



La transition écologique dans le logement social

Projet collectif entre l'École Urbaine et la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat

*Governing the Ecological Transition
in European Cities (MASTER)*

Marie Jamart
Manon Lainé
Valentine Machut
Solène Martin

 les entreprises
sociales
pour l'habitat

SciencesPo
ÉCOLE URBAINE

PREFACE

Ce travail réalisé par les étudiantes* du Master "Governing the Ecological Transition in European Cities" de l'École Urbaine de Sciences Po, est fruit d'une collaboration étroite entre notre Fédération et l'École.

Il révèle une ambition importante : nourrir la réflexion des Entreprises Sociales pour l'Habitat pour apporter leur contribution à la transition écologique et proposer des stratégies d'action pour répondre aux défis majeurs que ce sujet nous impose. Les ESH, par leur positionnement singulier, ont toujours été un terrain propice à l'innovation et aux transformations que ce soit en matière d'ingénierie sociale, de politiques d'accompagnement des habitants ou encore de performances énergétiques de leurs logements. Il est naturel que la Fédération des ESH, représentante de ces acteurs engagés, s'implique activement dans la transition écologique.

Ce rapport dégage des pistes précieuses qui contribueront à renforcer notre engagement pour un logement social au service d'une société plus durable. Les échanges avec nos partenaires européens permettent d'identifier de nouvelles perspectives, des innovations, mais aussi des modèles qui ont fait leurs preuves. En rassemblant ces idées, ce rapport représente une opportunité d'inspiration pour tous les acteurs impliqués dans le logement social.

Les conclusions de ce rapport sont éclairantes et stimulantes. Elles rappellent les enjeux d'une réglementation adaptée, l'intérêt d'un partage d'expertise accru et la nécessité d'une coopération renforcée avec l'ensemble des acteurs. Elles invitent à une approche globale de la transition écologique, qui ne se limite pas à la rénovation pour une meilleure performance énergétique, mais englobe également de nombreux autres paramètres tels que la mobilité et la préservation de la biodiversité.

Ce rapport est une ressource précieuse pour les ESH et pour tous ceux qui, comme nous, sont déterminés à soutenir la transformation du secteur du logement social pour faire face aux défis climatiques. Je suis convaincue que les réflexions qu'il contient sauront alimenter notre démarche de transition écologique au cœur de notre raison d'être et ainsi contribuer à l'amélioration de la qualité de vie de nos résidents, tout en respectant notre planète.

Enfin, je tiens à remercier les étudiantes* de Sciences Po pour leur travail de qualité, leur rigueur et leur engagement.

Ensemble, continuons à agir pour un logement social plus respectueux de l'environnement.

Valérie FOURNIER

Présidente de la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat

* Marie Jamart, Manon Lainé, Valentine Machut et Solène Martin

LE PARTENAIRE

Ce projet collectif a été mené en collaboration avec la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH), organisation professionnelle nationale qui regroupe l'ensemble des ESH, soit 180 organismes Hlm. Enregistrant un total de 2,5 millions de logements locatifs pour 5 millions de personnes logées, elle représente les intérêts de ces ESH auprès des pouvoirs publics, des acteurs locaux et des partenaires privés afin de promouvoir leurs actions, d'améliorer leur cadre d'intervention et d'anticiper l'évolution de leur environnement.

Les ESH comptent parmi les sociétés dites "productrices de logement social". En France, on retrouve également les OPH, les coopératives, les fondations ou les sociétés de coordination. Le livre IV du Code de la Construction et de l'Habitat définit ces organismes comme des entités chargées de "la construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux [visant] à améliorer les conditions d'habitat des personnes aux ressources modestes ou défavorisées : autant d'opérations qui participent à la mise en œuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers."¹ La raison d'être de ces organismes est donc de loger les personnes qui ne pourraient pas accéder au parc privé pour des raisons financières. Étant reconnus comme des Services d'Intérêt Économique Général (SIEG), ces organismes peuvent par ailleurs accéder à des exonérations fiscales et à des aides spécifiques.

ESH en chiffres



MÉTHODOLOGIE

Dans la première phase de l'étude, nous avons mené des entretiens préliminaires auprès d'acteurs du logement social – Fédération des ESH, de l'USH –, mais également auprès d'acteurs institutionnels européens. Ces échanges nous ont permis de cadrer précisément le sujet. Dans un second temps, nous avons élaboré une revue de la littérature. Cette dernière condense les données existantes en matière de logement social, de transition écologique, et retrace le contexte législatif propre au logement social. Nous y avons mobilisé une large bibliographie, comprenant des sources académiques, historiques, législatives et scientifiques. La revue de littérature nous a notamment permis de concevoir une grille de critères d'analyse, applicable à nos terrains. Ces critères, qui englobent toutes les dimensions de la transition écologique du logement, nous ont permis de catégoriser les pratiques les plus innovantes remarquées lors des visites et évoquées pendant les entretiens, lesquels ont constitué la troisième phase de l'étude. En effet, nous avons réalisé des entretiens complémentaires, complétés par des visites de terrains auprès d'organismes Hlm et d'institutions publiques, en France et en Europe. La matière recueillie nous a conduites à établir une comparaison européenne, mettant en évidence les bonnes pratiques de chaque organisme Hlm.

