intègrera un indicateur permettant d'objectiver la prise en compte du risque d'inconfort d'été et l'impact des rénovations du parc sur cet indicateur.

## Tranquillité résidentielle : le référent sureté chez les bailleurs

Les échanges ont porté sur la définition du périmètre de responsabilité du bailleur social et des différents champs de responsabilité auxquels ils doivent faire face. Les stratégies globales de tranquillité résidentielle ont été évoquées à travers les obligations et les ressources principales de sécurité-sûreté propres aux bailleurs et au-delà une revue des compétences des différents acteurs de la sécurité-tranquillité.

Le plan de tranquillité résidentielle au niveau de l'organisme établi dans le cadre d'une démarche stratégique et transversale est porté par la direction générale de l'organisme.

La construction du plan de tranquillité résidentielle comme une stratégie à construire tient compte de l'importance du parc concerné et de sa localisation, de la nature et de l'acuité des problèmes identifiés, de l'évolution des phénomènes observés, de ce qui relève de l'organisme et de ce qui fait partie du champ de responsabilité des partenaires, et des coordinations nécessaires avec les autres acteurs.

Les différents modes d'organisation et le management de la tranquillité résidentielle s'établissent en fonction de :

- la taille de l'organisme ;
- l'éclatement ou la concentration dans l'espace de son patrimoine ;
- le degré des troubles à la jouissance paisible ;
- l'analyse politique du bailleur sur sa place et son rôle en matière de sécurité.

Le métier de référent sécurité doit être défini dans son rôle, son positionnement, son profil, ainsi qu'à travers son intégration et la pérennité du métier dans l'organisation.

## Diagnostic de Performance Energétique : quelle évolution souhaitable ?

Malgré l'actualisation réalisée en 2021 et une stratégie de fiabilisation, des fragilités demeurent, par conséquent :

- Des articles de médias grand public font état de problèmes de qualité des informations et des écarts de notes entre diagnostiqueurs.
- Une montée en compétence des diagnostiqueurs reste à réaliser, avec des interrogations sur les certifications des organismes et les contrôles sur certains membres aux pratiques peu professionnelles.

- Des pratiques d'usage non propices à la fiabilisation subsistent : réalisation du DPE à un moment sur lequel pèse de fortes contraintes financières (vente / location), présence du propriétaire, non-existence d'un identifiant fiscal du logement permettant de relier plusieurs DPE à un même logement etc.
- Au-delà de ce qui peut sembler être des « querelles d'experts », la pérennité du modèle actuel du DPE (diagnostic peu coûteux, reproductible, etc.) va être fragilisée du fait des enjeux assurantiels.

Le manque de stabilité, le caractère relativement récent du DPE et la question de l'opposabilité tendent à éloigner les sociétés d'assurances de ce marché (avec la remise en cause de certains contrats) ou à revaloriser leurs coûts d'assurances.

## Des motifs pour faire évoluer le DPE

La notion de décence d'un bien immobilier en matière énergétique exprime qu'un logement décent devra avoir une consommation d'énergie inférieure à 450 kWh d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an, alors que l'étiquette DPE est déterminée en niveau d'énergie primaire potentiellement consommée par le logement sans tenir compte de l'usage.
Cette différence pose une difficulté majeure du point de vue de son opposabilité instituée depuis le 1er juillet 2021 ainsi qu'un risque important de contentieux entre propriétaires et locataires ou dans le cas de transactions.

Le DPE survalorise le chauffage au gaz par rapport au chauffage à l'électricité. Ce biais est lié au coefficient de conversion du gaz (1), supérieur à celui de l'électricité (2,3). Autrement dit, le DPE valorise le volume d'énergie utilisé par un logement et non son impact environnemental. Alors que le gaz émet 4 fois plus de CO2 au kWh que l'électricité, il obtient de meilleures notes dans les DPE. Le diagnostic valorise donc mieux un bien consommant peu d'énergie qu'un bien consommant de l'énergie verte.

Compte tenu des ponts de fragilité et des irritants de crédibilité, des propositions d'amélioration non exhaustives faisant suite au rapport du groupe de travail du Conseil National de l'Habitat, la Fédération des élus des Entreprises publiques locales (FedEpl) pourrait porter les propositions en liens avec l'USH et d'autres fédérations :

1. Préconiser l'audit réglementaire ou incitatif comme contre-expertise du DPE opposable en cas de contestation ou de recours.
2. Le DPE ne doit plus refléter les consommations d'usage pour conserver son caractère intrinsèque. Il faudrait notamment supprimer l'affichage des estimations des coûts annuels d'énergie.
3. Limiter les impacts négatifs sur certains types de parc comme privilégier le DPE collectif sur le DPE individuel et prendre en compte la notion de zone climatique.
4. Traiter et intégrer la notion de confort d'été et l'afficher.
5. Supprimer le coefficient 2,3 appliqué au chauffage électrique.
6. Préciser que le volet « travaux » est purement informatif, voire le supprimer au profit d'un

audit réglementaire ou incitatif.

## À télécharger