DOSSIER DE PRESSE

Toute l'énergie pour nos locataires

PARTAGEONS NOS STRATÉGIES VERS UNE TRAJECTOIRE BAS CARBONE SOUTENABLE

#sobriété #performance #décarbonation

RÉSUMÉ DE LA JOURNÉE ANNUELLE DE CONFÉRENCES DE LA SAC HASSO

Jeudi 30 mai 2024
RODEZ (12)

HASSO
HABITAT SOLIDARITÉ SUD-OUEST

HASSO
HABITAT SOLIDARITÉ SUD-OUEST

L'ESSENTIEL DE LA JOURNÉE

Pour les bailleurs sociaux tels que les offices publics de l'Habitat (OPH), le coût payé par les locataires pour leur facture énergétique fait partie des principales préoccupations.
Disposer d'un loyer modéré n'a en effet plus de sens si le locataire doit s'acquitter de dépenses énergétiques élevées. Aussi, depuis de nombreuses années, les OPH investissent massivement dans l'amélioration énergétique du parc afin d'alléger la « dépense logement ».

Par ailleurs, dans le cadre de leur responsabilité sociale, et au vu du poids du bâtiment dans les rejets des gaz à effet de serre, la lutte contre le réchauffement climatique prend une place de plus en plus importante dans leur stratégie patrimoniale.

Alors que les prix des énergies se sont envolés en 2022-2023, que les lois fixent désormais des critères de décence pour la performance énergétique des logements, que l'ambition de décarbonation affichée par la France nécessite une accélération sans précédent des investissements de réhabilitation des logements, existe-t-il un chemin pour concilier ces attentes qui soit soutenable économiquement pour les locataires et pour les bailleurs ?

Les offices membres d'HASSO, premier acteur public de l'habitat social en Occitanie, mènent des stratégies ambitieuses pour répondre aux enjeux de sobriété et de performance énergétiques. Au sein d'HASSO, ils souhaitent mettre en commun leurs expériences et leurs projets de recherche et développement pour envisager des solutions en commun, adaptées à chacun des bailleurs.

La journée « Toute l'énergie pour nos locataires » n'était donc pas seulement un échange entre spécialistes sur ces enjeux de première importance. Elle visait à constituer un socle commun de connaissances partagées entre administrateurs des OPH, techniciens et collaborateurs des offices, bureaux d'étude, maîtres d'œuvre, énergéticiens, locataires, institutions...Elle se déroulait à Rodez, agglomération dont le bailleur Rodez Agglo Habitat a été le premier à déployer à grande échelle la géothermie pour ses logements neufs.

De nombreux experts sont intervenus pour tracer des chemins possibles de mutation énergétique des bailleurs sociaux. Leurs propos ont porté sur la capacité à bâtir une stratégie d'avenir qui s'appuie sur : la performance énergétique des logements / la sobriété et les comportements / le remplacement des sources d'énergies fossiles et la décarbonation / la production d'énergie par les bailleurs.

Si les bailleurs sociaux ont pour principal objectif de fournir des logements de qualité à bas coût, ils ont aussi une responsabilité sociale et les offices membres d'HASSO l'assument pleinement en contribuant à penser les solutions d'avenir.

Deux conventions de partenariat ont été signées lors de cette journée :
l'une avec EDF (page 6), l'autre avec Enedis (page 7).

LA SAC HASSO

Experts dans leur domaine, les membres d'HASSO mettent en œuvre tout leur savoir-faire pour contribuer au développement de la société.
Avec une réelle volonté de travailler ensemble, six organismes publics de l'habitat ont fait le choix de s'associer afin de mutualiser leurs forces dans le but d'améliorer le service rendu aux locataires.

Notre présence sur le territoire

L'acteur Public de l'Habitat Social en Occitanie, HASSO regroupe 6 offices publics de l'Habitat et rayonne sur 6 départements

RODEZ AGGLO HABITAT oph

TARN ET GARONNE HABITAT

Tarn Habitat

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU GERS

Habitat Audois

LOT HABITAT

HASSO
HABITAT SOLIDARITÉ SUD-OUEST

L'acteur Public de l'Habitat Social en Occitanie

2, place Edmond Canet 81000 ALBI
contact@hasso.fr

www.hasso.fr HASSO SAC HASSO

Valeurs et engagements

Hasso vise à répondre à la loi Elan tout en garantissant des services de qualités à ses locataires. Pour cela, HASSO s'engage sur des valeurs communes fortes.

