

# HABITAT JEUNES

écosystèmes en mouvement





# SOMMAIRE

<b>EDITO</b> .....	<b>4</b>
<b>CONTEXTE ET ENJEUX</b> .....	<b>7</b>
■ Contexte .....	8
■ Et Habitat Jeunes dans tout ça ? .....	9
■ Habitat Jeunes, un habitat sobre .....	9
■ Le bâti comme levier central .....	9
■ Un lieu d'apprentissage de la citoyenneté et de conscience écologique .....	10
<b>PRATIQUES ÉCOLOGIQUES : QUELS LEVIERS POUR L'HABITAT JEUNES ?</b> .....	<b>13</b>
■ Sensibilisation aux enjeux écologiques .....	14
■ Alimentation durable .....	14
■ Mobilité .....	15
■ Déchets, tri, économie circulaire .....	16
<b>LA TRANSITION DU BÂTI : QUELS LEVIERS POUR L'HABITAT JEUNES ?</b> .....	<b>19</b>
■ Les réglementations en vigueur .....	20
■ Les spécificités du bâti Habitat Jeunes .....	21
■ Construction VS Rénovation .....	22
■ Le financement des opérations de rénovation .....	23
■ La cartographie du bâti Habitat Jeunes .....	26

Illustration couverture : Valentin PRÉVOT

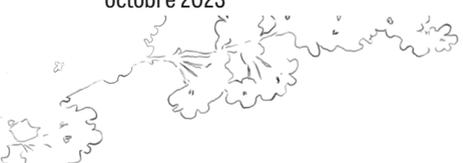
Maquette et mise en page : Anne BOUTTIER

Imprimeur : BLFP Communication

Coordination, conception et rédaction du guide :  
Marianne AUFFRET, Coralie RASOAHAINGO  
et Noémie CAMBLONG

Merci à Virginie OUIN, Marie GUESDON, Marie-Céline CAZAUBA,  
Alban VARLET, Christelle PETIT, Loïc DESMOULIN, Myriam  
NAEL et Frédéric ADELL pour leur partage d'expérience,  
qui témoigne du savoir-faire au sein du réseau Habitat Jeunes.

octobre 2023



## EDITO



**Marianne Auffret,**  
Directrice générale de l'Unhaj

« Ecosystèmes en mouvement ».

Mais qu'est-ce que ça veut bien vouloir dire cette drôle d'expression ? Le mouvement Habitat Jeunes a tissé au fil des temps un rapport à la fois évident et complexe avec la « question écologique ». Même si nous ne sommes pas forcément habitués à le nommer ainsi, nous voyons combien nous sommes en effet depuis longtemps des pratiquants / praticiens de l'écologie : acteurs de l'aménagement des territoires, en lien étroit avec nos partenaires locaux, éveilleurs de conscience collective, accompagnateurs des grands élans et des soubresauts de la jeunesse, respectueux des phases de l'existence : il s'agit bien d'écologie, avec un grand E, c'est à dire « le rapport triangulaire entre les individus d'une espèce, l'activité organisée de cette espèce et l'environnement de cette activité ». Et à vrai dire, dit avec moins d'emphase, c'est un peu ce que les associations du réseau essaient de faire toute la journée avec les moyens du bord.

Être acteur de la transformation écologique, c'est en effet penser et agir en écosystèmes. Nous avons certes des besoins pour aller vers la transformation écologique (rénovation thermique du bâti, moyens d'accompagner les jeunes vers l'adaptation aux changements) mais nous sommes également ressource d'écologie avant l'heure. Le projet Habitat Jeunes, qui appuie son action notamment sur le logement (les foyers jeunes travailleurs ou « résidences Habitat Jeunes », services logement ou « CLLAJ ») est historiquement un acteur écologique : lien formation/emploi/logement, habitat regroupé, services mutualisés mais aussi acteur de l'accompagnement au changement de pratiques collectives et individuelles à travers l'animation socio-éducative. Enfin, il a pour ambition de favoriser la création de liens sociaux, profonds et pas seulement mécaniques ou fugitifs, et ainsi nous mettre en condition de faire face à l'adversité qui sera grande dans les années à venir.

Lors du congrès en 2021 à Rouen, le mouvement Habitat Jeunes faisait de la transformation écologique le premier pilier de sa motion d'orientation 2021-2025. Au cours de l'année 2022, un premier travail de définition a été mené ainsi qu'un premier diagnostic des freins et des leviers à la transformation écologique du mouvement.



Ces éléments constituent le point de départ de ce guide, enrichi par des échanges avec le réseau, des travaux scientifiques et complété par diverses réflexions autour du mouvement Habitat Jeunes.

Les objectifs de ce livret sont multiples :

- Contextualiser et rappeler les enjeux de la transformation écologique ;
- Présenter des bonnes pratiques et inspirer le réseau grâce à des expériences menées par des adhérents ;
- Faire un état des lieux –non-exhaustif– des chantiers en cours, à venir ou en réflexion.

Aussi, si ce livret s'appuie largement sur les données en lien avec climat et les grands pôles d'émissions de gaz à effets de serre, il y a bien sûr d'autres enjeux, liés à nos modes de vie, à prendre en compte dans notre démarche : la préservation de la biodiversité, la réduction de la pollution et l'ensemble des 9 limites planétaires. Les émissions de gaz à effets de serre ne sont qu'un aspect (le mieux connu scientifiquement) de la transformation écologique. Par ailleurs, comme le rappelle la motion d'orientation 2021-2025, le réseau s'attache à ne pas séparer les enjeux environnementaux des enjeux sociaux. Si ceux-ci n'apparaissent pas clairement dans ce guide, c'est un aspect à ne pas négliger dans la mise en œuvre d'actions en lien avec la transition écologique. Celle-ci ne se fera pas sans justice sociale.

