

DÉCARBONER LE PARC SOCIAL EN GRAND EST, C'EST POSSIBLE…

AVEC 10,7 MILLIARDS D'EUROS ET UNE MOBILISATION COLLECTIVE !

UNION RÉGIONALE
HLM GRAND EST

LES ORGANISMES HLM DU GRAND EST ENGAGÉS POUR LA DÉCARBONATION DU PARC SOCIAL

Face à l'urgence climatique, les organismes Hlm du Grand Est ont fait de la décarbonation un enjeu central de leurs stratégies respectives. En effet, le secteur du bâtiment représentant près de 25% des émissions de gaz à effet de serre en France, ces derniers sont des acteurs déterminants pour atteindre la neutralité carbone.

Une étude régionale pour activer les leviers structurants de la décarbonation du parc social

Afin d'accompagner et de structurer cette dynamique à l'échelle régionale, l'Union Régionale Hlm Grand Est, avec le soutien de ses partenaires, a lancé une étude visant à analyser les différentes trajectoires envisageables pour répondre à plusieurs échéances réglementaires :



Loi Climat et Résilience : éradication des étiquettes DPE E, F et G



Fit for 55 : réduction de 44% des émissions directes de gaz à effet de serre entre 2022 et 2030



Stratégie Nationale Bas Carbone : atteinte de la neutralité carbone d'ici 2050

Conduite en 2025-2026, cette étude visait à :

- Établir un diagnostic du parc locatif social
- Définir **une trajectoire régionale** conciliant objectifs climatiques nationaux et réalités territoriales
- Identifier les leviers techniques et économiques pour y parvenir
- Créer les conditions d'une mobilisation collective de tous les acteurs

Les objectifs clés à horizon 2050 :

D'ici 2050, la trajectoire ambitionnée dans le cadre de cette étude implique :

2025 → 2050

Mobiliser 10,7 Md€ et renforcer les partenariats pour financer et mettre en œuvre la trajectoire de décarbonation du parc social d'ici 2050

Rénover 275 000 logements, soit 64% du parc social

Eradiquer les passoires énergétiques et atteindre un parc constitué à 44% d'étiquettes DPE A ou B

Équiper 93 000 logements en pompes à chaleur

Raccorder 55 000 logements à un réseau de chaleur

Ce qui permettrait de :

Réduire de 44% les consommations énergétiques dans les logements

Réduire de 41% les émissions de gaz à effet de serre du parc social régional

Améliorer le confort thermique et réduire les charges des locataires vivant dans des logements énergivores

Mobiliser 170 000 emplois équivalent temps plein dans le secteur du BTP en Grand Est

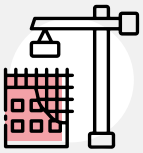
La décarbonation du parc social, un enjeu majeur qui permet de :



Renforcer la résilience des bâtiments face aux impacts du changement climatique



Réduire la précarité énergétique en rénovant les logements



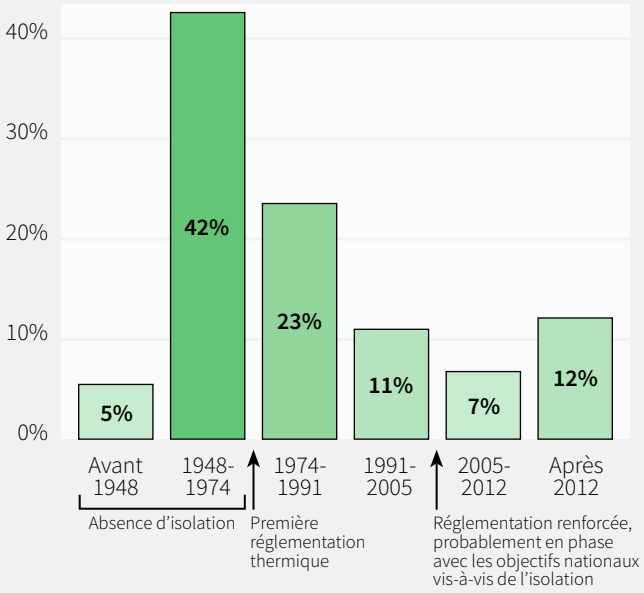
Soutenir l'activité des filières du bâtiment

LES CARACTERISTIQUES DU PARC SOCIAL EN GRAND EST

Dans un premier temps, cette étude, basée sur une collecte de données réalisée début 2025 et sur des données en open data (principalement le RPLS 2024*), a permis de mettre en avant les caractéristiques suivantes.