¹ Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 - art. 55 () JORF 31 juillet 1998, L411

LES TERRAINS ÉTUDIÉS

Nous avons choisi de faire une étude comparative européenne car nous sommes convaincues que l'ouverture aux homologues européens, l'échange et le partage des connaissances à l'échelle européenne demeurent essentiels pour accélérer la transition écologique du logement social, bien que sa définition varie d'un État membre à l'autre. En effet, il existe différents types de modèles du logement social en Europe. En France, on parle d'*habitation à loyer modéré*, tandis que l'on parle de logement *sans but lucratif* au Danemark, de *promotion du logement* en Allemagne ou encore de *logement à profit limité* en Autriche. Ces acteurs se rejoignent toutefois dans l'exercice d'une mission d'intérêt général : celle de loger les personnes ayant un revenu faible, insuffisant pour accéder au marché privé.

Afin de mener cette étude comparative, nous nous sommes rendues à Vienne, à Amsterdam, à Eindhoven et à Munich, en Europe. Les terrains d'enquête ont été sélectionnés au vu de leur ressemblance avec le cadre français, et dans un souci de répliquabilité sur le parc social national. Deux critères de choix ont particulièrement retenu notre attention : la part du logement social dans le parc locatif du pays ciblé, et l'approche – généraliste, résiduelle ou universelle – du logement social adoptée dans ce même pays. Nous avons procédé à la sélection en prenant en considération le niveau de développement du pays, qui devait être comparable ou équivalent au niveau de développement français, et les critères de vulnérabilité écologique. En effet, nous cherchions à étudier des territoires sujets aux risques de canicules, d'inondations ou d'autres catastrophes environnementales, ainsi que ses spécificités en termes d'adaptation, afin de proposer des solutions ambitieuses pour l'ensemble du territoire français.

| | Autriche | Pays-Bas | Allemagne | France |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Part moyenne du parc social dans le parc national de logements, en Europe ² | 20% | 38% | 3% | 17% |
| Approche du logement social | Généraliste | Universelle | Généraliste | Généraliste |

Tableau comparatif de nos terrains d'étude européens

Acteurs et actrices rencontrés.es aux Pays-Bas



Klaas Vegter de Stroomversnelling, réseau de coopération néerlandais visant à faciliter la mise en place d'EnergieSprong



Ben Endstra de l'organisme Hlm Sint-Trudo, basé à Eindhoven, constructeur de la Forêt Verticale



Thomas van der Vlis et Mara Koolen, de l'organisme Hlm De Alliantie, initiateur du projet Resilio

Projets viennois



Visite du IBA Neighborhood, inspiré des principes de la Biotope City et créé lors de l'exposition internationale d'architecture de Vienne en 2022



Visite de l'Aspern Vienna's Urban Lakesid, grand projet de développement urbain à l'est de la ville



Christian Schantl, chargé des relations internationales à la Wiener Wohnen, office de logement social de la ville de Vienne

Projets munichois



Coopérative Wagnis certifiée PassivHaus, qui met à disposition de ses locataires des espaces partagés dont un jardin partagé et une buanderie commune



Jardin partagé sur les toits d'un bâtiment de l'écoquartier Prinz Eugen Park



Résidence de logements sociaux dans l'écoquartier Prinz Eugen Park

Par ailleurs, nous avons étudié sept organismes Hlm français qui mènent des projets particulièrement innovants en termes de transition écologique. Nous avons eu l'occasion d'échanger avec des représentants de Domofrance, Logeo Seine, Maisons & Cités, Polylogis, SHLMR (Société d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion), Siloge et Vilogia. La rencontre avec des organismes de toutes tailles, implémentés dans diverses régions de France, nous a permis d'avoir une vision globale des enjeux de la transition écologique du logement social français.