Ce guide n'a donc pas vocation à résoudre à lui seul les équations complexes de la transition écologique mais de susciter des réflexions et questionnements qui trouveront toute leur place lors des Universités d'automne. Il s'agira, par la suite, de s'appuyer sur les travaux menés lors de cet événement pour enrichir notre réflexion et poursuivre notre action. À vos contributions !



# CONTEXTE ET ENJEUX



# CONTEXTE ET ENJEUX

## CONTEXTE

Augmentation des températures, montée des océans, sécheresses plus longues, tempêtes et inondations plus fréquentes... Les conséquences du dérèglement climatique se manifestent déjà et ont un impact direct sur notre quotidien. En mars 2023, le GIEC (Groupe d'expert.es intergouvernemental sur l'évolution du climat) publiait un rapport résumant leurs travaux menés sur le dérèglement climatique. Il a mis en évidence que le dérèglement climatique est sans précédent et provoqué de façon très claire par les activités humaines et en particulier par les émissions de gaz à effet de serre anthropiques.

L'enjeu principal est donc la réduction des émissions de gaz à effet de serre qui sont très majoritairement dues à la combustion d'énergies fossiles pour, par exemple, produire de l'électricité, faire rouler des véhicules, chauffer des bâtiments ou encore faire fonctionner des industries.

### Est-il trop tard pour agir ?

La réponse est non. En mars 2022, le GIEC a démontré que la limitation à 1,5°C du réchauffement était encore possible sous certaines conditions. La limitation des impacts environnementaux et sociaux passe par une profonde transformation de notre société.

### Alors, comment agir pour la transition écologique ?

Si l'urgence d'agir est partagée par la majorité, les chemins pour freiner l'emballement du climat restent flous pour la plupart des décideur.euse.s et citoyen.ne.s. Afin de faciliter le passage à l'action et les prises de décisions, nous pouvons nous appuyer sur l'exercice de prospective de l'ADEME ou encore le scénario NegaWatt. Ces travaux proposent des trajectoires de société permettant d'atteindre la neutralité carbone

en 2050. Les 4 scénarii de l'ADEME ont en commun de miser sur un équilibre, différent pour chacun, entre sobriété et efficacité énergétique ainsi que sur l'humain pour mener à bien la transition nécessaire des modes de vie (société, alimentation, habitat, mobilité, gouvernance, territoires, technologies).

### Pour aller plus loin :

[Rapport du GIEC, 2023](#)

[Transition\(s\) 2050, choisir maintenant agir pour le climat, ADEME](#)

[La transition énergétique au cœur de la transition sociétale, Association négaWatt](#)

## QUELQUES REPÈRES :

- Hausse des températures (1.8°C) en France métropolitaine depuis 1961 (*Chiffres clés du climat - France, Europe et Monde - Edition 2021*)
- L'Accord de Paris (2015) a fixé un objectif : limiter la hausse de la température en-dessous de 2 degrés d'ici la fin du siècle pour limiter les effets du dérèglement climatique.
- Pour atteindre cet objectif, nous devons réduire nos émissions de CO2, et notamment passer à 2 tonnes équivalent CO2 par an et par habitant.e d'ici 2050. Aujourd'hui, en moyenne, un.e français.e émet 9,5tCO2 par an et par habitant.e. (*Maîtriser l'empreinte carbone, 2020. Haut Conseil pour le Climat*)

## LES PÔLES D'ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE EN FRANCE :

- Transports 29 %, dont 28 % pour le transport routier (composé à 53 % de voitures individuelles)
- Bâtiments résidentiels/Tertiaires 20 %, dont un peu moins des 2/3 (12.5 %) sont dus aux bâtiments résidentiels
- Agriculture, sylviculture et gestion des sols 19 %, dont un peu moins de la moitié est liée à l'élevage bovin (9 %)
- Industries manufacturières 18 %
- Transformation de l'énergie 11 %
- Déchets 3 %

## ET HABITAT JEUNES DANS TOUT ÇA ?

Le modèle Habitat Jeunes est au cœur des transitions eu égard de l'impact écologique des bâtiments mais aussi du public accueilli et accompagné.

Notre mouvement se situe à l'intersection des politiques de jeunesse, de l'action sociale, des politiques du logement et du développement économique et territorial. L'offre habitat jeunes est donc au cœur des enjeux structurants des transitions : sobriété énergétique, efficacité énergétique, mobilité, alimentation, habitat, territoires. Cette singularité nous permet et nous oblige à participer activement à la transformation écologique. La motion d'orientation 2021-2025 a d'ailleurs fixé les priorités du mouvement en matière de transformation écologique :

- Identifier les besoins en rénovation ;
- Promouvoir et faciliter une offre passive ;
- Accompagner les changements de comportements ;
- Mettre en place une démarche de progrès.

## HABITAT JEUNES, UN HABITAT SOBRE

Les récents travaux relatifs à la transition écologique mettent en lumière la nécessité de redorer l'image du collectif et l'abandon du rêve de la maison individuelle au profit de l'habitat collectif respectant l'intimité de chacun mais plus convivial. En ce sens, depuis leur création, les logements Habitat Jeunes ont toujours été collectifs et participent donc de la révolution culturelle nécessaire à la transformation écologique.

En poursuivant son objet initial, le mouvement Habitat Jeunes continue d'évoluer vers un habitat vecteur d'émancipation, qui répond aux enjeux de sobriété énergétique. Au sein des résidences, la sobriété énergétique se traduit notamment par la mutualisation des espaces et des biens. Au-delà de l'aspect convivial, les résidences mettent à disposition des espaces de partage de biens et d'équipements, qu'il s'agisse d'équipements fonctionnels (laveries, cuisines collectives) ou d'équipements numériques (espaces de co-working, salles vidéos). Cette mutualisation permet de réduire la consommation de matériaux en développant des pratiques sobres que les jeunes pourront répliquer dans leurs vies futures.