Le parc locatif social à l'échelle du Grand Est, c'est : 428 454 logements**

Un parc majoritairement construit avant la première réglementation thermique



Répartition des logements sociaux selon leur période de construction

Une prédominance des logements collectifs mais un parc individuel diffus important en Champagne-Ardenne et en Lorraine

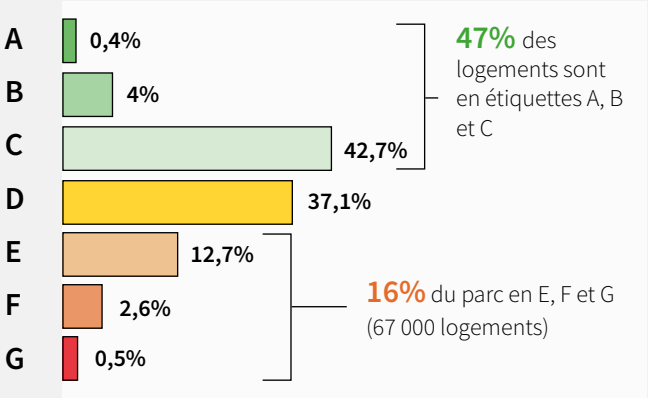
14% maisons	86% immeubles

Territoire	% de maisons
Champagne-Ardenne	**21%**
Lorraine	**14%**
Alsace	**6%**

Répartition des logements sociaux selon leur typologie

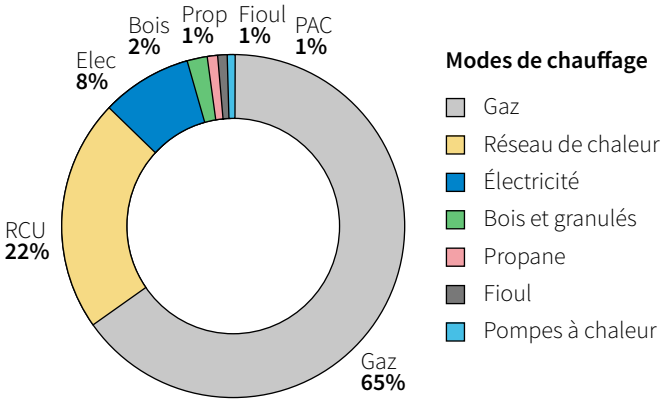
30% du parc situé dans une zone de protection patrimoniale, ce qui implique des enjeux de rénovation spécifiques

Une sortie des passoires énergétiques qui a bien été anticipée et un dernier effort planifié pour traiter les E, F, G restants



Répartition des logements sociaux par étiquette DPE (méthode 3CL nouveau DPE)* (début 2025)**

Des logements principalement chauffés au gaz avec une part de réseaux de chaleur très importante



Répartition des logements sociaux par mode de chauffage (début 2025)

A noter qu'en Grand Est la part de logements raccordés aux réseaux de chaleur dépasse déjà l'objectif national de la SNBC qui est fixé à 14% en 2050 et qu'une stratégie de réduction du gaz est à prévoir.

A horizon 2050, près de la moitié du parc social sera exposée au risque de fortes chaleurs, 8% sera situé en zones inondables et 1 maison sur 4 sera soumise au risque retrait-gonflement des argiles (RGA).

*RPLS : Répertoire du parc locatif social
**Hors logements foyer et résidences étudiantes

***Etude menée avant l'actualisation du coefficient primaire de l'électricité

UNE TRAJECTOIRE RÉGIONALE DE DÉCARBONATION POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX

Afin de répondre aux enjeux de décarbonation, les organismes Hlm du Grand Est ont ensuite défini une trajectoire de décarbonation reflétant leurs propres stratégies et prenant en compte les spécificités territoriales. Cette trajectoire permet de répondre aux objectifs réglementaires (LCR, Fit for 55 et SNBC) et se découpe en 3 périodes :