La raison d'être de la société est de réunir les organismes HLM présents sur le Sud-Ouest de la Franc en partageant des valeurs communes et en particulier :

Plus de
30 000
LOGEMENTS ET FOYERS

Près de
60 000
PERSONNES LOGÉES

435
COMMUNES

Plus de
600
COLLABORATEURS

100 M€
DE TRAVAUX
SUR NOTRE TERRITOIRE

138 M€
DE CHIFFRE D'AFFAIRES

Nos métiers

Permettre à tous d'accéder à un logement de qualité est notre priorité

Au travers d'une offre de plus de 30 000 logements locatifs sociaux et de l'ambition d'un parcours résidentiel choisi allant jusqu'à l'accession sociale, nous avons vocation à répondre aux besoins de nos locataires avec une offre d'hébergement variée et qualitative.

Notre engagement porte également sur une qualité de service reconnue qui se traduit par un accompagnement personnalisé au plus près de nos locataires. Enfin, nous sommes investis dans l'aménagement et le développement de l'offre immobilière dans nos territoires, par la construction de logements, de locaux commerciaux, de nouveaux quartiers, voire en reconstruisant la ville sur elle-même ou en intervenant finement dans les bourgs et villages.

Les membres d'HASSO sont conscients et acteurs des enjeux de notre société : attentes sociétales, évolutions démographiques, préservation de l'environnement, enjeux climatiques et énergétiques, maitrise économique. Pour relever ces défis et dans un contexte de crise du logement, les offices qui composent HASSO mobilisent moyens et partenaires pour investir en dix ans, au total, près d'un milliard d'euros.

Ces investissements, aussi orientés « énergie et climat », vont impacter favorablement le budget logement de 30 000 familles de nos territoires et les entreprises qui nous accompagneront dans cette dynamique.

SIGNATURE DE LA CONVENTION EDF / HASSO

De g.. à d. : Philippe ASPAR (directeur général d'Hasso), Bernard KSAZ (président d'Hasso), Éric Labroue (directeur régional Collectivités d'EDF) et Jérôme LABORDE-CAZAUBON (Directeur Développement Territorial Aveyron, Lot et Tarn)

La SAC HASSO et EDF ont signé le jeudi 30 mai 2024 à Rodez une convention de partenariat grâce à laquelle **la SAC HASSO intègre trois dispositifs pilotés par EDF** :
- la *Convention 5e période* en faveur de la maîtrise de la demande d'énergie ;
- le *Coup de pouce rénovation d'ampleur des maisons et appartements individuels* ;
- le *Coup de pouce Pilotage connectée du chauffage pièce par pièce*.

La SAC HASSO s'est engagée depuis plusieurs années dans une politique en faveur du développement durable, dans la construction et la rénovation des résidences par des techniques innovantes, d'opérations de rénovations de qualité exemplaire et dans l'accompagnement de ses locataires pour la maîtrise de leurs charges.
Depuis des années, EDF Commerce Sud-Ouest s'engage également dans cette politique volontariste favorisant un avenir énergétique meilleur.

Partageant les mêmes engagements, EDF Commerce Sud-Ouest et les membres de la SAC HASSO poursuivent et développent leur partenariat avec cette convention.

