

# **Comment accélérer la rénovation des logement sociaux? Quelques réponses européennes**

*Julien DIJOL, Secrétaire-Général adjoint*



## OUR MEMBERS

**NHF**  
www.housing.org.uk  
**SFHA**  
www.sfha.co.uk  
**NIHE**  
www.nihe.gov.uk  
**NIFHA**  
www.nifha.org  
**BSHF**  
www.bshf.org  
**CHCYMRU**  
www.chcymru.org.uk

**ICSH**  
www.icsi.ie  
**NABCO Sector(s) represented:**  
**Co-operative**  
www.nabco.ie

**FLCM**  
www.fondsdulogement.lu  
**SNHBM**  
www.snhbm.lu

**USH**  
www.union-habitat.org  
**ESH**  
www.esh-fr.org  
**Les Offices de l'Habitat**  
www.offices-habitat.org  
**FNARHLM**  
www.offices-habitat.org/fnar  
**PROCIVIS**  
www.procivis.fr  
**FNCOOPHLM**  
www.union-habitat.org/coop

**CECODHASPORTUGAL**  
www.cecodhasp.org

**FESOCOLAB**  
**FLW**  
www.flw.be  
**SLRB**  
www.slrbijsnet.be  
**SWL**  
www.swl.be  
**VMSW**  
www.vmsw.be

**BL**  
www.bl.dk  
**AEDES**  
www.aedesnet.nl

**FederCasa**  
www.federCasa.it  
**FEDERABITAZIONE**  
www.federabitazione.confcooperative.it  
**Legacoop Abitanti**  
www.legacoopabitanti.coop  
**AGCI-ABITAZIONE**  
www.agci.it

**AVS**  
www.promotorespublicos.org  
**CONCOVI**  
www.concovi.es

## ASSOCIATE MEMBERS

**ARMENIA**  
ASBA  
www.asba.am  
**NORWAY**  
NBBL  
www.nbbl.no  
**SWITZERLAND**  
SVW  
www.tvw.ch

**Kunta-Asunnot Oy**  
www.kunta-asunnot.fi

**SABO**  
www.sabo.se  
**HSB**  
www.hsb.se  
**RIKSBYGGEN**  
www.riksbyggen.se

**EKÜL**  
www.ekyl.ee

**GdW**  
www.gdw.de

**ZRSM RP**  
www.zrsmrp.com.pl  
**TBS**  
www.tzbatbs.pl

**SCMBD**  
www.scmbd.cz

**GBV**  
www.gbv.at

**LOSZ**  
www.losz.hu

Below 5%  
Between 5% and 7%  
Between 7,5% and 10%  
Between 10% and 20%  
Above 20%

Stock owned as rental or cooperatives by CECODHAS members as % of the total housing stock in each country.

# Housing Europe – De Copenhagen (2009) à Paris (2015)



Au total 25 millions de logements

1.843.000 logements ont été rénovés

Taux moyen annuel de rénovation du parc 1,2%.

Quantité moyenne d'énergie économisée 45 kWh/m<sup>2</sup>/an

# **Quelles pratiques innovantes pour accélérer la tendance?**

- 1. Expérience sur les procédures marchés publics (France, Suède)**
- 2. Expérience sur les procédés techniques ( Suède, Pays-Bas, Allemagne)**
- 3. Expérience sur le mode de financement**
- 4. Focus sur l'approche globale : le modèle « Energiesprong »**

# 1. Innovation sur les processus marchés publics


- L'utilisation des procédures Conception-Realisation-Maintenance et Realisation-Exploitation

Ex: Logirep, entreprise sociale de l'habitat qui gère quelque 70 000 logements sociaux dans cinq régions FR, a lancé en 2010 son premier appel d'offres pour la conception-réalisation-maintenance énergétique d'une résidence HLM avec garantie de performance énergétique

# Le programme de travaux

- Traitement architectural de l'ensemble des bâtiments et travaux énergétiques
- Amélioration du confort des logements
- Embellissement des parties communes
- Amélioration de la sécurité des bâtiments
- Densification de l'opération par la création de 6 logements accessibles aux personnes à mobilité réduite

# Zoom sur les travaux énergétiques

- Isolation thermique par l'extérieur (bardage et enduit mince sur isolant)
  - Isolation des sous faces
  - Isolation des toitures terrasses
- 
- Végétalisation terrasse du bâtiment R+ 4 (rue de la Petite Saussaie)
  - Installation de panneaux solaires thermiques (allée du Cèdre)
  - Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries PVC, doubles vitrages 4/16/4 lames Argon avec volets roulants ou persiennes



# le retour d'expérience sur la conception réalisation maintenance

## AVANTAGES

- Une performance garantie pour les locataires.
- Compte tenu de la globalité du projet, la procédure d'Appel d'Offres apparaît plus adaptée que celle du Dialogue Compétitif.
- Interfaces entre les différents intervenants au cours des 3 phases (conception/réalisation/exploitation) gérées au sein du Groupement. Le bailleur se recentre ainsi sur ses objectifs finaux.
- Délai de livraison plus court