## L'ÉVOLUTION DU BÂTI HABITAT JEUNES COMME LEVIER CENTRAL

En tant qu'opérateur du logement, le réseau Habitat Jeunes s'inscrit dans le cadre des politiques publiques de ce secteur, qui axent en grande partie la transition écologique sur l'efficacité énergétique des bâtiments. En effet, le secteur du bâtiment est responsable de 43 % de la consommation finale d'énergie et de près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre (120 millions de tonnes par an).

Ainsi, bien que l'évolution du cadre bâti ne se suffise pas à elle-même pour répondre aux défis actuels, il s'agit d'un levier central de la transition écologique et énergétique, qui répond à un triple enjeu : lutter contre le réchauffement climatique, soutenir le pouvoir d'achat et améliorer la qualité de vie des usager.e.s.

## CONTEXTE ET ENJEUX

### UN LIEU D'APPRENTISSAGE DE LA CITOYENNETÉ ET DE CONSCIENCE ÉCOLOGIQUE

Les résidences Habitat Jeunes jouent un rôle déterminant à un des moments charnières de la vie qu'est le passage à la vie d'adulte corrélé à une autonomie plus forte. Si les jeunes actuelles sont très préoccupées par la crise écologique, elles sont et seront aussi les premières à en subir les effets. En tant qu'acteur des politiques jeunesse, nous avons à cœur de pouvoir les accompagner dans les transitions sociétales, tant au niveau individuel que collectif.

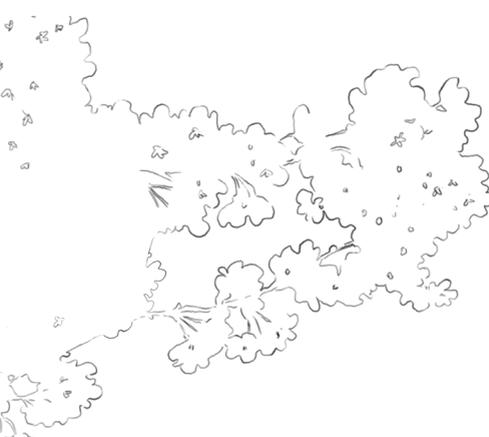
Pour ce faire, l'action socio-éducative est un levier puissant pour accompagner le changement des comportements individuels. En effet, nous pouvons offrir aux jeunes logé.e.s des espaces et un cadre leur permettant d'appréhender les enjeux écologiques par le biais d'animations ou d'installations au sein des résidences.

Par ailleurs, la transition écologique et sociétale ne pourra se faire que dans un contexte démocratique et participatif. En tant qu'acteur de l'éducation populaire, Habitat Jeunes est un lieu d'apprentissage de la démocratie notamment grâce au Conseil de Vie Sociale, c'est également un lieu où il est possible de réinventer les modes d'expressions démocratiques.





# PRATIQUES ÉCOLOGIQUES : QUELS LEVIERS POUR L'HABITAT JEUNES ?



## PRATIQUES ÉCOLOGIQUES : QUELS LEVIERS POUR L'HABITAT JEUNES ?

### SENSIBILISATION AUX ENJEUX ÉCOLOGIQUES



© URHAJ ÎLE-DE-FRANCE

La sensibilisation est un enjeu primordial parce qu'elle permet aux jeunes d'identifier les leviers d'actions individuels et collectifs dont ils et elles disposent pour devenir acteur.trice.s du changement et de lutter contre l'éco-anxiété à laquelle de nombre d'entre elles et eux font face. En tant qu'acteur de l'éducation populaire, nous avons un rôle à jouer dans ce sens. Partant des besoins des jeunes, de nombreuses structures du réseau ont décidé de se saisir de ce sujet en s'appuyant sur l'action socio-éducative, certains adhérents en ont même fait une thématique phare de leurs projets pendant une année.

**Pistes d'actions** : défis écologiques thématiques, sorties et visites de lieux écoresponsables, ramassages de déchets, organisation de vide-dressing, animation autour de l'écologie (fresques du climat, jeux), diffusion de films et documentaires, guides et affichages sur les écogestes, ateliers « DIY » de produits ménagers ou cosmétiques, ateliers de cuisine zéro-déchet, compteurs individuels et animations en lien avec les économies d'énergies

**Freins à l'action identifiés** : un niveau d'intérêt et de connaissances variable en fonction des jeunes, des difficultés à mobiliser, peu d'outils adaptés au public accueilli, un manque de formation sur le sujet des intervenant.e.s socio-éducatif

**Ressources** : le guide éco-gestes de l'Unhaj, la mallette d'outils et de ressources de l'Unhaj Île-de-France pour sensibiliser aux écogestes, les guides thématiques de l'ADEME, le jeu « Inventons nos vies bas Carbone », les différentes fresques (fresque du climat, fresque de l'alimentation durable, fresque du numérique responsable, etc.), l'atelier 2 tonnes.

**Partenaires potentiels** : l'association La fresque du Climat, l'association E-graines, les MRES (Maison Régionale de l'Environnement et de la Solidarité), les Maison de l'environnement.

### ALIMENTATION DURABLE



© PASS'HAJ NORD DEUX-SÈVRES

Le système alimentaire a un fort impact écologique, il représente 25 % de notre empreinte carbone totale : deux tiers pour la production agricole et la fabrication d'intrants et un tiers pour les activités

de l'aval (transformation, distribution, consommation). Plus de la moitié de cette empreinte est liée à la consommation de produits d'origine animale (viande, lait œuf). L'alimentation constitue donc en soi un levier fondamental de la transition.