La SAC HASSO est le premier acteur public de l'habitat social en Occitanie. Elle regroupe six offices publics de l'habitat et rayonne sur six départements.
30 000 logements • 60 000 personnes logées • 435 communes • Plus de 600 collaborateurs • 150 millions d'euros de chiffres d'affaires • 100 millions d'euros de travaux investis en 2023

Contacts presse HASSO :
Antoine JULLIAN • 06 31 80 50 72
a.jullian@habitat-audois.fr
David PALAYSI • 06 07 50 26 67
david.palaysi@tarnhabitat.fr

Acteur majeur de la transition énergétique, le groupe EDF est un énergéticien intégré, présent sur l'ensemble des métiers : la production, la distribution, le négoce, la vente d'énergie et les services énergétiques. Leader des énergies bas carbone dans le monde avec une production décarbonée de 434 TWh, le Groupe a développé un mix de production diversifié basé principalement sur l'énergie nucléaire et renouvelable (y compris l'hydraulique) et investit dans de nouvelles technologies pour accompagner la transition énergétique.

Contact presse EDF Commerce Sud-Ouest : Éric PETIT
06 68 23 59 45 - eric-p.petit@edf.fr

SIGNATURE DE LA CONVENTION ENEDIS / HASSO

De g.. à d. : Philippe ASPAR (directeur général d'Hasso), Bernard KSAZ (président d'Hasso) et Patrick LIMINANA (directeur territoiral Aveyron d'Enedis),

La SAC HASSO et Enedis ont signé le jeudi 30 mai 2024 à Rodez une convention de partenariat visant à accélérer leur coopération dans la transition écologique.

Ce partenariat se décline en **trois mesures principales** :

• Accompagner l'habitat social dans la maîtrise de l'énergie pour tendre vers plus de sobriété, notamment par une **facilitation du raccordement des bâtiments et des installations en autoconsommation** au réseau public de distribution d'électricité ainsi que par la **mise à disposition les données agrégées de consommation des immeubles collectifs** ;

• **Accélérer l'installation des bornes de recharges pour véhicules électriques** en parking permettant l'accès à la mobilité électrique des résidents.

• **Développer l'information des locataires sur l'optimisation de la consommation d'électricité**, ainsi que la maîtrise des charges collectives, notamment *via* le compteur communicant Linky pour les services généraux des immeubles et pour les logements.

La SAC HASSO est le premier acteur public de l'habitat social en Occitanie. Elle regroupe six offices publics de l'habitat et rayonne sur six départements.
30 000 logements • 60 000 personnes logées • 435 communes • Plus de 600 collaborateurs • 150 millions d'euros de chiffres d'affaires • 100 millions d'euros de travaux investis en 2023

Contacts presse HASSO :
Antoine JULLIAN • 06 31 80 50 72
a.jullian@habitat-audois.fr
David PALAYSI • 06 07 50 26 67
david.palaysi@tarnhabitat.fr

Enedis est une entreprise de service public, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité qui emploie 40 000 personnes. Au service de 37,5 millions de clients, elle développe, exploite, modernise 1,4 million de kilomètres de réseau électrique basse et moyenne tension (230 et 20 000 volts) et gère les données associées. Enedis réalise les raccordements des clients, le dépannage 24h/24, 7J/7, le relevé des compteurs et toutes les interventions techniques.

Contact presse Enedis : Isabelle PAGES
06 65 36 84 89 - isabelle.pages@enedis.fr

OUVERTURE DE LA CONFÉRENCE

Christian TEYSSÈDRE
Maire de Rodez et président Rodez Agglomération

Lui-même ancien salarié d'une entreprise publique d'électricité, le maire de Rodez indiquait tout l'intérêt qu'il portait à la thématique du jour. Il affirmait sa vision d'un service public de l'habitat social proche de chacun et occupant une place essentielle dans la vie des territoires et des habitants.
Il replaçait la ville et l'agglomération ruthénoire en tant qu'investisseurs publics pour, entre autres, les transports, l'eau potable et un logement social de qualité.

