

**Auditions du Groupe de Travail
Développement Durable**

**« Collectivités locales et rénovation
thermique du parc privé »**

Recueil des fiches de Synthèse

Sommaire

Des auditions menées durant le 1^{er} semestre 2013.....	3
Onze organismes auditionnés, principalement des EPCI.....	3
Cinq séances	3
Liste des personnes auditionnées	4
Annexes.....	6
1 - Trame des entretiens	7
2 – Auditions : fiches de synthèse.....	8
Audition de la Ville de Paris	9
Audition de Lorient Agglomération.....	12
Audition de Laval Agglomération	15
Audition de la Région Nord – Pas de Calais	17
Audition du Pays de Saint-Brieuc	20
Audition de Grenoble-Alpes Métropole.....	22
Audition du Grand Lyon	25
Audition de la SEM Energies POSIT'IF	27
Audition du CLER	29
Audition de Nantes Métropole	31
Audition de l'AIE.....	34

Des auditions menées durant le 1^{er} semestre 2013

Le groupe de travail Développement Durable a été mis en place durant le dernier trimestre 2012, copiloté par l'ACAD et Habitat & Développement, respectivement représentés par Jean-Marc NATALI et Christian NICOL.

L'objectif du groupe de travail Développement Durable est de présenter et de décrypter les bonnes pratiques favorisant la rénovation énergétique dans le parc privé par les collectivités territoriales. Il s'agit ainsi d'appréhender :

- comment les collectivités locales s'emparent de la question de la rénovation énergétique du parc privé
- la déclinaison qu'elles en donnent dans les PCET, les Agendas 21 et les PLH
- l'évaluation de la situation initiale qu'elles font et les dispositifs d'évaluation et au fil des ans qu'elles prévoient.

Pour parvenir à cet objectif, les membres du GT ont décidé de procéder par auditions durant le 1^{er} semestre puis d'organiser une première séance de restitution/débat avec l'ensemble des auditionnés le 17 septembre 2013.

A l'issue de celle-ci, une manifestation de plus grande envergure est prévue le 15 novembre 2013 pour partager les résultats avec un plus large public (format de 80 personnes environ).

Comptes rendus d'auditions du 1^{er} semestre et des rencontres du 2^{ème} semestre alimenteront une publication synthétisant les travaux.

Onze organismes auditionnés, principalement des EPCI

Le groupe de travail a procédé par auditions.

Les organismes auditionnés ont été sélectionnés par les membres du GT sur propositions des représentants des opérateurs principalement et de l'Anah.

Plusieurs types de collectivités territoriales et EPCI ont été invités (commune, communautés d'agglomération, pays, Région). Quelques structures associatives ont également été conviées pour mieux comprendre leurs interactions avec les territoires.

Chacun des auditionnés a été invité à participer aux séances ultérieures pour favoriser les échanges. Cependant, faute de disponibilité, peu ont pu participer à la totalité des séances hormis la ville de Paris pour laquelle la proximité du lieu d'auditions (Paris) a facilité de surcroît sa présence.

Cinq séances d'auditions ont ainsi eu lieu en 2013 à Paris.

Cinq séances

dates	15 janvier 2013	27 Février 2013	27 Mars 2013	24 Avril 2013	11 Juin 2013
Organismes auditionnés	Ville de Paris	CA Lorient Agglomération et Laval Agglomération	Région Nord Pas de Calais, Pays de Saint-Brieuc, CA Grenoble Alpes Métropole	CU Grand Lyon, SEM Energies Positif	AIE, CU Nantes Métropole, CLER

Liste des personnes auditionnées

- Ville de Paris
 - ☞ **René DUTREY**, Maire-adjoint chargé du logement, du développement durable et du Plan Climat
 - ☞ **Jean-Baptiste MARTIN**, Direction du Logement et de l'Habitat
- Lorient Agglomération
 - ☞ **Marie-Christine DETRAZ**, Vice-présidente
 - ☞ **Julie FERNANDEZ**, direction Habitat Foncier Patrimoine
- Laval Agglomération
 - ☞ **Nicole PEU**, Vice-présidente
 - ☞ **Daniel LANDEMAINE**, Habitat & Développement 53
- Pays de Saint-Brieuc
 - ☞ **Roger ROUILLE**, Vice-président en charge du développement économique, Lamballe Communauté, Vice-président du Pays de Saint-Brieuc
 - ☞ **Aude PORSMOQUER**, Chargée d'opération Vir'Volt au sein de l'ALE du Pays de St Brieuc
 - ☞ **Philippe MORICE**, Directeur du PACT – Habitat & Développement des Côtes d'Armor
- Région Nord - Pas de Calais
 - ☞ **Nathalie ROTURIER**, Directrice de projet « Plan 100 000 logements », Conseil régional Nord – Pas de Calais
- Grenoble Alpes Métropole
 - ☞ **Jean-Philippe MOTTE**, Vice-président en charge de l'habitat, du logement et des gens du voyage
- Grand Lyon
 - ☞ **Florence TARDIEU**, Chargée de Mission Habitat