L'alimentation s'avère être un sujet autour duquel il est facile de rassembler et vecteur d'inclusion sociale, de nombreux adhérents s'en sont donc emparés. De par son activité (repas partagés, présence de cuisine collective, kitchenettes, actions socio-éducative) et son histoire (anciennes restaurations collectives) les produits Habitat Jeunes peuvent actionner ce levier pour orienter les jeunes vers une alimentation durable et leur faciliter l'accès à une alimentation de qualité.

**Pistes d'actions** : nouer des partenariats avec des AMAP (Association de Maintien de l'Agriculture Paysanne), jardins partagés, mettre en œuvre des restaurants coopératifs, se doter du label « mon restau responsable », mettre en place des épiceries sociales et solidaires, installer un compost, mettre en place un frigo solidaire, proposer des animations collectives autour de l'alimentation durable (visites de fermes, rencontres avec des producteurs), privilégier les repas végétariens (temps collectifs, restauration ou temps salarié.es).

**Freins à l'action identifiés** : l'approvisionnement (en quantité et qualité), le coût et le financement (pour les jeunes et la structure), modèle de développement de la restauration collective, manque de connaissances des jeunes sur le sujet.

**Ressources** : webinar Unhaj sur les épiceries solidaires, étude de l'Unhaj sur les épiceries solidaires, fiches expériences autour de l'alimentation, boîte à outils sur l'antigaspi.

**Partenaires potentiels** : VRAC (Vers un Réseau d'Achat en Commun), UGESS (Union nationale des Groupements d'Épiceries Sociales et Solidaires), le réseau des AMAP.

### QUELQUES REPÈRES :

- 25 % c'est la part de l'alimentation dans l'empreinte carbone des français
- L'alimentation durable c'est « l'ensemble des pratiques alimentaires qui visent à nourrir les êtres humains en qualité et en quantité suffisante, aujourd'hui et demain, dans le respect de l'environnement, en étant accessible économiquement et rémunératrice sur l'ensemble de la chaîne alimentaire ». ADEME

### MOBILITÉ



© ASSOCIATION NOËL PAINDAVOINE

Le secteur des transports est le 1<sup>er</sup> secteur émetteur de gaz à effet de serre. En France, il représente 30 % des émissions de gaz à effet de serre et en moyenne 25 % de l'empreinte carbone d'un.e français.e.



## PRATIQUES ÉCOLOGIQUES : QUELS LEVIERS POUR L'HABITAT JEUNES ?

Aujourd'hui, les parcours éducatifs et professionnels des jeunes sont marqués par la multiplication des mobilités et au quotidien, l'usage de la voiture, très émettrice de carbone, est largement majoritaire. L'usage de mobilités actives et décarbonées n'est pas toujours possible au sein des territoires. Les transports recouvrent des enjeux sociaux et territoriaux solubles majoritairement par la mise en œuvre de politiques publiques. Néanmoins, certains adhérents se sont déjà saisis du sujet. Par ailleurs, si historiquement les premiers foyers de jeunes travailleurs avaient été créés plutôt dans les périphéries des villes pour soutenir leurs industries, aujourd'hui de nombreuses résidences sont situées à proximité des zones d'emploi et de formation ce qui peut faciliter l'usage des mobilités durables.

**Pistes d'actions** : installer des garages à vélo, bourse à vélo, des ateliers de réparation de vélo, prêts et locations de vélo, mettre en place des navettes entre la résidence et les lieux d'emploi, encourager le covoiturage (pour les salarié.es et résident.es), sensibilisation à l'usage des mobilités actives, privilégier l'usage des transports en commun (trains, bus plutôt que l'avion ou la voiture) lors de déplacements professionnels/collectifs.

**Freins à l'action** : accessibilité au sein des territoires, coût et financement.

**4 applications qui favorisent et récompensent la mobilité douce** : WeWard, Vazy, Moovance, Rob.

**Partenariats potentiels** : Fédération française des usagers de la bicyclette (FUB) et les ateliers de réparation membres de la FUB, ateliers de réparations au niveau local.

### DÉCHETS, TRI, ÉCONOMIE CIRCULAIRE



© ASSOCIATION L'APPART

En France, le secteur des déchets est à l'origine de 4 % des émissions de GES et ce, sans prise en compte des émissions liées au traitement des déchets ainsi qu'à leur transport. La réduction des déchets est certes un enjeu crucial mais nécessite à la fois de disposer des équipements et de la place adéquate pour trier ainsi que de connaître des règles de tri qui peuvent varier d'un territoire à un autre.

La question de l'évolution des modes de consommation joue également un rôle dans la réduction des déchets. En ce sens, une sensibilisation au tri (par biais d'affichage par exemple) ainsi qu'aux principes de l'économie circulaire peut s'avérer pertinente. La problématique des déchets est une question globale, qui questionne nos manières de consommer. Plusieurs adhérents se sont saisis de cette question, en choisissant différentes approches.

**Pistes d'actions** : installation de compost, sensibilisation à l'antigaspi, « givebox » pour mettre à disposition des équipements d'ancien.ne.s résident.es pour les nouveaux résident.es, sensibilisation au tri, organisation de vide dressing et friperies, recyclage de mobiliers,

partenariat avec des structures pour redonner une seconde vie à l'électroménager, frigo solidaire, partenariat avec des structures qui proposent du VRAC.