| | Domofrance | Logeo Seine | Maisons & Cités | Polylogis | Siloge | Vilogia | SHLMR |
|--|---------------------------------|---|---|--|--|---|--|
| Date de création | 1958 | 1967 | 2002 | 1960 | 1929 | 1957 | 1971 |
| Lieu d'activité principal | Nouvelle Aquitaine | Du Havre à Rouen, jusqu'à l'Ile-de-France (sur l'axe Seine) | Hauts de France | 6 régions (Ile-de-France, Normandie, Centre-Val-de-Loire, Pays-de-la-Loire, Nouvelle-Aquitaine, Occitanie) | Département de l'Eure 104 communes | 8 territoires: IDF Grand Ouest Nouvelle Aquitaine Auvergne Rhône-Alpes Grand Sud Grand Est Hauts de France Métropole européenne de Lille | La Réunion |
| Nombre de logements (en locatif) | 40 712 | 24 500 | 64 000 (la majorité en individuels, avec jardin) | 81 964 | 7 584 | 85 000 | 27 772 |
| Personnes logées | 112 700 | - | 139 200 | Plus de 73 000 ménages | 7 274 ménages | 160 000 | 27 000 ménages |
| Engagement sur la réhabilitation | 949 logements réhabilités | 6 401 logements réhabilités en 2021. | 271 millions d'euros ont été consacrés à l'entretien, à l'amélioration et au renouvellement du parc existant. | 105 909 000€ ont été consacrés à l'entretien et l'amélioration du patrimoine en 2021 | En 2021, 143 réhabilitations ont été engagées. | En 2021, 2539 réhabilitations ont été engagées. Vilogia réalise chaque année la rénovation énergétique de 2 400 logements. | 964 logements en 2021. La SHLMR compte réhabiliter autant de logements qu'elle en produit, c'est le « Plan 1000/1000 ». |
| Leviers dans lesquels ils apparaissent | Leviers 1, 3, 4, 11, 12, 13, 14 | Leviers 3, 7,9 | Leviers 1, 3, 7, 8, 13, 14 | Lever 1 | Leviers 2, 5, 7, 10, 13, 14 | Leviers 1, 4, 6, 8, 12, 14 | Lever 5 |

Tableau récapitulatif des organismes Hlm français rencontrés lors des visites de terrain

ENJEUX

Chaque année, les ESH construisent près de 60 000 logements neufs et en rénovent plus de 70 000, dans le but d'améliorer continuellement le confort de vie des habitants. De plus, les organismes Hlm doivent se soumettre à de nouvelles réglementations, telles que la RE 2020, la ZAN (Zéro Artificialisation Nette) ou encore la loi ALUR qui leur interdit de vendre ou de louer des logements d'étiquette F ou G, selon l'échelle de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

Conscientes de la nécessité d'amplifier leurs engagements, les ESH ont engagé depuis de nombreuses années des programmes et des initiatives exemplaires, en cohérence avec leur raison d'être (construction bas carbone, sobriété foncière, économie circulaire, végétalisation et biodiversité...). Elles souhaitent aujourd'hui renforcer leurs connaissances en matière de transition écologique, afin de pouvoir développer et massifier les techniques les plus innovantes. Pour ce faire, nous avons pris le parti d'intégrer toutes les dimensions de la transition écologique, au-delà du seul volet énergétique. Nous avons, au fil de notre étude, identifié le financement de ces innovations, la résilience des logements face au changement climatique et finalement, la coordination entre les différents acteurs comme les principaux enjeux.

1. Le financement de la transition écologique par les organismes Hlm

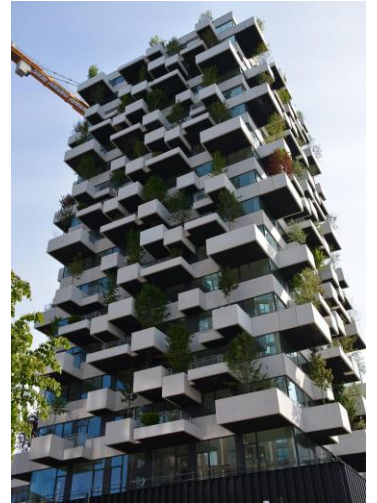
La conjoncture économique actuelle est source d'inquiétude pour les organismes Hlm, puisqu'ils sont confrontés à la hausse de 3% du taux du Livret A au 1er février 2023. La majeure partie de la dette du secteur du logement social étant contractée auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) à taux variable indexé sur le taux du Livret A, les organismes Hlm font face à une augmentation des taux d'intérêt. Il est estimé une perte d'un milliard d'euros en 2023, et une perte globale de trois milliards d'euros sur trois ans. Ces difficultés conjoncturelles s'ajoutent aux potentiels investissements que peut nécessiter la transition écologique, du fait de l'installation de technologie plus avancée. Néanmoins, il convient de mettre en avant que, dans la majorité des cas, ces investissements permettent des économies importantes sur le long terme. De plus, nous avons identifié une augmentation du nombre de fonds nationaux et européens pouvant être mobilisés par les organismes Hlm. La multiplication de ces fonds et les différentes conditions pour en bénéficier les rendent, toutefois, souvent illisibles et inaccessibles.