2025-2033

Engager un maximum de rénovations très performantes

9 000 logements rénovés par an (maintien du rythme tendanciel)

E, F, G principalement ciblés

Des rénovations à **très haute performance** (niveau BBC ou passif) plus coûteuses

470M€ d'investissement par an

2034-2040

Commencer à accélérer en s'attaquant aux étiquettes D

9 500 logements rénovés par an (+ 500 rénovations par an par rapport au tendanciel)

D principalement ciblés

Des interventions un peu **moins lourdes** et légèrement moins coûteuses en moyenne (les interventions les plus lourdes ayant déjà été réalisées)

400M€ d'investissement par an

2041-2050

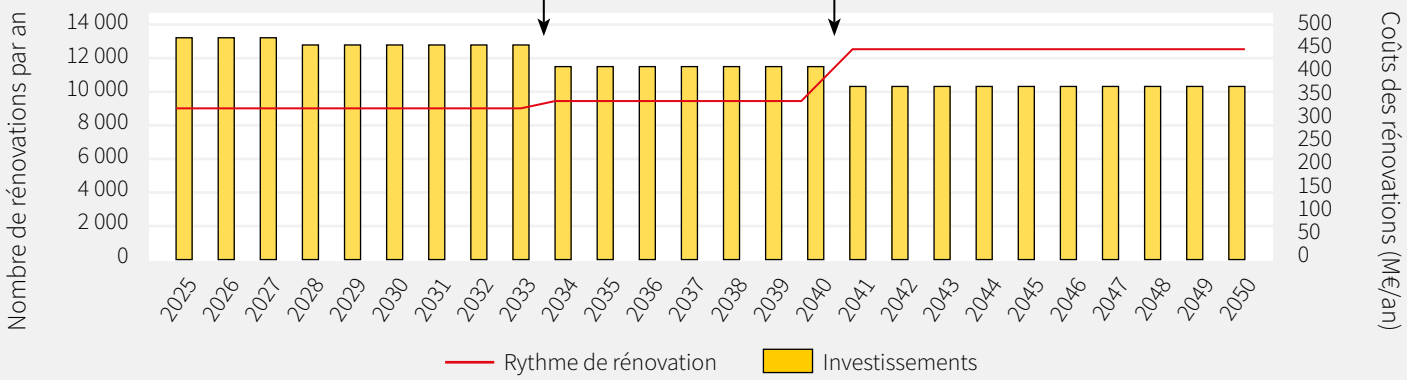
Amener une majorité de logements vers une étiquette A ou B

12 500 logements rénovés par an (+ 3 500 rénovations par an par rapport au tendanciel)

D et C principalement ciblés

Des interventions **moins lourdes et moins coûteuses** (majorité de changements de vecteurs énergétiques) sur des logements déjà rénovés et plus performants

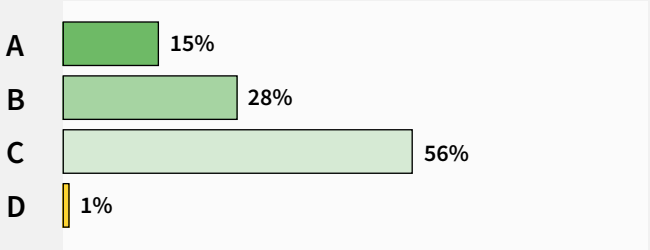
370M€ d'investissement par an



Au total : 10,7 Md€ d'ici 2050 et 275 000 logements rénovés

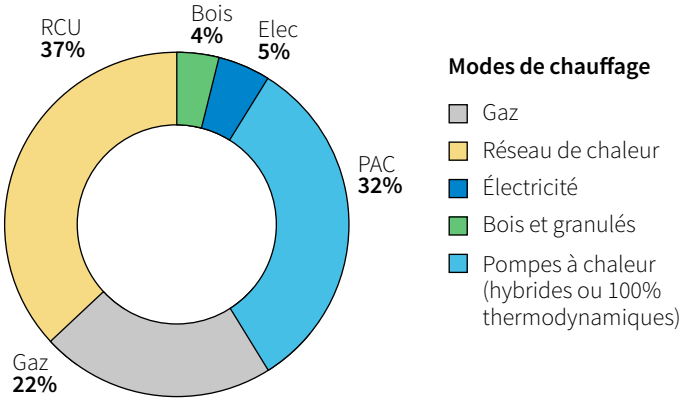
L'image du parc en 2050 d'après la trajectoire ambitionnée :