**Partenariats potentiels** : Envie, VRAC, GreenMinded, Phenix, Emmaus, ZeroWaste France.

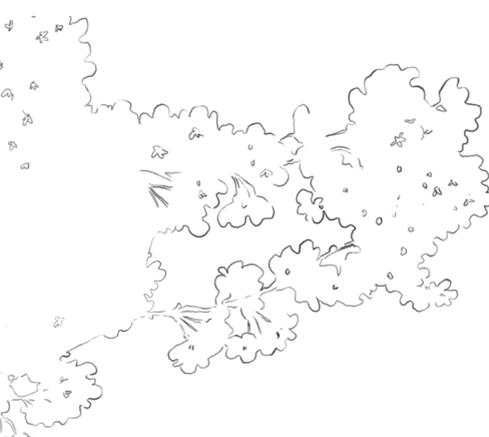
### QUELQUES REPÈRES :

- L'économie circulaire se base sur le principe des 3R Réduire, Recycler, Réparer
- Rappelons que le meilleur déchet, c'est celui qu'on ne produit pas !
- Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, tous les emballages se trient : papiers, métal, plastique, barquettes en plastiques, pot de yaourt etc... sauf les objets ! (Loi AGEC 2020)
- Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, chaque foyer français devra avoir à sa disposition un bac à compost (Loi AGEC 2020)





# LA TRANSITION DU BÂTI : QUELS LEVIERS POUR L'HABITAT JEUNES ?





# LA TRANSITION DU BÂTI : QUELS LEVIERS POUR L'HABITAT JEUNES ?

## LES RÉGLEMENTATIONS EN VIGUEUR

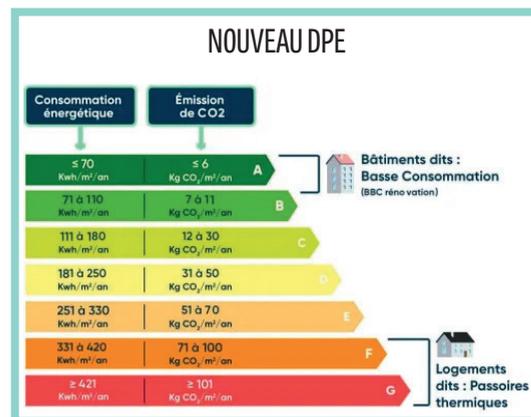
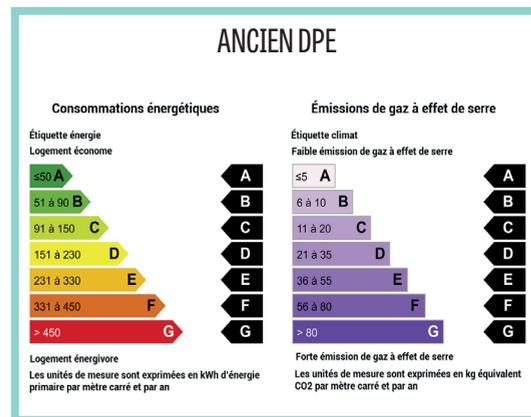
La transition écologique est un sujet éminemment politique. Dans le secteur du logement et de l'habitat, la mise en mouvement des acteurs a récemment été facilitée par un cadre commun par le biais de politiques publiques portées particulièrement sur les enjeux énergétiques.

La **Stratégie Nationale Bas-Carbone** (SNBC, 2015), dans sa version révisée de 2019, fixe l'objectif de la neutralité carbone d'ici 2050, entendue comme un équilibre entre les émissions et les absorptions liées aux activités humaines de gaz à effet de serre. Pour ce faire, elle impose que d'ici 2050, une partie conséquente du parc de logements évolue vers une rénovation performante, c'est-à-dire au minimum vers un niveau d'étiquette B du Diagnostic de Performance Energétique (DPE). Elle oriente de plus les travaux vers les normes « bâtiment basse consommation » (BBC) et « bâtiment à énergie positive » (BEPOS).

Le DPE a d'ailleurs fait l'objet d'une importante réforme en juillet 2021. Dorénavant :

- Les indications concernant les émissions de gaz à effet de serre (étiquette carbone ou climat) sont intégrées dans l'établissement de l'étiquette énergétique (et plus seulement données à titre informatif) ;
- La méthode de calcul dite « sur facture » prend fin, au profit de la méthode de calcul conventionnelle qui s'appuie uniquement sur les caractéristiques physiques du logement ;
- Les seuils associés aux classements énergie et climat évoluent ;
- Un montant théorique des factures énergétiques sous forme de fourchette est donné ;

- Des informations complémentaires telles qu'une indication de confort d'été ou des recommandations de travaux d'amélioration de la performance énergétique et une estimation de leur coût sont apportées ;
- Le DPE devient opposable, ce qui lui confère une portée contractuelle au même titre que les autres diagnostics (amiante, plomb, termites...).



Cette réforme est d'autant plus importante qu'elle sert de base aux mesures prises en matière de lutte contre les passoires thermiques (étiquettes F et G du DPE) dans le cadre de la loi Climat et Résilience. Elle s'inscrit plus largement dans un contexte d'accélération de la rénovation énergétique des logements et des bâtiments, dont le DPE est l'un des outils clé. L'Unhaj a produit une note qui a vocation à expliciter les enjeux et les conséquences de cette réforme pour les logements Habitat Jeunes, disponible sur l'intranet.

La **loi Climat & Résilience** d'août 2021 a accéléré la poursuite de l'objectif de la SNBC en inscrivant l'urgence écologique et climatique dans le Code de l'énergie. De plus, suite à l'intégration d'un niveau de performance énergétique minimal dans les critères de définition de la décence des logements en janvier 2021, elle pose les jalons du respect de ce critère dès 2025 (art. 160). Ainsi, en métropole, seront interdits à la location :

- Les logements classés G à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 (76 000 logements du parc social dont logements Habitat Jeunes) ;
- Les logements classés F à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028 (290 000 logements) ;
- Les logements classés E à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2034 (806 000 logements).

Cette même loi a introduit l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN, art. 191 à 194) dans les politiques publiques, qui fixe l'absence de toute artificialisation nette des sols (solde de l'artificialisation et de la renaturation de sols constatée sur un périmètre et une période donnés) d'ici 2050. Cela amène à reconsidérer les modes de faire la ville, moins construire, consommer moins d'espace et d'énergie afin de se

tourner vers une planification urbaine plus sobre et efficiente. La rénovation du parc de logements devient donc une nécessité, d'autant plus quand on sait que 80 % des logements qui seront habités en 2050 existent déjà.