2. Résilience face au changement climatique

La problématique de la résilience est particulièrement liée aux besoins de reconfiguration de la ville face au changement climatique. Ainsi, les organismes Hlm sont des acteurs à part entière de cette reconfiguration ; ils ne sont pas uniquement des constructeurs et des gestionnaires de logements. Leur raison d'être historique en fait des acteurs indispensables et souvent précurseurs sur les sujets d'innovations sociales et environnementales. Ainsi, ils ont conscience de la nécessité d'aller au-delà de l'atténuation du changement climatique, vers l'adaptation à celui-ci.

À ce titre, de nombreux exemples paraissent prometteurs, notamment celui de la “Forêt Verticale” à Eindhoven ou le quartier Biotope City, construit lors de l’exposition internationale d’architecture de Vienne. Ces deux projets intègrent dans leur conception la prise en compte du climat, une très forte biodiversité et des mécanismes de réduction des îlots de chaleur urbains.

Par ailleurs, l’inclusion des départements ultra-marins dans ces réflexions autour de l’adaptation des logements nous semble essentielle. En effet, leur expertise sur le sujet, forgée par une plus grande vulnérabilité aux changements climatiques, mérite d’être valorisée dans l’Hexagone, et particulièrement dans les régions sujettes aux canicules, aux inondations ou encore aux fortes pluies.



Forêt Verticale (Sint-Trudo)

3. Coopération entre les acteurs

Enfin, la coopération entre les acteurs publics et privés nous semble être une clé de réussite pour la transition écologique, qui ne doit pas incomber aux seuls organismes Hlm. De même, à l’échelle nationale, la coopération avec les pouvoirs publics est également de rigueur afin de mettre en œuvre des projets de plus grande envergure, nécessitant un soutien financier externe. À l’échelle européenne, l’intégration et la participation à des réseaux de gouvernance est à privilégier, de sorte à favoriser le partage d’expertise et à massifier les innovations.

PRINCIPAUX RÉSULTATS

À travers la revue de littérature, nous présentons dans un premier temps notre compréhension globale de la transition écologique, qui va au-delà de la transition énergétique et de la décarbonation des matériaux en englobant les enjeux de biodiversité, d'économie circulaire, de gestion de l'eau, mais aussi l'adaptation du bâti face aux aléas climatiques ou encore la mobilité douce. Nous rappelons que les stratégies environnementales doivent inclure la mitigation des impacts et l'adaptation des comportements pour faire face au dérèglement climatique. Dans un second temps, nous définissons les spécificités du logement social. Les organismes Hlm, en tant que gestionnaires de patrimoine sur le long terme, ont tout intérêt à investir dans la transition écologique de leur parc. Issus d'une longue tradition historique, ils cherchent continuellement à améliorer les conditions de vie de leurs locataires. Enfin, nous dressons un panorama des contextes législatifs et réglementaires français et européens, soulignant que ceux-ci favorisent de plus en plus la transition écologique du bâti existant.

Nos recommandations finales prennent la forme de quinze leviers, répartis en quatre catégories, que vous trouverez en annexe (page 15). Dans ce rapport synthétique, nous expliquons les intérêts de ces leviers pour accélérer la transition écologique du logement social et les illustrons chacun par un exemple considéré comme particulièrement innovant.

Les six leviers environnementaux forment la première catégorie.

Le premier levier a trait au **développement des innovations techniques qui favorisent l'efficacité énergétique**, en fonction de la typologie des territoires et des logements. Nous avons identifié quatre grands domaines d'action : l'isolation thermique des logements, l'utilisation de moyens de chauffage alternatifs, la création et la distribution d'énergie verte et l'utilisation d'outils numériques (comme le BIM) et domotiques afin d'évaluer et de gérer l'efficacité énergétique des logements. À titre d'exemple, nous avons rendu compte des innovations de l'organisme Maisons & Cités, qui rénove son parc principalement situé dans les cités minières du Nord grâce au béton de chanvre, propulsé par l'intérieur.