- SEM Energies POSIT'IF
 - ☞ **Jean-Claude GAILLOT**, SEM Energies POSIT'IF

- Agence internationale de l'énergie (AIE)
 - ☞ **Yamina SAHEB**, responsable du Centre des bâtiments durables (Head of Sustainable Buildings Centre)

- Comité de Liaison des Energies Renouvelables (CLER)
 - ☞ **Joël VORMUS**, Responsable projets

- Nantes Métropole
 - ☞ **Gilbert GALLIOT** Vice-président chargé des logements spécifiques et de l'amélioration de l'habitat
 - ☞ **Jonathan LEFEBVRE**, chef de projet, service Animation Développement durable Climat

Annexes

1 - Trame des entretiens

Diffusion préalable aux intervenants auditionnés

● Rappels de la problématique

Comment les collectivités locales s'emparent de la question de la rénovation énergétique du parc privé ?

Quelle déclinaison dans les PCET, A21 et PLH ?

Quelle évaluation de la situation initiale et au fil des ans ? A quelle échelle (quartier, commune,...) ?

● 1 Origine de la démarche ? Fait déclencheur ?

Quelle a été l'entrée ? Environnementale ? Sociale ? Habitat ?

● 2 Quelles sont les cibles ?

Y a-t-il une approche patrimoniale ?

● 3 Quelles méthodologie a été employée ?

Un diagnostic a-t-il été opéré ? Y a-t-il eu une évaluation initiale ?

● 4 Quel partenariat a été mis en place ? A quel moment ?

Y a-t-il eu recherche de synergies avec d'autres acteurs ?

Nature de ces acteurs le cas échéant : institutionnels, entreprises, fournisseurs d'énergie,...

● 5 comment la population a-t-elle été associée ?

● 6 Quel est le contenu du programme ?

Objectifs ? Durée ?

Moyens humains et financiers (poids relatif dans le budget global) ?

Quelles sont les missions réalisées en régie et celles confiées à des opérateurs ?

● 7 Comment avez-vous communiqué et en direction de qui ?

Quel plan de communication avez-vous mis en place ?

● 8 Quelle évaluation (in itinere et post) en faites-vous ?

De quels indicateurs quantitatifs et qualitatifs disposez-vous ?

Quels freins avez-vous identifiés ?

Quels leviers avez-vous utilisés ?

Si c'était à refaire, que changeriez-vous ?

Quels conseils donnez-vous à ceux qui veulent s'engager dans une telle démarche ?

Comment faire évoluer le dispositif ? Comment simplifier la boîte à outils ?

2 – Auditions : fiches de synthèse

● 15 janvier 2013

Un Plan Climat Energie Territorial (PCET) voté en 2012, décliné en plusieurs carnets dont un dédié au logement

Afin d'accompagner la mise en œuvre de ses politiques publiques en matière environnementale dans l'habitat privé, la Ville de Paris a créé en 2011 l'Agence Parisienne du Climat (APC).

APC

Mission Générale

- Info-conseil des parisiens sur le Climat

Missions opérationnelles

- Animation et soutien de copropriétés « pilotes » en matière de rénovation énergétique
 - 100 copropriétés bénéficiant d'un accompagnement
 - Mobilisation des outils du dispositif « Copropriétés : Objectif Climat »
- Création de l'outil web « Coach Copro » :
 - Une bibliothèque d'information sur la rénovation énergétique en copropriété
 - Une communauté de partage d'information
 - Un outil de simulation en ligne
 - Un outil de suivi adapté aux besoins des copropriétés
- Animation du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique
 - Repérage de ménages en difficulté
 - Visite à domicile
 - Orientation des ménages, notamment vers la mobilisation du FART

Un volet logement du PCET favorisant la rénovation énergétique des logements privés et luttant contre la précarité énergétique

- PIG « Copropriété Objectif Climat » **2008**
- Opération Programmée d'Amélioration Thermique des Bâtiments du 13^{ème} arrondissement (OPATB 13) **2009**
- Contrat Local d'Engagement (CLE) contre la précarité énergétique **2011**
- Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat Développement Durable et Économie d'Énergie (OPAH 2D2E) **2012**
- Opération Programmée d'Amélioration Thermique des Bâtiments du 19^{ème} arrondissement (OPATB 19) **2013**

En outre, intégration d'une composante thermique et précarité énergétique à toutes les OPAH.

Des avancées certaines depuis le PIG lancé en 2008 ...