## LES SPÉCIFICITÉS DU BÂTI HABITAT JEUNES

De manière générale, le parc social (y compris Habitat Jeunes) se caractérise par une meilleure performance énergétique que le parc privé : 44 % du parc est classé comme peu énergivore (étiquettes A, B et C du DPE) contre 25 % du parc privé. Cependant, même si le parc social semble plus vertueux que le parc privé en termes de performances énergétiques, les besoins en rénovation n'en sont pas moindres. Effectivement, la consommation énergétique est un poste de dépenses pesant lourd sur les ménages (environ 8,9 % de leur budget), et qui pénalise davantage les ménages les plus modestes, logeant en grande partie au sein du parc social. Ainsi, même si ce dernier compte davantage de logements peu énergivores, il loge les ménages manquant le plus de ressources et rencontrant donc le plus de difficultés pour payer leurs factures, d'autant plus dans le contexte actuel d'augmentation des prix de l'énergie (12 millions de français.e.s souffrent de précarité énergétique).

Au-delà de la performance énergétique des logements, le parc Habitat Jeunes présente quelques spécificités, notamment en termes d'usages. Celles-ci sont aussi à prendre en compte pour répondre aux enjeux de la transition du bâti.

Le parc Habitat Jeunes reste effectivement dans certains cas inadaptés à l'évolution des usages.



## LA TRANSITION DU BÂTI : QUELS LEVIERS POUR L'HABITAT JEUNES ?

Il subsiste une proportion non négligeable de chambres alors que la demande se tourne davantage vers des logements plus autonomes, comprenant chacun une cuisine, des sanitaires et un espace nuit afin de répondre aux besoins d'indépendance des jeunes, mais aussi à l'accueil de nouveaux publics (couples sans enfants, familles monoparentales, personnes à mobilité réduite...). C'est pourquoi l'évolution vers des logements plus spacieux, type T1, T1' et T1 bis est nécessaire.

Le bâti Habitat Jeunes se caractérise d'autant plus par de nombreux espaces communs, support des usages collectifs qui sont au cœur des projets socio-éducatifs et en constante évolution (transformation des anciennes restaurations collectives, tiers-lieux...). Or, l'étiquette du DPE collectif (à l'échelle du bâtiment) est dans certains cas plus mauvaise que celle des DPE individuels (à l'échelle du logement). Pourtant, le montant des subventions octroyées par l'Etat pour les projets de rénovation sont déterminés uniquement en fonction du nombre de logements et ne prennent pas en compte les espaces collectifs. Il est donc essentiel de connaître les étiquettes des DPE collectifs. Il convient donc d'adapter le bâti Habitat Jeunes dans sa globalité aux nouvelles réglementations et nouveaux besoins et usages.

### CONSTRUCTION VS RÉNOVATION

Malgré les injonctions à la rénovation dans le but d'atteindre une meilleure performance énergétique et la nécessité de prendre en compte l'évolution des besoins ainsi que la diversité des usages au sein du réseau, il persiste dans les faits de nombreux obstacles

à la mise en œuvre des projets de rénovation.

La priorité reste encore majoritairement donnée au développement de l'offre au détriment de la rénovation. Cela peut notamment s'expliquer par les injonctions exercées par l'Etat jusqu'à une période très récente quant à l'augmentation de l'offre de logements sociaux (Commission Rebsamen de 2021...), qui a freiné l'anticipation et l'investissement des bailleurs dans la rénovation.

La rénovation du bâti Habitat Jeunes représente de plus un coût important. En 2019, le prix moyen des travaux de rénovation s'élevait à 61 000 € par logement, soit une moyenne de 5 053 000 € par opération (prix accord-cadre 2017-2019). Ajouté à cela, les bailleurs ont dû faire face à l'évolution de leur modèle économique et financier en 2018, à la hausse générale des prix des matériaux, et à la hausse des taux du livret A qui génère une augmentation de leurs charges foncières et donc du prix des opérations.

Le coût de la rénovation est d'autant plus important que l'État n'octroyait plus de subventions directes – dites Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale (PALULOS) – depuis 2009 pour les travaux de rénovation (réintroduites en 2021), mais uniquement pour les opérations neuves. La part de fonds propres et de prêts mobilisés est donc supérieure pour les opérations de rénovation que celles de construction neuve, ce qui n'est pas soutenable ni pour les bailleurs ni pour les gestionnaires et met en défaut leurs potentiels de développement, une augmentation des redevances en contrepartie n'étant d'autant plus envisageable pour compenser ces coûts.

### QUELQUES REPÈRES :

- En 2019 (opérations accord-cadre 2017-2019), en moyenne 9 % du montant total investi dans les travaux de rénovation du parc Habitat Jeunes provenait de fonds propres des bailleurs et gestionnaires (environ 450 000 €)
- 41 % provenait de prêts (environ 2 072 000 €)
- Les 50 % restant se composaient de subventions des collectivités territoriales ou de fondations
- Toujours en 2019, la part de fonds propres et de prêts mobilisés pour les opérations de rénovation représentait environ 2 500 000 €

Ainsi, avec les capacités actuelles de la filière du logement social, les logements sociaux étiquetés E, F ou G du DPE (dont logements Habitat Jeunes) ne pourraient être rénovés à un niveau performant que d'ici 2069 selon l'USH (sachant que seulement 27% des rénovations permettent d'atteindre une rénovation performante dès la première opération), au lieu de 2050 comme l'impose la SNBC. Il est donc clair qu'en l'état actuel, la capacité du réseau Habitat Jeunes, dont les ressources vont en s'amenuisant, est insuffisante pour répondre à de telles exigences énergétiques et environnementales.