De gauche à droite sur la photo :
José GONZALEZ *Président Tarn-et-Garonne Habitat*
& **Denis MARRÉ** *Président Lot Habitat*
& **Christian MAZUC** *Président Rodez Agglo Habitat*
& **Marie-Christine BOURREL** *Présidente Habitat Audois*
& **Florence BELOU** *Présidente Tarn Habitat*
& **Bernard KSAZ** *Président Hasso et président OPH du Gers*

> *Une équipe est toujours plus forte que le plus fort de l'équipe.*

Christian MAZUC
Président Rodez Agglo Habitat

> *Un loyer bas n'a pas de sens si les dépenses énergétiques sont élevées*

Bernard KSAZ
Président Hasso
et président OPH du Gers

LES GRANDS ENJEUX

De gauche à droite sur la photo :
Philippe ASPAR *Directeur général d'Hasso*
Alban CHARRIER *Directeur adjoint des politiques patrimoniales Union sociale pour l'Habitat*

Du fait de la vitesse d'évolution des problématiques liées au climat, Alban Charrier rappelait l'obligation d'agir pour la décarbonation :
- par l'atténuation (sobriété, performances environnementale et énergétique…) ;
- par l'adaptation, avec une attention particulière au confort d'été.
Il exposait les actions d'influence de l'USH en faveur d'une stabilisation réglementaire dans un contexte de fluctuations juridiques et financières quasi permanentes.

Le rythme engagé pour la rénovation énergétique est selon lui clairement insuffisant pour l'atteinte des objectifs. Il faudrait environ 300 milliards d'euros à horizon 2070 pour changer d'échelle. Dans l'attente de ce déblocage, il estimait que l'urgence était au traitement des logements F et G et à une augmentation de 30 % des rénovations de logements.

Philippe Aspar illustrait les préoccupations du jour par la situation et les efforts des six offices publics de l'habitat composant la SAC HASSO. 20 % de 1 748 logements qu'ils ont livrés en 2023 surperforment, c'est-à-dire qu'ils correspondent à des labels supérieurs à la réglementation standard.
Les 2 850 logements réhabilités sur la même période montrent l'effort réalisé par les membres d'Hasso avec des logements existants reliés pour 55 % au gaz et seulement 3,5 % sont reliés à un réseau de chaleur. La SAC HASSO doit encore bâtir sa stratégie de décarbonation.
Ces stratégies doivent combiner de lourds investissements tout en maîtrisant les loyers, ce qui complexifie fortement les équilibres d'opération sur le long terme.

Hybrider nos savoirs pour une culture commune
Ambition commune
Solutions partagées
Stratégies différenciées
Objectifs atteints

TABLE RONDE

Performance énergétique, agir sur notre patrimoine pour préserver le pouvoir d'achat

De gauche à droite sur la photo :
Sébastien RICHAUD *Directeur de territoire CDC conseil*
& **Galla BRIDIER** *Directrice adjointe Habitat social en Occitanie*
& **Simon ALABAT** *Chargé de mission Transition climatique et écologique Habitat social en Occitanie*
& **Caroline CARTALLIER** *Directrice régionale adjointe Banque des Territoires Occitanie - Groupe Caisse des Dépôts*
& **Nicolas ROUTABOUL** *Directeur Pandopia*

Comment tracer une trajectoire pertinente à 10 ans dans les investissements neufs comme dans les rénovations ? Comment être en capacité de disposer d'un retour rapide sur l'efficacité en situation de nouveaux équipements ? Comment se projeter alors que tout change très vite (moteurs de calcul, solutions techniques, aides financières, appels à projets…) ?

Moins de *high tech*, davantage de *low tech*

Nicolas Routaboul rappelait la nécessité d'adopter une stratégie conciliant baisse du prix des charges et des rejets de carbone. Le partage de l'enjeu sociétal avec les locataires pour s'accorder sur une même ambition avec le bailleur est souhaitable pour que les diminutions escomptées soient concrétisées.
Il préconisait une sortie de la *high tech* dans la rénovation et la construction afin de privilégier la *low tech*, plus durable, illustrant son propos par deux réalisations de Rodez Agglo Habitat : *Les Amandiers* et *La Toucade*.
En filigrane de son intervention, il rappelait que ces enjeux patrimoniaux dépassent les seuls bailleurs sociaux et leurs locataires car ils s'inscrivent dans une nécessité de remise en cause plus générale des modes de consommation et des organisations collectives.

