

Charte

ECO⁴

Développement durable ...

Tarn Habitat s'engage !



Sommaire

Introduction : Tarn Habitat s'engage

- réchauffement
- facteur
- action de TH : ECO 4

I – Modalités d'instauration d'ECO 4

- 1) définition du label
- 2) définition des indicateurs
 - a. la consommation énergétique : des objectifs chiffrés
 - b. la dépense globale du locataire

II – Les axes d'actions : 4 leviers pour agir

- 1) l'amélioration de la performance du parc existant
- 2) la performance des constructions neuves
- 3) le développement de l'éco-responsabilité interne
- 4) le développement des partenariats

III – Le management d'ECO 4

IV – Annexes

- 1) les indicateurs et objectifs quantifiés
- 2) le plan d'actions pour le parc existant
- 3) le plan d'actions pour les constructions neuves
- 4) le plan d'actions domestiques
- 5) le plan d'actions pour le développement des partenariats





Contre le réchauffement climatique ...

Tarn Habitat s'engage !

Le réchauffement climatique et ses effets connaissent encore de nombreux débats scientifiques mais le diagnostic est maintenant largement partagé à l'échelle mondiale. Le prix Nobel 2007 attribué au Groupe Intergouvernemental des Experts étudiant l'évolution du Climat (G.I.E.C.) en illustre la totale légitimité et actualité.

La réduction des dépenses énergétiques produisant des gaz à effet de serre (G.E.S.) est une des pistes majeures pour lutter contre le réchauffement. Or, en France, le logement représente 40% de la consommation totale d'énergie. Les marges de progrès en ce domaine sont donc potentiellement très importantes. Tout gain contribue donc fortement à l'atteinte de l'objectif national fixé par la loi n° 2005.781 qui a fixé le principe d'une division par 4 des émissions de CO2 d'ici à 2050.

Plus récemment, le secteur du logement a fait l'objet d'une série de décisions suite aux débats dits du « Grenelle de l'Environnement ». Même s'il est encore trop tôt pour en tirer les enseignements, la question de la réduction de la consommation d'énergie dans notre domaine de compétence, apparaît majeure.

Tarn Habitat décide donc de s'engager dans la réduction énergétique par la mise en place d'un label interne appelé ECO 4. Ce label est le signe d'un engagement de service particulièrement fort pour une action donnée, auprès de tous les partenaires de l'Office : locataires, clients, collectivités, filières professionnelles ...

Ce label s'inscrit volontairement dans le mouvement du *développement durable* dans la mesure où les effets recherchés impactent la maîtrise des charges des locataires (effet sur le social) dans le cadre d'un budget de l'Office maintenu dans son résultat sur l'économie locale.

L'assiette de cet engagement est fondée sur la notion de « bilan-carbone » pour nous engager concrètement à la mesure des effets de nos actions sur le réchauffement climatique.


La présente note constitue **le document stratégique de référence** dans ce domaine. Présenté et validé en Conseil d'Administration du 21/01/2008, il intègre cette orientation dans la stratégie pluriannuelle de Tarn Habitat.

I - Modalités d'instauration du label



1) définition du label

La labellisation interne est le mode de gestion choisi en interne pour développer le nombre et la qualité des actions contribuant à la diminution des consommations énergétiques de l'Office.

Le label  est donc attribué à toute action permettant l'atteinte de l'objectif quantitatif de réduction des Gaz à Effet de Serre (G.E.S.), gaz carbonique (CO₂) essentiellement, fixé par Tarn Habitat pour son parc de logements et ses modes de fonctionnement. D'autres actions ne correspondant pas strictement au critère énergétique pourront être retenues dès lors qu'elles s'inscrivent dans la réduction ou la meilleure gestion de ressources naturelles rares ou sensibles.

Cette action doit aussi respecter un principe de neutralité financière globale pour le budget de l'Office par sa contribution à l'atteinte d'un optimum économique. Cette neutralité financière sera systématiquement recherchée pour le locataire.

La labellisation confère un caractère prioritaire à l'action.

2) définition des indicateurs

Deux indicateurs quantitatifs sont retenus :

- a) la consommation énergétique de l'Office en kwh/m² et en TCO₂/m². Pour chaque unité de mesure, un objectif quantitatif pluriannuel sera retenu avec un suivi annuel (cf annexe III-1)
- b) la dépense globale du locataire, dans le cadre des réhabilitations, ne doit pas augmenter.
- c) au global, le ratio €/m² sera utilisé pour mesurer les dépenses faites à ce titre et à comparer aux indicateurs du a).