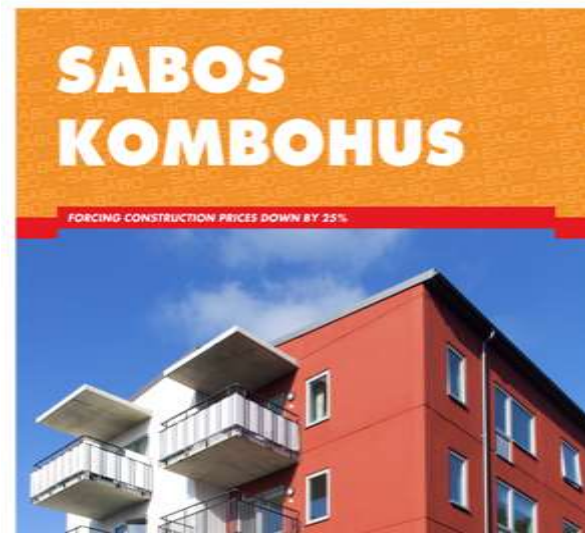
## INCONVENIENTS

- Travail conséquent du Maître d'Ouvrage en amont pour préciser la phase Conception.
- Rôle moins objectif du Maître d'Oeuvre durant la phase réalisation (MOE faisant partie du Groupement).



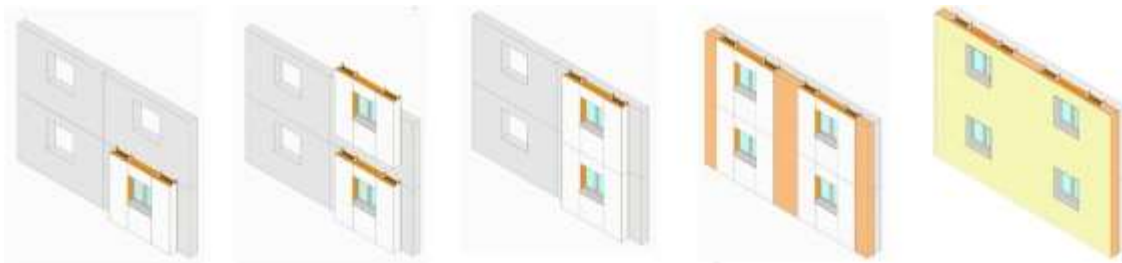
- **Utilisation des contrats cadres dans les marchés publics**

Ex: Kombohus en Suède (pour la construction neuve)



## 2. Innovation sur les procédés techniques

- L'industrialisation devient-elle la nouvelle technique de rénovation ?
- 'recouvrir' le bâtiment d'une nouvelle enveloppe superposée aux murs existants.
- Les habitants peuvent ainsi continuer à occuper leur lieu de vie durant les travaux.
- cette approche accélère la phase de mise en œuvre, réduit les nuisances associées au chantier (entre 10 et 2 semaines de travaux) et offre un contrôle qualité accru



*Example of a modular prefabricated system*



*Example of large sized prefabricated steel frame retrofit modu*





# 3. Innovation sur le mode de financement

- Le tiers investissement fonctionne t il dans le logement social ?

Retour d'expérience en France (Projet FRESH, Energie posit IF) et Pays Bas (Energie sprong)

- L'utilisation du renouvelable est-elle intéressante pour le modèle économique de la rénovation?

Retour d'expérience en Allemagne

# Exemple de tiers investisseur dans le logement social

- une société investit dans la rénovation énergétique d'un bâtiment, garantit sa performance énergétique pendant 20 ans et se rémunère grâce aux économies d'énergie réalisées après travaux
- 64 logements sociaux de la résidence Léo Lagrange, à Schiltigheim en Alsace
- le contrat a été signé en 2011 avec Spie
- Travaux généraux : la mise aux normes de la distribution électrique des logements ; le remplacement de la plomberie et rénovation de salles de bains et cuisines; le remplacement de sols et rénovation de peintures; l'amélioration et la sécurisation des halls d'entrée ; le réaménagement de l'accès des bâtiments et mise en accessibilité de l'entrée principale
- le remplacement des ballons d'eau chaude individuels par un système collectif au gaz avec installation d'économiseurs d'eau sur les robinetteries ; la mise en place de radiateurs électriques à accumulation reliés à un thermostat d'ambiance programmé à 19°C ; la mise en place d'une VMC hygroréglable; une isolation renforcée de la toiture, des combles, des façades et des planchers bas ; et un remplacement des menuiseries extérieures et des portes palières.