De nombreux dispositifs financiers pour aider les bailleurs sociaux

L'exposé de Carole Cartallier portait sur les différents dispositifs financiers à mobiliser :
- prêts classiques ;
- prêts Seconde vie ;
- prêts verts ;
- nouveau dispositif PrioRENO ;
- aides mobilisables pour les raccordements aux réseaux de chaleur urbains…

Y voir clair sur les dispositifs d'aides : le guide HSO à destination des bailleurs

Simon Alabat et Galla Bridier présentaient le guide construit par HSO à destination des organismes de la région Occitanie afin de leur donner davantage de visibilité sur les différents dispositifs mobilisables dans le cadre des opérations de réhabilitation. Ils posaient un regard lucide et sévère sur les contraintes exigées pour le versement de certaines aides, la complexification des critères aboutissant souvent à exclure des rénovations de leur bénéfice. Ils pronaient enfin une péréquation de l'enveloppe en cas d'absence de consommation.

Dans la répartitition par région des financements alloués par l'État, Galla Bridier informait que ce dernier avait donné un objectif de 3 000 logements à l'Occitanie. Elle le mettait en rapport avec les 8 000 logements inventoriés comme prioritaires par les bailleurs sociaux…

Quatre axes pour maîtriser les charges

Sébastien Richaud abordait quatre axes majeurs pour garantir la réussite des projets :
- l'information (formation, information, sensibilisation, prise en compte de l'effet rebond…) ;
- l'utilisation (simplicité des dispositifs, prise en compte des coûts induits…) ;
- la contractualisation (contrats d'entretien, de performance…) ;
- l'investissement (connaissance du parc, études, travaux…).

TABLE RONDE

Sobriété énergétique, repenser ensemble nos usages et comportements

De gauche à droite sur la photo :
Par **Philippe ASPAR** *Directeur Hasso et directeur Tarn Habitat*
& **Jocelyne HERBINSKI** *Secrétaire confédérale CNL*
& **Stéphane VIDALLER** *Directeur de l'innovation, des travaux et des énergies renouvelables Syded*

Les comportements et les usages suite à des travaux ne sont-ils pas les principaux vecteurs d'économie d'énergie ? Quels sont les rôles du bailleur et de l'exploitant ? Quelles sont les attentes des locataires ? Comment associer les locataires pour qu'ils puissent être des acteurs de la sobriété ? Quels retours d'expériences sur des opérations visant à la réalisation d'économies ou pour le bien vivre dans les logements aux équipements nouveaux ?

Adapter les messages aux profils de locataires

En propos liminaire, Philippe Aspar replaçait la baisse des coûts énergétiques dans un objectif partagé entre bailleur et locataires, le coût final payé par les locataires dépendant d'actions du bailleur (performance technique du logement, négociation des prix de la molécule…) et d'actions du locataire (bon usage, choix de sobriété, habitudes de vie…).

Il présentait ensuite les résultats d'une étude réalisée par Tarn Habitat sur les profils d'utilisateurs, leurs comportements associés et les actions à porter pour chacun d'entre eux.

PROFILS	COMPORTEMENT	ACTIONS À PORTER
Réfractaire	Refuse d'agir	Démontrer
Passif	Ne sait pas	Montrer
Responsable	Agit un peu	Encourager
Engagé	Modifie ses actes	Communiquer
Pro-actif	Change radicalement	Valoriser

Des locataires associés à toutes les étapes

Jocelyne Herbinski remémorait à l'assemblée que les hausses des prix de l'énergie s'inscrivaient dans un contexte de hausse des loyers de plus en plus proches des plafonds et d'inflation généralisée.
Elle exposait la situation de locataires qui n'allumaient plus les chauffages, d'autres qui condamnaient les ventilations pour éviter les entrées d'air froid de l'extérieur - provoquant ainsi des problèmes d'humidité dans leurs logements -.
Elle rappelait les actions de la CNL auprès des locataires, notamment avec une exposition itinérante *Habitat économe*. Elle estimait par ailleurs que le locataire n'avait pas à prendre part au coût des travaux, rappelant notamment la revendication de la Confédération nationale du logement de la suppression de la contribution au partage de l'économie de charges dans les quittances de loyer après réhabilitation, plus communément appelée « 3e ligne ».
Elle formulait le vœu de locataires associés dès les phases de conception jusqu'aux phases d'évaluation.

