



À PROPOS DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT (USH)

L'Union sociale pour l'habitat représente, en France métropolitaine et dans les territoires d'Outre-mer, quelque 580 opérateurs Hlm à travers ses cinq fédérations (la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat, les Entreprises sociales pour l'habitat, la Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm (Coop'Hlm), PROCIVIS UES-AP et la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social). Elle remplit trois missions : un rôle de représentation nationale ; une mission de réflexion, d'analyse et d'étude sur tous les dossiers relatifs à l'habitat ; une fonction d'information, de conseil et d'assistance auprès des organismes Hlm.

Contact : contact@union-habitat.org

Le point de vue de l'Union sociale pour l'habitat sur les documents du plan national d'adaptation au changement climatique

EN BREF

Ce cahier d'acteur présente dans une première partie le portrait du mouvement Hlm et rappelle les principaux chiffres nationaux qui caractérisent le parc locatif social : un parc plutôt urbain, récent, de qualité et performant environnementalement.

Une deuxième partie présente les principales remarques relatives aux grands principes et aux mesures impactant le secteur résidentiel.

Enfin, la dernière partie dresse l'avis de l'Union sociale pour l'habitat sur les documents de consultation. Un ensemble riche mais sans mesures d'accompagnement définies bien qu'indispensables à la mise en œuvre effective du plan.

Le Mouvement Hlm

En 2023, les 559 organismes Hlm ont mis en chantier 71 800 logements neufs et logements-foyers et réhabilité 136 000 logements. Ils détiennent et gèrent 4,8 millions de logements locatifs et 0,38 million de logements-foyers et logent environ 10,4 millions de personnes. Les opérateurs de logement social sont également d'importants acteurs de l'accès sociale à la propriété : 12 800 logements ont été vendus à des accédants, en secteur groupé ou en diffus. Le secteur emploie 88 000 salariés auxquels s'ajoutent 12 000 administrateurs bénévoles.

Sources : Retrouvez l'ensemble de ces informations dans notre publication *Les chiffres Clés du logement social 2024* en cliquant [ici](#).

Un parc locatif social, plutôt urbain, récent, de qualité...

- Les organismes Hlm possèdent 4,8 millions de logements locatifs et 0,387 million de logements-foyers.
- Environ 84% de ces logements sociaux sont collectifs (4 000 000) et 16% sont des logements individuels (800 000).
- Ils sont répartis sur l'ensemble du territoire mais présents plus particulièrement dans les régions industrielles historiques. Un peu plus de la moitié du parc se trouve ainsi en Auvergne-Rhône-Alpes, Hauts-de-France et en Île-de-France (56 %), contre 38 % de l'ensemble des résidences principales en France.
- 36 % des logements Hlm ont été construits après 1990.
- **Plus de 136 000 logements ont été réhabilités énergétiquement (avec gain d'étiquette) en 2023.**

Les Organismes de logement social (OLS) ont une logique d'investissement cyclique dans leur patrimoine en gestion. Que ce soit via **la rénovation globale** (une rénovation type « Éco-Prêt Logement Social » permet **une économie conventionnelle d'énergie supérieure à 40%**), ou via les actes de gros-entretiens et remplacement de composants. En complément, de nombreux OLS ont recours à des contrats d'intéressement ou de performance pour leurs installations collectives afin d'en améliorer l'exploitation et la performance pour réduire les émissions de GES et maîtriser le coût pour leurs locataires prenant ainsi leur part dans les actions d'atténuation du changement climatique.

En conséquence, le parc social comporte environ 2 fois moins de passoires thermiques (8% d'étiquettes F

et G) que le parc privé (17%) :

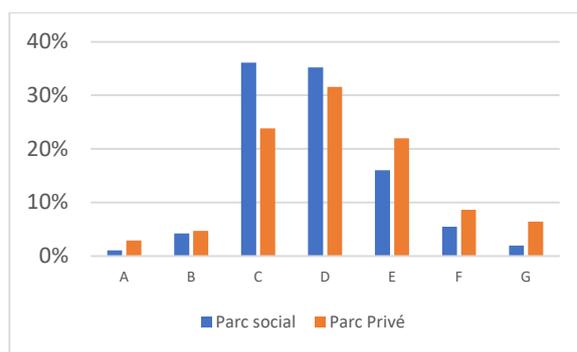


Figure 1 – Répartition des logements par étiquette DPE (méthode 3CL-2021) au 01/01/2024

Source : SDES [Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2024](#)

... qui intègre d'ores et déjà des actions d'adaptation au changement climatique.