Le second levier identifié est **la mobilisation d'innovations techniques sur la gestion de l'eau pluviale**. Une telle collecte peut servir des usages "non potables", tels que l'irrigation des jardins ou le remplissage des toilettes. Elle peut aider à atténuer les effets du changement climatique en réduisant le stress hydrique dans les régions touchées par la sécheresse. Un exemple particulièrement intéressant est celui des réseaux de toits intelligents, développés via le projet Resilio à Amsterdam. En effet, le fond européen de développement régional (FEDER) a permis le financement à grande échelle de toits "verts et bleus", qui d'une part, réduisent le ruissellement après les épisodes de pluies en stockant l'eau, et d'autre part la libère en cas de sécheresse. Cela limite les inondations, améliore l'isolation des bâtiments et permet de réguler le microclimat local. Ils participent, dès lors, à l'atténuation du stress thermique en favorisant l'évapotranspiration et en augmentant l'effet albédo (réflexion de la lumière du soleil).

Le troisième levier concerne **les innovations techniques en faveur de la végétalisation des espaces et de la biodiversité**. La présence de végétaux favorise l'absorption du dioxyde de carbone présent dans l'atmosphère et produit de l'oxygène. La végétalisation permet également de créer des îlots de fraîcheur par processus d'évapotranspiration. Sur le bâti, elle contribue à l'isolation thermique et phonique. Elle aide également à atténuer les effets de précipitations, ainsi qu'à réduire les risques d'inondation. À Vienne, la Biotope City intègre une

végétalisation diversifiée, avec notamment des espèces endémiques, des plantes grimpantes, et des habitats pour accueillir plusieurs espèces animales (intégration de nichoirs à chauve-souris, par exemple).

Le quatrième levier identifié est **le développement de l'économie circulaire**. Transitionner vers un modèle circulaire permet d'améliorer l'impact environnemental en limitant l'utilisation de ressources premières. À titre d'exemple, on peut mentionner l'organisme Hlm Domofrance, qui est pionniers sur la question. Ils ont effectué leur première expérience de déconstruction avec un bilan de réemploi positif. L'organisme a sous-traité au prestataire Upcyclea le diagnostic exhaustif des bâtiments et la mise en ligne des éléments réutilisables sur une plateforme partagée. Grâce à celle-ci, les maîtres d'œuvre pourront acheter directement ces éléments pour les réemployer sur d'autres chantiers.

Le cinquième levier environnemental consiste à **concevoir les logements dans une optique d'adaptation au dérèglement climatique**. Pour faire face aux canicules plus intenses et plus fréquentes, à l'augmentation des pluies intenses et des potentielles inondations, des sécheresses et des cyclones tropicaux mais aussi à l'élévation du niveau des océans, les espaces d'habitation doivent être créés et réhabilités de sorte à être résilients. Les exemples que nous avons choisi d'étayer ici sont ceux de l'organisme Hlm SHLMR, basé à la Réunion. La climatologie d'été intègre différents types de protection solaire qui protègent les parois et les fenêtres comme des débords, des brise-soleil, des bardages ou encore des sur-toitures. De plus, la majorité des logements sont traversants afin de favoriser l'aération et la ventilation. Des ventilateurs de plafond sont installés afin d'éviter au maximum l'utilisation de la climatisation, très forte consommatrice d'énergie. Enfin, la couleur des bâtiments est réglementée afin de permettre une meilleure isolation thermique.

Le dernier levier de cette partie environnementale concerne **l'intégration des mobilités douces et collectives dans les projets de rénovation et de construction de logements**. Penser les connexions entre espaces de vie et espaces de travail est primordial pour réduire les émissions de GES. Ainsi, privilégier les mobilités douces est un levier essentiel afin de réduire l'empreinte carbone nationale. Vilogia, organisme Hlm français, est proactif sur les questions de mobilité, notamment dans son travail sur les continuités des pistes cyclables en partenariat avec les services d'urbanisme des collectivités, en charge des voiries et des espaces publics.

La deuxième catégorie regroupe les leviers sociétaux. Nous considérons que la transition écologique demeure inhérente à la transition sociale, en ce qu'elle nécessite des changements profonds dans nos modes de vie, nos systèmes énergétiques et nos modèles de production et de consommation. Pour parvenir à ces changements, il est primordial d'obtenir le soutien et la coopération de l'ensemble de la société, afin de créer un consensus plus large dans les opérations de rénovation notamment. Par ailleurs, le dérèglement climatique peut avoir des répercussions plus importantes sur les populations vulnérables et les communautés marginalisées. Penser le dérèglement climatique à partir de son impact social permet d'allier les enjeux de transition écologique et l'amélioration des conditions de vie des habitants du parc social. Pour ce volet sociétal, nous avons identifié quatre leviers mobilisables par les organismes Hlm.