Objectif : Viser un parc moyen BBC* en 2050



Projection des DPE des logements en 2050**

Transition du gaz vers les réseaux de chaleur et les pompes à chaleur



Projection des modes de chauffage des logements en 2050**

*BBC : Bâtiments Basse Consommation

**Intégrant l'effet d'un rythme de construction de 4 250 logements neufs par an (hypothèse de l'étude)

UNE FEUILLE DE ROUTE STRUCTURÉE POUR PASSER À L'ACTION

Enfin, afin de soutenir cette trajectoire ambitionnée, une feuille de route a été co-construite lors de différents temps d'échanges aussi bien avec les organismes Hlm du territoire qu'avec les partenaires régionaux et locaux.

Cette dernière répond aux 3 grandes orientations stratégiques suivantes, définies collectivement par les organismes Hlm, ainsi qu'à une multitude de thématiques :



Une décarbonation qui **bénéficie** aussi aux locataires



Concilier décarbonation et adaptation au changement climatique



Déploer des solutions efficaces et éprouvées

Coopération & financements

Participer à la décarbonation de l'énergie

Rénover rapidement et qualitativement

Protection et sobriété des locataires

Risques climatiques

Engager les filières

Poids carbone des matériaux et économie circulaire

Pilotage climat

Trois axes d'actions pour mettre en œuvre la feuille de route :

Axe 1 : Porter à connaissance et suivre la trajectoire	Axe 2 : Mobiliser les partenaires financiers pour mettre en oeuvre la trajectoire	Axe 3 : Accompagner et structurer la trajectoire
▪ **Suivre la trajectoire et mettre à jour la feuille de route** **Ex :** Organiser un événement annuel Travailler sur la fiabilisation du RPLS ▪ **Porter à connaissance les résultats de l'étude** **Ex :** Présenter les résultats de l'étude aux partenaires professionnels et institutionnels	▪ **Préparer la mise en œuvre des prochains dispositifs financiers en donnant de la visibilité sur les besoins des bailleurs** **Ex :** Rédiger un plaidoyer basé sur les ambitions de l'étude ▪ **Rechercher de nouveaux financements** **Ex :** Explorer le sujet des garanties de performance	▪ **Appui opérationnel :** **Ex :** Organiser des groupes de travail sur la rénovation des logements situés en zones de protection patrimoniale et des logements individuels en secteur diffus ▪ **Animation professionnelle :** **Ex :** Sensibiliser sur les sujets à forts enjeux comme l'adaptation au changement climatique ▪ **Construire, nouer et alimenter des partenariats :** **Ex :** Renforcer les liens avec les acteurs des filières pompes à chaleur et réseaux de chaleur urbains

Les conditions de réussite pour y parvenir

Les organismes Hlm sont confrontés à des défis communs :

- Hausse des coûts de construction et de rénovation
- Tension sur les filières et les ressources
- Construire et rénover plus pour répondre à la demande
- Tension du modèle économique Hlm

Pour réussir la décarbonation du parc social régional d'ici 2050, il est nécessaire de structurer une réponse collective et notamment de :

- Renforcer les coopérations entre organismes Hlm et avec les partenaires
- Contribuer au développement des filières régionales
- Mobiliser des moyens supplémentaires pour soutenir les rénovations et les constructions des organismes Hlm



Crédits photo : Claude Dietrich
Habitats de Haute-Alsace
Rue des Bruyères à Guebwiller
MOE : Cibatherm Colmar

La décarbonation du parc social en Grand Est est désormais une trajectoire à mettre en œuvre collectivement.
L'Union Régionale Hlm Grand Est et les organismes Hlm appellent les collectivités, partenaires et financeurs à se mobiliser pour engager cette transformation.

L'Union Régionale Hlm Grand Est fédère 65 organismes Hlm et regroupe les 3 associations Hlm de la région.

Rejoignez la dynamique régionale ! URHLM-GrandEst@union-habitat.org



Publication juin 2026

Une étude menée par :

Une étude soutenue par :