Faire davantage payer les gros consommateurs

La présentation par Stéphane Vidaller des activités du Syded du Lot illustrait la combinaison de solutions techniques locales pour une production de chaleur aussi bien à destination d'immeubles collectifs que d'habitats individuels, avec une forte sensibilisation aux usages.
Le système de facturation directe mis en place par le Syded autorise une approche très sociale et la surveillance constante des consommations permet de prévenir les anomalies de facturation et/ou les consommations excessives.
Le Syded du Lot applique un tarif d'abonnement et un prix du kWh identiques où que l'usager se trouve dans le département. Seul l'usage va faire varier la facture, avec un tarif progressif : les tranches de gros consommateurs sont plus fortement tarifées que les tranches de petits consommateurs afin d'inciter y compris financièrement à la réduction de consommation.

TABLE RONDE

Décarbonation des énergies : indispensable, mais à quel prix et pour qui

Par **Alban CHARRIER** *Directeur adjoint des politiques patrimoniales Union sociale pour l'Habitat*
& **Nathalie TROUSSELET** *Coordinatrice du pôle Transition énergétique Ademe*
& **Nathalie MOUGEOT** *Responsable Développement commercial, partenariats et prescription EDF*
& **Gérald BONNARD** *Directeur territorial GRDF*
& **Bruno ROUSSEL** *Directeur général des services Trifyl*

Comment réussir la décarbonation des énergies ? Quelle énergie pour se substituer à celles existantes ? Quel coût pour les bailleurs, les exploitants et le locataire ? Quelle acceptabilité dans une vision de mix énergétique diversifié ?

Le caractère protéiforme des enjeux de décarbonation

Nathalie Trousselet intégrait la question de la décarbonation dans les objectifs de neutralité carbone à 2050. La question de la décarbonation, principalement des systèmes de chauffage, ne peut selon elle être dissociée de l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments et de l'encouragement à des usages plus sobres. L'objectif de décarbonation draine des enjeux d'emplois et de qualifications des professionnels, tout autant que d'implication des usagers.
Elle exposait différents scénarii travaillés par l'Ademe pour bâtir une société sobre en 2050 : génération frugale, technologies vertes, coopérations territoriales, pari réparateur.

Débarbonation : la trajectoire aussi importante que l'objectif

Le secteur du bâtiment étant le premier secteur d'émission de $C0_{2'}$ il est selon Nathalie Mougeot en première ligne des sujets de décarbonation. Elle constate qu'il plus aisé d'agir sur le logement social, secteur réglementé, que sur le parc privé et les copropriétés.
Nathalie Mougeot rappelait qu'en la matière, la trajectoire importait autant que l'objectif : plus nous tardons à démarrer l'adaptation, plus elle devra prendre en compte de nouveaux paramètres et de nouvelles contraintes du fait des changements qui s'opérent au fur et à mesure que le temps passe.
Outre une forte réduction de la consommation, l'un des leviers de décarbonation relève de la diversification des modes de production (aérothermique, géothermie, solaire, récupération de chaleur…) et un moindre recours au gaz dans le bâtiment afin de le limiter aux usages pour lesquels ne peut être envisagée une autre source d'énergie.

La place du biogaz

Après avoir rappelé que la dynamique inflationniste se retrouvait dans toutes les énergies, notamment + 10 % de taxes pour le gaz, Gérald Bonnard affichait trois points de contexte :
- le gaz a un rôle essentiel dans le système énergétique français, la part de gaz fossile tendant à diminuer au profit d'une substitution progressive par du biogaz (avec un objectif de 20 % de gaz vert dans les réseaux d'ici 2030) ;
- la filière gaz renouvelable n'existe que depuis une dizaine d'années et se développe très vite ;
- le gaz est une énergie stockable et facilement acheminable et donc le gaz vert aura tout sa place à l'avenir.