Premièrement, **la participation des locataires, et plus largement des habitants du quartier dans les projets** permet d'enrichir socialement la future infrastructure et de favoriser sa pérennité. On peut citer l'organisme Hlm Maisons & Cités, qui met en place plusieurs outils d'intégration des locataires lors de la rénovation de leur logement, via un diagnostic technique du logement, accompagné d'une enquête clientèle visant à connaître leurs besoins, leurs contraintes et leurs souhaits en termes de logements. Ensuite, une démarche de concertation permet un temps d'échange collectif autour d'ateliers participatifs, notamment afin d'échanger sur les propositions de changement à opérer dans les logements et le quartier. Un accord de la majorité des locataires est par ailleurs nécessaire pour engager un programme de rénovation. Chacune de ces étapes est suivie et planifiée par un pilote social, chargé de la coordination entre les locataires et l'organisme Hlm.

Le deuxième levier concerne **l'accompagnement des locataires afin d'optimiser l'usage des nouvelles infrastructures/technologies mises en place**. En effet, la performance énergétique ne suffit pas pour la transition écologique, il est essentiel de sensibiliser les locataires sur la manière optimale d'utiliser leur logement. En France, dans l'écovillage des Noés, les habitants sont sensibilisés dès leur arrivée, notamment via une plaquette d'information, et une charte de bonne conduite et bons usages, comprenant un volet sur la sobriété énergétique. Des ateliers de sensibilisation à la biodiversité et à l'écocitoyenneté sont également organisés avec des acteurs variés : WWF, association de réinsertion par le maraîchage YSOS Groupe SOS, Chemin du Halage, Ligue de Protection des Oiseaux de Normandie, apiculteur BIOT, etc.

Le troisième levier vise **la mutualisation des espaces et l'intensification des usages pour réduire la consommation foncière et créer du lien social**. En effet, la mise à disposition d'espaces communs divers, entretenus et équipés consiste en un avantage pour les organismes Hlm, attirant de nouveaux résidents et encourageant la mixité. Wagnis, coopérative munichoise, propose à cet effet, au sein de sa résidence, une offre très large d'espaces partagés, avec une cave comprenant des tables de ping-pong et de babyfoot, un appartement réservable par les locataires en cas de visite, un espace buanderie avec des machines à laver, sèche-linge et salle de séchage, une cuisine équipée, une salle de danse, un studio d'enregistrement ou encore une salle de projection.

Enfin, nous avons formulé un dernier levier sociétal : **la création d'espaces verts partagés**. Ils offrent une meilleure qualité d'usage en permettant aux habitants l'accessibilité à des îlots de fraîcheur et à une meilleure qualité de l'air. Ils ont une réelle plus-value environnementale, en contribuant à la protection de la biodiversité en ville et à l'augmentation de la perméabilité des sols. Ces espaces verts partagés sont, par ailleurs, de véritables vecteurs de lien social et contribuent à une production alimentaire d'une importance significative pour les locataires du parc social aux revenus modestes, dans un contexte de forte inflation et de précarité alimentaire croissante. En outre, les jardins partagés répondent aux enjeux de l'économie circulaire en offrant la possibilité de valoriser les biodéchets via le compost. Dans la Biotope City à Vienne, on retrouve 600 m² de jardins partagés pour créer et motiver le sens des responsabilités, notamment par la plantation et l'entretien des jardins communautaires, des espaces verts propres à chaque ménage, des terrasses et des balcons.

La troisième catégorie a trait aux leviers économiques. Ce volet nous a semblé essentiel car la question du financement reste clé dans un secteur qui, malgré la robustesse de son modèle économique, fait face à des difficultés conjoncturelles. De plus, l'urgence de la crise climatique nous permet d'affirmer qu'il n'en va pas de la seule responsabilité des organismes Hlm d'investir leurs fonds propres. Il s'agit, dès lors, de faciliter l'accès aux subventions qui existent pour permettre financièrement aux organismes de verdir leur parc. Pour ce volet économique, nous avons ainsi établi trois leviers.

Le premier levier vise à **mobiliser des moyens administratifs et financiers innovants afin de réorienter des fonds vers la transition écologique**. Domofrance s'est associé à un autre organisme Hlm, Aquitanis, pour la construction et la gestion d'une chaufferie Biomasse. Ce Groupement d'Intérêt Économique (GIE) a été créé avec la vocation de mettre en œuvre de solutions en matière d'économie d'énergie et de maîtrise des charges pour les locataires des deux organismes Hlm, de réduire les gaz à effet de serre et de structurer la filière bois locale dans la région de Bordeaux.

Le deuxième levier incite à **dédier et former du capital humain pour mobiliser des fonds externes et pour permettre l'innovation**. L'enjeu pour les organismes Hlm est donc d'avoir une personne ou une équipe dédiée aux problématiques de la transition écologique et à l'identification de fonds supplémentaires pour la mettre en œuvre, mais aussi de recruter du personnel formé et compétent. C'est le cas chez Vilogia, où deux personnes sont chargées à temps plein d'identifier les potentielles sources de financement et les nouveaux projets européens. Ces financements couvrent le salaire des deux personnes employées, et généralement entre 20 à 30% des prototypes des projets.