### LE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS DE RÉNOVATION

Dans ce contexte actuel peu propice à la rénovation des logements et bâtiments, des mesures permettant de nouveau le subventionnement direct des opérations de rénovation par l'Etat ont été prises en 2021 dans le cadre du Plan de relance, uniquement pour la période 2021-2022 dans un premier temps. En effet, comme dit précédemment, depuis la loi de finances pour 2009, la Prime à l'Amélioration des Logements

à Usage Locatif et à Occupation Sociale (PALULOS) ne permettait plus de financer les opérations de rénovation des logements locatifs sociaux, les moyens ayant été concentrés sur le développement de l'offre nouvelle. Depuis cette date, les aides de l'Etat se constituaient uniquement de prêts.

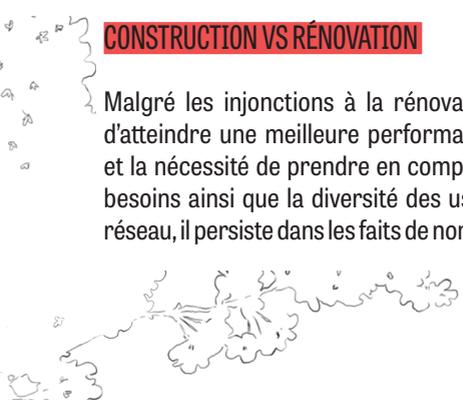
L'objectif du Plan de Relance était de soutenir, par l'octroi de subventions aux organismes HLM et MOI, la restructuration ou la rénovation lourde des logements sociaux existants vétustes et inadaptés, pour créer une offre plus adaptée aux besoins, couplée d'une rénovation énergétique globale. Une enveloppe de 445 000 000 € a été dédiée sur deux ans, pour environ 45 500 logements rénovés.

### Règles de financements :

- Forfait moyen de 11 000 € par logement pour les opérations de restructuration couplées d'une rénovation énergétique (plafond à 20 000 €) ;
- Forfait moyen de 4 000 € pour les opérations de rénovation énergétique seule (plafond à 12 000 €).

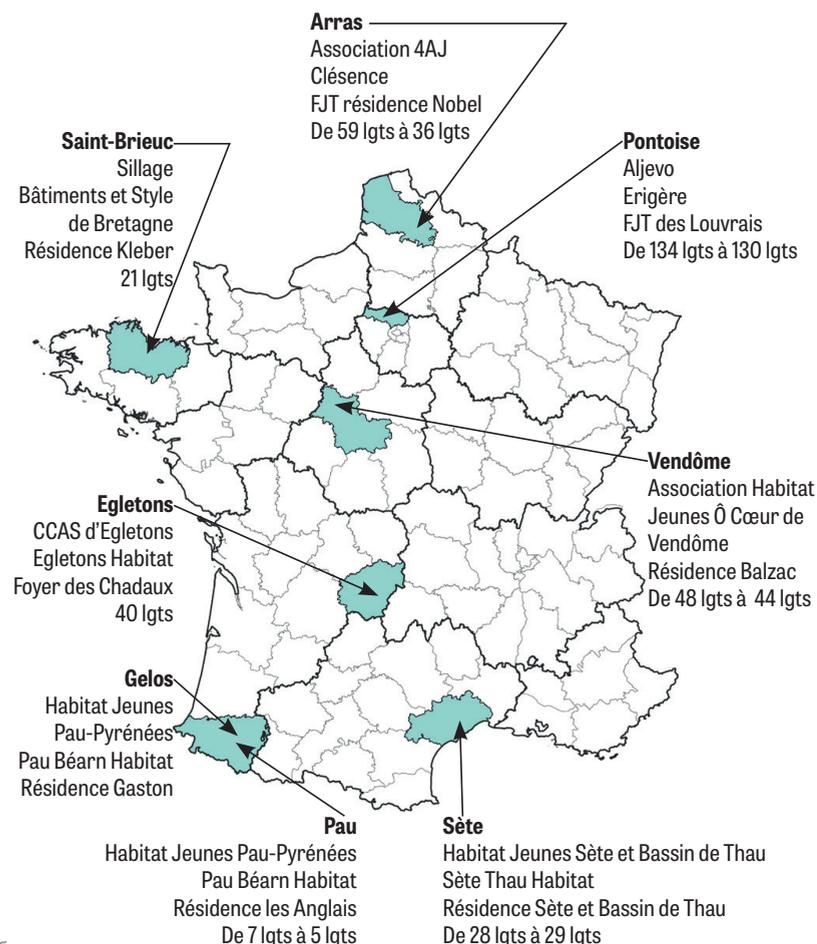
### Critères d'éligibilité :

- DPE valide + audit énergétique avant travaux ;
- Etiquette énergétique E, F ou G du DPE avant travaux ;
- Atteinte au minimum de la classe énergétique D du DPE après travaux ;
- Saut de deux classes énergétiques minimum par rapport à la situation avant travaux ;
- Non-dégradation de la quantité d'émission de gaz à effet de serre ;
- Ordre de service pour le commencement des travaux signés avant le 31 décembre 2021 (pour subventions en 2021).



# LA TRANSITION DU BÂTI : QUELS LEVIERS POUR L'HABITAT JEUNES ?

Opérations de rénovations financées dans le cadre du Plan de relance au sein du réseau :



Dans la continuité du Plan de relance, le subventionnement direct des opérations de rénovation par l'Etat a été pérennisé dans la programmation du Fond National d'Aides à la Pierre (FNAP) 2023. Ces subventions visent à soutenir prioritairement les opérations de rénovation énergétique seule et, à titre complémentaire, les opérations de restructuration des logements locatifs sociaux existants vétustes et inadaptés couplées d'une rénovation énergétique. Une enveloppe de 200 000 000€ a été consacrée pour l'année 2023.