II – Les axes d’actions : **ECO⁴** c’est 4 leviers pour agir !

L’analyse des activités et du rôle économique et social de Tarn Habitat conduit à privilégier 4 axes d’actions dans sa lutte pour la réduction de l’émission de CO2.

1) l’amélioration de la performance du parc existant

La mise en place généralisée du Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.) permet de faire l’état des lieux des logements existants et de programmer les localisations, nature de travaux, financements à réaliser pour améliorer la performance et contribuer à l’atteinte des objectifs.

Les travaux porteront principalement sur la structure, l’isolation du bâtiment, les équipements de chauffage, de ventilation, la gestion des consommations ... Une assistance à maîtrise d’ouvrage spécifique pourra être retenue pour certaines actions le nécessitant.

2) la performance des constructions neuves

L’action portera essentiellement sur l’élaboration du programme et les critères de choix de la maîtrise d’œuvre et des entreprises, dans le cadre des réglementations en vigueur (Code des Marchés Publics).

Une attention particulière sera portée au niveau des études pré-opérationnelles notamment dans le choix du foncier : localisation, équipements publics, transports publics, présence de réseau urbain pour le chauffage, orientation du terrain, surcoûts éventuels de transports pour accès aux services traditionnels (écoles, commerces ...)

3) le développement de l’éco-responsabilité

Un plan d’actions domestiques est à mettre en œuvre pour que le fonctionnement interne de Tarn Habitat développe les comportements et procédures éco-citoyens. Il concernera tous les domaines parmi lesquels des priorités seront dégagées en associant les personnels et leurs représentants. Les champs d’actions sont nombreux : gestion des véhicules, accès aux transports en commun, incitation au co-voiturage pour les trajets professionnels et domicile-travail ; éclairage, chauffage-climatisation des locaux, gestion de l’eau ... Des objectifs précis sont à définir et à programmer. Les résultats devront être capitalisés et mis à disposition d’autres organismes.

4) « Agir localement, penser globalement » avec les autres acteurs du logement social

L'engagement de Tarn Habitat est tourné vers ses partenaires institutionnels et ses clients que sont les locataires. Le label **ECO⁴** doit aussi conduire au développement de modes relationnels plus engageants :

- a) *vis-à-vis des locataires* : au-delà de l'engagement financier évoqué comme un principe du dispositif, Tarn Habitat doit augmenter ses actions de sensibilisation et d'éducation des locataires à la réduction des consommations énergétiques. Cela concerne les équipements, mais aussi l'analyse de données (factures d'électricité par exemple) et l'impact sur le logement, la famille ... Une contrepartie en terme de comportements éco-responsables pourra être demandée aux locataires : températures maximales, entretien des équipements ...
- b) *vis-à-vis des partenaires* : les gains collectifs, dépassant les seuls engagements quantitatifs de Tarn Habitat, doivent être pris en compte dans le dispositif **ECO⁴**. Ainsi, Tarn Habitat s'engage dans un rôle actif avec tous les partenaires institutionnels de la filière : maîtres d'œuvre, entreprises, collectivités, filières de formation et de recherche, services de l'Etat, ADEME ...

III – Le management d' **ECO⁴**

Comme tout projet structurant, le dispositif **ECO⁴** doit faire l'objet d'un mode de management et de pilotage formalisé.

- 1) Un comité de pilotage est mis en place. Il est composé de chefs de services et de collaborateurs de Tarn Habitat. Les administrateurs en sont membres de droit, à leur demande. Ce comité pilote le dispositif en labellisant les actions, assurant le suivi des plans d'actions thématiques joints en annexes et préparant le compte-rendu au comité de direction de l'Office et à son Conseil d'Administration.
- 2) Le Conseil d'Administration de l'Office valide la présente note et les plans d'actions thématiques pluriannuels. Un bilan annuel est présenté pour examen et validation.
- 3) L'application du principe de « dépense logement constante pour le locataire » nécessitera l'élaboration d'accords collectifs couplant hausse des loyers et baisse de charges. **ECO⁴** pourra donc donner lieu à des accords particuliers voire à un accord-cadre collectif permettant une mise en œuvre globale au sein de l'office.
- 4) Le « noyau dur » servant de dispositif de contrôle interne à Tarn Habitat sera amendé pour tenir compte des décisions prises au titre d' **ECO⁴**, notamment dans le cadre des actions domestiques.