Enfin, le dernier levier de cette partie économique est **l'intégration des filières locales dans des projets de transition écologique**. L'intégration des filières locales peut avoir des retombées positives sur l'environnement en réduisant les émissions de gaz à effet de serre liées au transport de marchandises sur de longues distances, et la dépendance aux importations internationales. Cela favorise également la valorisation des ressources locales et encourage des pratiques durables pour leur préservation. De plus, l'intégration de nouvelles filières locales permet de dynamiser l'économie locale en favorisant la création d'emplois et en stimulant l'activité économique. L'exemple de Maisons & Cités à Pecquencourt, avec la structuration de la filière du chanvre – dans le cadre du projet "Pecquenchanvre" – est particulièrement intéressant à cet égard.

Les leviers concernant la gouvernance viennent conclure ce rapport sur la transition écologique du logement social. Nous entendons par gouvernance l'ensemble des décisions, des règles et des pratiques qui visent à assurer le fonctionnement optimal d'une organisation, ainsi que les organes structurels chargés de les formuler, de les mettre en œuvre et d'en assurer le contrôle. Ces leviers soulignent l'importance de la communication entre les organismes Hlm français et européens, afin de permettre l'échange de bonnes pratiques et le retour d'expérience. Il met également en évidence la nécessité de coopérer pour les différents acteurs du logement social, la municipalité, la région ou les entreprises liées au bâtiment et aux travaux publics. Deux leviers ont été abordés dans cette partie.

Le premier levier est de **promouvoir la communication et la coopération des acteurs du logement social**. Favoriser la création de ces réseaux permet un réel partage des

connaissances, une analyse des réussites dans une démarche d'évaluation et d'amélioration continue, et la massification d'innovations prometteuses. Aux Pays-Bas, le réseau Stroomversnelling, composé initialement de six organismes Hlm et de quatre constructeurs, avait pour but d'effectuer 10 000 rénovations. Ce réseau, créé en réponse au programme du gouvernement néerlandais EnergieSprong, a fourni des fonds pour la transition énergétique des bâtiments existants (40 millions en 5 ans). Il a, en outre, permis un investissement financier pour pallier le surcoût de la technologie EnergieSprong, et des moyens pour réduire le coût initial. Un partage des connaissances autour des problématiques rencontrées par les organismes Hlm – telles que la demande de permis de construire ou l'impact sur la biodiversité – a permis l'échange de bonnes pratiques et de solutions. Suite à cela, des municipalités et des entreprises de services publics ont rejoint le réseau.

Le dernier levier de ce rapport vise à **se doter d'une stratégie climat ambitieuse en interne**. Une des clés de réussite pour l'adoption d'une telle stratégie est de structurer un pôle innovation ou transition écologique spécifiquement dédié à ces problématiques. Cela permet d'entamer une réflexion plus générale au sein de l'entreprise et de mobiliser des compétences spécifiques sur le sujet.

ENSEIGNEMENTS

Ce projet collectif s'est avéré être une expérience professionnelle très enrichissante. Nous avons eu l'occasion d'échanger avec différents acteurs européens et français quant à l'avenir du logement social. Assurément, le secteur doit subir de profondes mutations dans les prochaines années, affrontant les effets de la crise climatique tout en veillant au maintien d'un confort de vie suffisant pour ses habitants. Les approches diffèrent d'un organisme Hlm à un autre, mais nous avons perçu chez nos interlocuteurs et interlocutrices une réelle volonté de s'engager dans la transition écologique.

Ainsi, nous souhaitons que les échanges mis en forme dans ce rapport puissent inspirer d'autres acteurs à s'engager dans la transition écologique, car nous pensons que le partage d'expertise et de connaissances à plusieurs échelles et les échanges interacteurs sont à privilégier. À l'échelle régionale, la structuration de filières locales, le développement de l'économie circulaire et la prise en compte des spécificités locales sont des leviers clés à promouvoir. À l'échelle nationale, afin de continuer à être précurseurs sur le sujet de la transition écologique, les acteurs économiques sont invités à se doter de plans d'actions précis et concrets afin d'anticiper au mieux les futures évolutions réglementaires. La coopération avec les pouvoirs publics est également de rigueur, afin de mettre en œuvre des projets de plus grande envergure, nécessitant un soutien financier plus important. À l'échelle européenne finalement, la similarité des modèles du logement social permet de s'inspirer des innovations et des bonnes pratiques de nos voisins européens, mais également d'accéder à des financements plus importants de la part de l'Union Européenne.