### Règles de financement :

- Forfait moyen de 8 000 € par logement pour les opérations de restructuration couplées d'une rénovation énergétique (plafond à 20 000 €) ;
- Forfait moyen de 4 000 € par logement pour les opérations de rénovation énergétique seule (plafond à 12 500 €).

### Critères d'éligibilité :

- DPE valide + audit énergétique avant travaux ;
- Etiquette énergétique F ou G du DPE avant travaux ;
- Atteinte au minimum de la classe énergétique C du DPE après travaux ;
- Saut de deux classes énergétiques minimum par rapport à la situation avant travaux ;
- Non-dégradation de la quantité d'émission de gaz à effet de serre.

Dans le cadre de la programmation du FNAP 2023 a été menée une expérimentation « Seconde Vie des logements locatifs sociaux » visant à accompagner financièrement les interventions lourdes sur le patrimoine existant pour lui redonner les propriétés équivalentes à de la construction neuve. L'objectif était de remettre aux normes actuelles des immeubles qui seraient sinon voués à la démolition (sur des terrains voués à une reconstruction). Une enveloppe de 15 000 000 € a été consacrée en 2023 pour environ 900 logements bénéficiaires, avec un forfait moyen de 16 650 € par logement (plafond à 23 000 €).

### Critères d'éligibilité :

- Logements construits il y a 40 ans ou plus ;
- Etiquette énergétique F ou G du DPE avant travaux ;
- Atteinte au minimum de la classe énergétique B du DPE après travaux ;
- Absence d'installation de nouvelle chaudière ou système de production d'eau chaude sanitaire alimentés par des combustibles fossiles ;
- Protections solaires extérieures sur les baies vitrées des pièces de vie et de sommeil ;
- Performance de l'isolation par le respect du coefficient de déperdition maximal déjà requis depuis 2021 pour l'obtention du label BBC rénovation ;
- Teste d'étanchéité à l'air du bâtiment  $\leq 1,20 \text{ m}^3/\text{h}/\text{m}^2$  ;
- Mise en adéquation de l'offre de logements avec les besoins identifiés sur le territoire ;
- Mise aux normes actuelles des logements et du bâtiment en matière d'accessibilité.

## LA TRANSITION DU BÂTI : QUELS LEVIERS POUR L'HABITAT JEUNES ?

L'expérimentation « Seconde Vie des logements locatifs sociaux » sera pérennisée à partir de 2024 dans le cadre de la loi de finances, par le biais d'une exonération de TFPB de 25 ans.

Au-delà des subventions directes de l'Etat, les logements-foyers et résidences sociales bénéficient des mêmes aides à la rénovation que le droit commun des logements sociaux :

- Prêt à l'amélioration (PAM) sur 15 à 30 ans (taux variable indexé sur le taux du livret A) ;
- Eco-Prêt (si gain énergétique de minimum 40 % et atteinte d'une étiquette D du DPE après travaux) sur 15 à 30 ans (taux variable indexé sur le taux du livret A) ;
- Avantages fiscaux (TVA de 5,5% sur les travaux énergétiques, TVA de 10% sur les autres travaux, dégrèvement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) de 25 ans) ;
- Certificats d'économie d'énergie (CEE).

D'autres financeurs peuvent être mobilisés, tels que collectivités territoriales, Action Logement, la CAF, le FEDER, les fondations (Abbé Pierre, Vinci, BTP+, Saint-Gobain, Crédit Agricole...), ainsi que certains programmes territoriaux spécifiques (Action cœur de ville, QPV, PNRU, NPNRU...).

### LA CARTOGRAPHIE DU BÂTI HABITAT JEUNES

Pour permettre au réseau de se doter de moyens afin de répondre à ces multiples exigences environnementales, énergétiques et sociale, il s'avère nécessaire de fonder une demande d'accompagnement financier et technique auprès des pouvoirs publics. Pour ce faire, une connaissance précise du parc de logements

Habitat Jeunes en termes de bâti, d'énergie et d'usages est alors essentielle. Si les 784 sites d'implantation du réseau Habitat Jeunes sont identifiés, il persiste effectivement une difficulté à appréhender l'état du parc de logements, et par extension les besoins en rénovation.

La question de la performance énergétique des logements et des bâtiments sera au cœur de la démarche de cartographie du bâti Habitat Jeunes. Effectivement, comme montré précédemment, le DPE est présenté par les pouvoirs publics comme le levier majeur pour faire évoluer le parc de logements. Pour rappel, il sert de base aux mesures prises en matière de lutte contre les passoires thermiques, considérées comme logements indécents depuis la loi Climat et Résilience, et fait partie des critères d'éligibilité afin de bénéficier de subventions directes de l'Etat pour le financement des opérations de rénovation. Consolider les DPE du parc Habitat Jeunes permettra ainsi de mesurer concrètement l'ampleur des travaux de rénovation énergétique à mener et tendre vers l'objectif national de sobriété écologique.

L'objectif ultime est bel et bien de disposer d'éléments permettant de plaider la cause d'une rénovation massifiée du parc Habitat Jeunes pour s'adapter aux besoins d'accueil de demain, avec des financements dédiés, les capacités actuelles de la filière du logement social étant insuffisantes pour répondre aux exigences en vigueur et inadaptées aux enjeux de l'habitat spécifique.

Au-delà de la connaissance plus précise du parc Habitat Jeunes, dont la cartographie sera l'outil principal, il s'agit finalement de travailler sur la qualité bâtie, architecturale et urbaine de celui-ci afin de monter en compétences de manière globale dans ces domaines au sein du réseau, en tant qu'opérateur du logement.





**Union nationale pour l'habitat des jeunes**

12, avenue du Général-de-Gaule  
CS 60019 — 94307 Vincennes Cedex

01 41 74 81 00

[www.habitatjeunes.org](http://www.habitatjeunes.org)