Beaucoup d'opérateurs produisent aujourd'hui du gaz vert. Il indiquait que la pérennité de cette nouvelle filière reposait sur un engagement des différents acteurs à l'utiliser.
Rappel de ce qu'est le gaz renouvelable : produit à partir de déchets organiques (principalement par de la méthanisation, qu'elle soit agricole 80 % du gaz vert français, à partir des boues d'épuration ou à partir des biodéchets)

Trifyl, une approche territoriale de décarbonation

Avec « une vraie logique de circuit court et d'économie circulaire », Trifyl construit et exploite des réseaux de chaleur, notamment à partir des ordures ménagères, pour 15 collectivités adhérentes regroupant 358 communes. Bruno Roussel expliquait que la structure ne répondait pas à des intérêts privés : ce qui lui importe est l'utilité pour le territoire et que le reste à charge pour le contribuable soit le plus faible possible.
Il démontrait que cette logique d'exploitation du potentiel local permet de travailler plus facilement et plus efficacement tant sur les aspects économiques, que sociaux et territoriaux.
« *Au plus fort de la crise, notre système s'est avéré 30 % moins cher ; en moyenne, nous sommes a minima 10 % sous les prix de marché.* »
Les calculs économiques sur la stabilité financière des installations inclut même une réduction de 25 % du volume des déchets dans les dix prochaines années.

Ne pas perdre de vue l'objectif premier : l'intérêt du locataire

Alban Charrier recentrait les enjeux sur la nécessité de loger nos concitoyens du parc social dans des conditions optimales et conséquemment sur la nécessité d'inclure systématiquement le coût de sortie Charges pour les locataires.
Outre l'accompagnement des bailleurs (conseils, études…), l'USH essaie de proposer des outils d'acculturation à la décarbonation pour apporter les éléments de connaissances permettant la compréhension des enjeux liés.

Les questions de la salle ont principalement porté sur la soutenabilité du modèle économique de la production de biogaz, notamment dans un contexte de diminution de la consommation, et sur la préservation des puits de carbone face aux effets d'aubaine liés au développement de la filière de production de biogaz.

> *« La bonne énergie est décarbonée, renouvelable et soutenable pour nos locataires. L'USH est en convention avec tous les acteurs pour le respect de ce triptyque. »*

Alban CHARRIER

TABLE RONDE

Bailleur producteur d'énergie, créateur de valeurs environnementale et économique

Par **Benoît SIRVAIN** *Directeur général adjoint Rodez Agglo Habitat*
& **Nathalie TROUSSELET** *Coordinatrice du pôle Transition énergétique Ademe*
& **Patrick LIMINANA** *Directeur territorial Enedis*
& **Sébastien LABBÉ** *Directeur général Occisolis*

Autoconsommation individuelle, autoconsommation parties communes, autoconsommation collective, revente… Comment les bailleurs peuvent-ils faire profiter les locataires de leur production d'énergie ? Comment équilibrer les coûts d'investissement et d'entretien sans retirer directement les ressources de l'exploitation ? Cette production peut-elle être créatrice de valeur économique pour les offices ?

Chez Rodez Aggle Habitat, 3 logements collectifs sur 4 en géothermie

Benoît Sirvain présentait les projets précurseurs de Rodez Agglo Habitat en matière de géothermie qui ont aujourd'hui conduit l'office aveyronnais à un plan stratégique de patrimoine dans lequel 3 logements collectifs sur 4 sont reliés à un système de géothermie. Dès 2018, ce choix traduisait la préoccupation de préserver les locataires des fluctuations des marchés de l'énergie. Avec le recul et l'expérience, il estimait que le choix des systèmes de géothermie était complet quand on arrivait à fournir du froid autant que du chaud.
Il se servait ensuite des retours d'expérience pour expliquer les différentes contraintes techniques et financières (nombre de forages, performances du bâtiment, dimensionnement des installations…), prodiguer quelques conseils pratiques et souligner les interrogations encore en suspens.
Il évoquait aussi les difficultés pour les bailleurs de répercuter, sur les quittancements, le bénéfice pour les locataires de certains équipements, notamment les bornes de recharge de véhicules électriques.