A travers notre rapport, nous recommandons une approche globale de la transition écologique. En cela, les pratiques professionnelles doivent évoluer afin d'aller au-delà de la performance énergétique et d'intégrer la préservation de la biodiversité, les mobilités douces, des stratégies d'adaptation ou encore la sauvegarde des ressources naturelles. L'immobilier est un secteur clé pour la transition écologique, dans la mesure où il représente aujourd'hui environ 25% de l'empreinte carbone moyenne des Françaises et des Français. Par ailleurs, la France a fixé des objectifs clairs : réduire de 38% les consommations d'énergie des bâtiments existants d'ici 2030. Les locataires, quant à eux, expriment également leur intérêt grandissant pour des logements plus respectueux de l'environnement. Tout cela invite les acteurs de l'immobilier à repenser leurs pratiques pour tendre vers des logements plus économes en énergie et plus durables. La rénovation, en vue de meilleures performances énergétiques, demeure dès lors un levier essentiel mais elle ne doit pas être l'unique levier mobilisé.

POUR EN SAVOIR PLUS

- Philippe BIHOUIX , Sophie JEANTET et Clémence DE SELVA, *La ville stationnaire: Comment mettre fin à l'étalement urbain ?*, Domaine du possible, Actes Sud, 2022.
- Noémie HOUARD, *Loger l'Europe : Le logement social dans tous ses états*, Documentation française, 2011.
- Centre de ressources de L'Union Sociale pour l'habitat. <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources>
- Site de l'Observatoire de l'Immobilier Durable. <https://o-immobilierdurable.fr>

NOUS CONTACTER

- Marie Jamart : marie.jamart@sciencespo.fr
- Manon Lainé : manon.laine1@sciencespo.fr
- Valentine Machut : valentine.machut@sciencespo.fr
- Solène Martin : solene.martin@sciencespo.fr

ANNEXE

Récapitulatif de nos quinze leviers pour accélérer et massifier la transition écologique du logement social.

Leviers environnementaux

1. Mobiliser des innovations techniques pour l'efficacité énergétique, en fonction de la typologie des logements et des territoires
2. Mobiliser des innovations techniques sur la gestion de l'eau pluviale
3. Mobiliser des innovations techniques en faveur de la végétalisation des espaces et de la biodiversité
4. Favoriser et développer l'économie circulaire
5. Concevoir les logements dans une optique d'adaptation au dérèglement climatique
6. Intégrer les mobilités douces et collectives dans les projets de rénovation et de construction de logements

Leviers sociétaux

7. Encourager la participation des locataires et des habitants du quartier dans les projets
8. Accompagner pédagogiquement les locataires afin d'optimiser l'usage des nouvelles infrastructures/technologies mises en place
9. Mutualiser les espaces et intensifier les usages
10. Créer des espaces verts partagés

Leviers économiques

11. Mobiliser des moyens administratifs et financiers innovants afin de réorienter des fonds vers la transition écologique
12. Dédier et former du capital humain pour mobiliser des fonds externes et permettre l'innovation
13. Favoriser l'intégration des filières locales dans les projets de transition écologique

Leviers de gouvernance

14. Promouvoir la communication et la coopération des acteurs du logement social
15. Développer une stratégie climat ambitieuse en interne

L'exercice du projet collectif : un dispositif pédagogique original

Grâce à ce module original, les étudiants sont mis en situation de travail sur une problématique réelle posée par une organisation publique, privée ou associative. Pour tous les Masters de l'École urbaine, l'organisation et le pilotage sont identiques : le projet est suivi conjointement par la direction de l'École urbaine et les partenaires, à toutes les phases du projet ; un encadrement méthodologique régulier est assuré par un tuteur professionnel ou académique spécialiste de la question. Les projets collectifs permettent aux partenaires de mettre à profit les acquis de recherche et de formation développés au sein de l'École urbaine, de bénéficier d'une production d'études et de travaux de qualité, et de disposer d'une capacité d'innovation.

Les projets collectifs se prêtent particulièrement à des démarches d'étude, de diagnostic, de prospective, d'analyse comparée, voire de préparation à l'évaluation, et plus généralement à toute problématique pouvant éclairer l'organisation concernée dans une logique de « R&D ». Chaque projet mobilise un groupe d'étudiants de première année d'un des Masters de l'École urbaine. Les étudiants travaillent entre 1,5 jours et 2 jours par semaine sur des plages horaires exclusivement dédiées, pendant une durée de 6 à 9 mois (selon les Masters concernés). En formation continue, les projets collectifs concernent l'Executive master « Gouvernance territoriale et développement urbain » et mobilisent des professionnels pendant une durée de 4 mois.