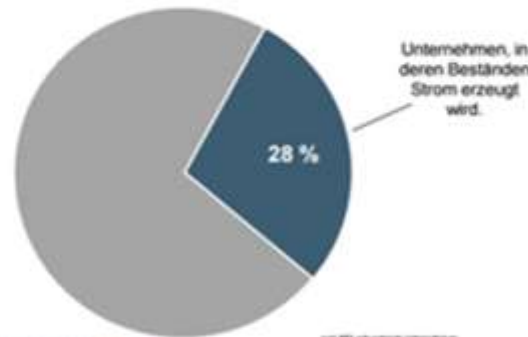
- Travaux généraux : la mise aux normes de la distribution électrique des logements ; le remplacement de la plomberie et rénovation de salles de bains et cuisines; le remplacement de sols et rénovation de peintures; l'amélioration et la sécurisation des halls d'entrée ; le réaménagement de l'accès des bâtiments et mise en accessibilité de l'entrée principale
- Travaux énergétiques: le remplacement des ballons d'eau chaude individuels par un système collectif au gaz avec installation d'économiseurs d'eau sur les robinetteries ; la mise en place de radiateurs électriques à accumulation reliés à un thermostat d'ambiance programmé à 19°C ; la mise en place d'une VMC hygroréglable; une isolation renforcée de la toiture, des combles, des façades et des planchers bas ; et un remplacement des menuiseries extérieures et des portes palières.

- L'opération a coûté 4,17 millions d'euros HT, subventionnée en partie par la Communauté Urbaine de Strasbourg (CUS), l'Ademe, le programme européen Fresh et le Fonds européen de développement régional
- Les travaux de rénovation énergétique ont quant à eux été préfinancés par Spie au titre du tiers investissement
- L'investissement est progressivement remboursé par ICF Habitat Nord-Est



# Exemple de l'utilisation de l'énergie renouvelable

**Unternehmen als Stromproduzenten.**  
Anteil der Unternehmen, in deren Beständen Strom produziert wird.  
GdW-Unternehmen

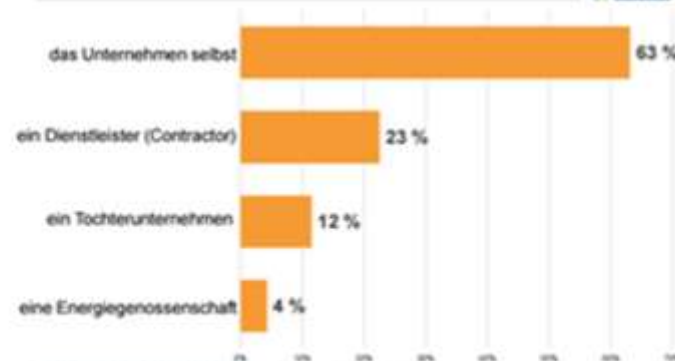


GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

2011/121 erhebung

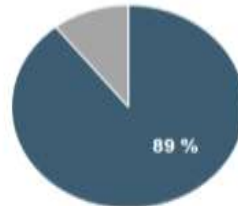
19.07.2012 Seite 2

**Trägerschaft der Stromerzeugung in den GdW-Beständen.**  
Wer erzeugt den Strom?

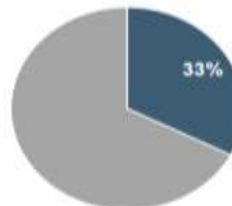


GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-

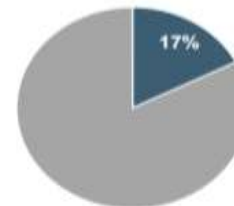
## Verwendung des in den eigenen Beständen produzierten Stroms GdW-Unternehmen



Einspeisung  
in das Netz



Allgemeinstrom



Mieterstrom

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.

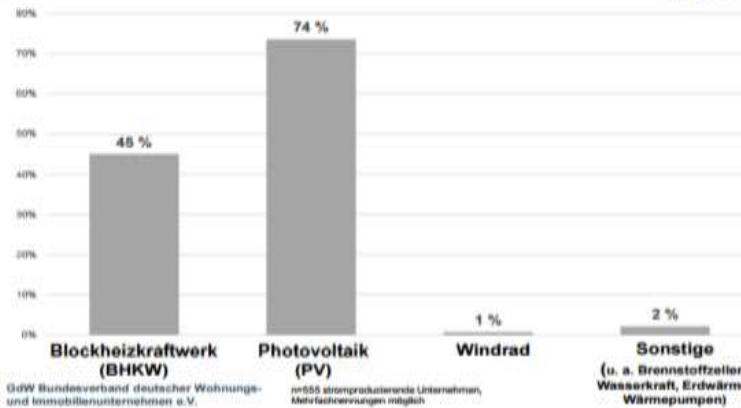
n=558 stromproduzierende Unternehmen,  
Mehrfachnennungen möglich

© GdW/Schwabe - 04.07.2019

5

## Technologien zur Stromproduktion

Anteile bei den stromerzeugenden Wohnungsunternehmen im GdW



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.

n=558 stromproduzierende Unternehmen,  
Mehrfachnennungen möglich

6

# **4. Focus sur l'approche globale « energiesprong »**

- Présentation par M. Pierre Lévi, Greenflex



[www.housingeurope.eu](http://www.housingeurope.eu)

[info@housingeurope.eu](mailto:info@housingeurope.eu)

 [@housingeurope](https://twitter.com/housingeurope)

 [HousingEurope](https://www.facebook.com/HousingEurope)

 [Housing Europe](https://www.linkedin.com/company/HousingEurope)