114 projets de géothermie soutenus en Occitanie en 4 ans

Nathalie Trousselet indiquait que l'extension du Fonds Chaleur, créé en 2009, permettait désormais à l'Ademe de pouvoir aider tous les types de projets visant à décarboner la production d'énergie, quel que soit leur dimensionnement. Témoin de l'accélération de la volonté publique d'accompagner la décarbonation de la production : ce Fonds Chaleur a permis de dépenser 200 millions d'euros sur le seul mois de janvier 2024, soit le budget qui lui était alloué en 2017 (820 millions d'euros pour 2024), et d'accompagner 114 projets de géothermie en quatre ans, alors que ce mode productif était jusqu'alors quasiment absent des projets aidés.
À partir de la matrice *EnR'Choix*, elle détaillait ensuite le mode réflexif de l'Ademe dans ses recommandations

Photovoltaïque - Quelles alternatives ?

Patrick Liminana expliquait les raisons objectives qui conduisent à l'allongement des délais de raccordement aux réseaux par Enedis, souvent sources d'incompréhensions et de tensions avec leurs interlocuteurs : dimensionnement des installations, situation du réseau local, présence d'unites de productions dans le même secteur géographique, présence de gros consommateurs…
Il préconise l'installation en autoconsommation car la production ne transitant pas par le réseau, elle n'est pas soumise aux coûts et taxes liés à l'acheminement.

Vers des bailleurs revendant directement leur production d'électricité ?

À Albi, la résidence *L'Orée du Lude* gérée par Tarn Habitat mêle revente totale, autoconsommation par les services généraux et autoconsommation par les locataires. Sébastien Labbé présentait les résultats extrêmement positif de cette opération inédite de mix comportant un volet de mise à disposition à titre gracieux pour les locataires. 164 panneaux, certains dédiés à la revente totale, d'autres à l'autoconsommation collective ou individuelle.
Il avertissait l'assemblée que les évolutions réglementaires (obligations en 2028 pour lesbâtiments existants et neufs de plus de 500 m² et les parkings de plus de 1 500 m² d'être équipés de panneaux photovoltaïques) pourraient conduire les offices à développer de nouveaux métiers liés à la revente directe de l'énergie qu'ils produiront. Il table sur une suppression de la limitation à 20 km des possibilités de consommation à un endroit de l'électricité produite à un autre.
Au préalable, il conseillait aux offices d'évaluer au plus vite les différents bâtiments prêts à recevoir du photovoltaïque et ceux qui pourraient réaliser de l'autoconsommation collective.

Les échanges avec la salle ont porté sur les questions d'assurances et d'actualisation des données de risque, sur la complexité des équilibres d'opération et la participation financière des locataires aux investissements relatifs aux installations de production d'énergie, au rôle des bailleurs sociaux dans le développement des réseaux de chaleur urbain…

> *« Nous n'avons pas de concurrence entre les différentes énergies renouvelables. L'important est de mettre la bonne énergie sur les bons projets. Le mix énergétique permet de sécuriser les filières, notamment en préservant notre ressource en biomasse. »*

Nathalie TROUSSELET

> *« Les contraintes sur le réseau nécessitent des travaux plus ou moins importants selon les disponibilités du réseau, ce qui peut expliquer des coûts ou des délais très différents d'un secteur à l'autre, et d'un projet à l'autre. »*

Patrick Liminana

Cette journée a été une véritable agora, avec des échanges d'idées très nourris, où parfois, comme en philosophie, l'essentiel n'était pas tant la réponse que la question. « Agora » aussi car elle a été un lieu de rencontres très intéressantes, portant bien au-delà de la technique, sur un sujet bien plus essentiel : l'Humain. En se rencontrant, nous nous reconnaissons les uns et les autres, dans nos qualités et compétences, et il est fondamental d'apporter ce liant dans notre société si clivée.
Nous aurons finalement tous à retirer quelque chose de cette journée, à titre personnel comme à titre professionnel.

Bernard KSAZ

HASSO.
HABITAT SOLIDARITÉ SUD-OUEST

Contacts presse

Antoine JULLIAN
06 31 80 50 72
a.jullian@habitat-audois.fr

David PALAYSI
06 07 50 26 67
david.palaysi@tarnhabitat.fr