L'adaptation du parc Hlm au changement climatique et en particulier son adaptation aux fortes chaleurs est déjà intégrée aux réflexions des organismes de logement social tant dans la production que dans la rénovation du parc existant. Cette démarche répond tout à la fois à la vision de long terme des bailleurs exploitant un patrimoine qu'aux attentes de plus en plus souvent exprimées des locataires.

Cette prise en compte se traduit par l'identification des attentes des occupants au travers des concertations et l'intégration d'exigences en termes de confort d'été dans les projets de rénovations (mise en oeuvre d'occultation, de brise soleil, amélioration des capacités de ventilation, ...) mais aussi un travail de sensibilisation et d'accompagnement des habitants aux bonnes pratiques.

Avis sur les documents soumis à consultation

Ces documents, bien que complets et offrant une vision sur de nombreuses mesures, manquent d'éléments chiffrés et de mesures d'accompagnement.

L'USH partage les grands principes stratégiques du PNACC et en particulier :

- La nécessité d'une **progressivité** des actions
- La nécessaire **complémentarité** de ces objectifs avec la poursuite des travaux d'atténuation réalisés
- La **déclinaison territoriale** de la stratégie nationale afin de s'adapter aux spécificités de chaque territoire et ainsi garantir une mise en œuvre efficiente de la stratégie.
- La volonté **d'associer l'ensemble des parties prenantes** afin de créer un « réflexe » de l'adaptation dans tous les pans de la société.

Ce premier travail d'identification de 51 mesures dont 14 principales nous semble nécessiter une poursuite afin de permettre de détailler chacune d'elles tant en termes de méthodologie que de l'impact économique. Leur bonne mise en œuvre passe nécessairement par des études d'impact permettant d'apprécier leur soutenabilité et leur proportionnalité pour les différentes parties prenantes. Au regard de ressources contraintes, il est important d'éviter toute sur-adaptation.

La mise en œuvre d'une stratégie d'adaptation pertinente et efficiente pour le parc Hlm nécessite une bonne connaissance de l'évolution des différents aléas climatique à horizon 2030/2050/2070/2100. C'est pourquoi il apparaît urgent et indispensable que l'état puisse publier une **cartographie nationale prospective** des différents aléas (**mesure 3, 7 et 22** notamment). Cette cartographie devra être en cohérence avec les attentes de la **Taxonomie verte européenne** (en termes de scénario climatique et d'aléas couverts). Elle devra être en **open-source** et durable afin de permettre le développement d'outils d'identification, de priorisation et de suivi des actions à mettre en œuvre.

L'intégration des enjeux d'adaptation au changement climatique dans toutes les **normes techniques** (mesure 24) ou dans les **documents de planification publique** (mesure 23) devra être fait de manière proportionnée et soutenable, en concertation avec les acteurs des filières concernées et en évaluant l'impact

de cette intégration sur les autres normes. Une attention particulière sera à porter sur l'échelle territoriale retenue pour le traitement d'un aléa. En effet, l'échelle du bâtiment ne sera pas systématiquement la bonne échelle de prévention du risque. (Inondation par exemple).

Conclusion

Les documents de consultation pour le PNACC3 constituent un corpus riche en termes de contenu mais nous semble, à date, incomplet. **Un travail complémentaire est à réaliser afin de permettre la traduction de ces mesures en actions concrètes et d'objectiver les mesures d'accompagnement à développer pour une mise en œuvre effective de ces mesures.** Si le document dresse les grands principes stratégiques et détaille 51 mesures, ces dernières restent à ce jour encore trop génériques, peu planifiées et sans mesure d'accompagnement.

Le Logement social a pour volonté d'amplifier les démarches actuelles d'intégration de l'adaptation au changement climatique dans ses stratégies patrimoniales. Pour ce faire, ses opérateurs ont besoin d'être soutenus pour faire face aux enjeux d'investissement majeurs que cette ambition porte. La non-tenue par l'État de son engagement pluriannuel 2024-2026 de dédier 1,2 milliard d'euros sur trois ans au soutien à la rénovation énergétique du parc et à sa décarbonation est un signal particulièrement inquiétant.

Nous restons à disposition de l'administration pour la poursuite des échanges en marge de la consultation.