Depuis 5 ans, les modalités déployées dans le cadre des dispositifs portés par la Ville de Paris ont évolué et contribuent à leur succès :

- méthodologie dont volet communication
 - l'appel à candidatures pour le financement à 100 % de l'audit énergétique, qui permet de cibler les copropriétés les plus motivées et présentant un potentiel certain
 - la conclusion de partenariats avec des acteurs industriels ou des distributeurs d'énergie, qui contribuent à la publicité des dispositifs au-delà du strict périmètre des opérations
 - la dématérialisation des missions de conseil apportées aux Parisiens par le biais de l'outil Coach Copro, dans une volonté de massification
 - la production d'éléments objectifs (cahier des charges types, guides méthodologiques) permettant une mise en concurrence des entreprises du BTP et une approche formalisée vis-à-vis du syndic
 - l'élaboration de bouquets de travaux chiffrés en fonction du degré d'intervention sur le bâti
- financement :
 - le financement à 100 % de l'audit énergétique dans les OPATB, qui permet de gagner le temps du vote en AG

... mais des résultats modestes (50 copropriétés engagées dans des travaux à ce jour) comparés aux objectifs assignés en raison d'un certain nombre de difficultés :

- un ciblage des immeubles à traiter complexe
 - o l'absence d'un observatoire des consommations énergétiques, qui ne permet pas d'identifier les immeubles prioritaires à traiter
- les contraintes du co-financement
 - o les pertes de temps induites par les dispositifs de cofinancement, lourds à mobiliser ;
 - o la difficulté à identifier des critères sociaux objectifs et opérationnels d'éligibilité aux aides ;
- la difficile mobilisation des propriétaires
 - o la confusion générée par le foisonnement des solutions proposées en matière de rénovation énergétique, le maquis d'interlocuteurs auquel se retrouvent confrontés les copropriétaires et la méconnaissance de l'APC
 - o la dimension sociologique dans le processus de vote des travaux en AG, qui nécessite de s'appuyer sur une personnalité du conseil syndical particulièrement motivée ;
 - o l'existence de freins culturels, qui contribuent à la réticence affichée par certaines copropriétés vis-à-vis de ces démarches malgré la prise en charge totale ou partielle des audits énergétiques et de l'accompagnement ;
 - o l'inertie des propriétaires bailleurs parisiens – qui n'ont pas intérêt à réaliser des travaux au bénéfice de leurs locataires – additionnée à des syndicats de mauvaise volonté ;
- des travaux d'envergure insuffisante
 - o les bouquets de travaux spontanément retenus par les copropriétaires se réduisent majoritairement à des changements de systèmes, ce qui contribue à retarder les nécessaires travaux à conduire sur l'enveloppe du bâti, excepté pour les immeubles bénéficiant d'une aide au syndicat de copropriété mise en place par la Ville de Paris en faveur de l'isolation thermique par l'extérieur ;
 - o des conditions insuffisantes pour favoriser la massification des travaux ;
 - o un reste à charge après aides trop élevé pour inciter les copropriétés à réaliser des travaux globaux, de nature à améliorer significativement la performance énergétique du bâtiment dans la logique de l'atteinte du facteur 4 ;

Un nécessaire changement de braquet pour résorber les immeubles les plus énergivores et créer des emplois dans le BTP

Sur la base de ces constats, des pistes de réflexion sont ouvertes afin d'identifier des leviers susceptibles de favoriser ces politiques publiques :

- une amélioration de l'information diffusée
 - o la concentration de l'information relative aux travaux de rénovation thermique sur une plate-forme dédiée ;
 - o l'alimentation par les énergéticiens d'un observatoire des consommations d'énergie à l'échelle de l'immeuble pour disposer d'une information homogène ;
- une action plus coercitive
 - o l'éventuelle mise en place de mesures plus coercitives pour les propriétaires imperméables aux divers dispositifs incitatifs ;
- une meilleure solvabilisation des ménages
 - o la mise en place d'un système favorisant la solvabilisation des copropriétés en difficulté pour leur permettre de s'engager dans la démarche ;
 - o la subvention d'une partie des études de maîtrise d'œuvre par le biais d'une aide au syndicat pour mettre les copropriétés en situation de s'engager dans la démarche de travaux ;

- la création d'une aide spécifique de l'ANAH en direction des syndicats de copropriété. *Hypothèse émise sur la base d'un reste à charge acceptable de 8 000 €, pour des travaux intermédiaires ou globaux (gain de 50 % par rapport à la consommation initiale dans le cas de travaux globaux, voire de 30 % en cas de travaux intermédiaires) pour traiter 150 immeubles énergivores par an pendant une période de dix ans. Enveloppe estimée à 150 M€ pour les 10 ans, soit 100 k€/immeuble !*

27 février 2013

La rénovation de l'habitat privé : une priorité inscrite dans les documents de planification de Lorient Agglomération

- Génération 3 du Programme local de l'habitat (PLH)

L'un des objectifs du PLH de Lorient Agglomération est de « prendre en compte les enjeux de précarité énergétique et l'accessibilité, et maintenir l'attractivité dans le parc privé existant ». Le document prévoit la mise en place de plusieurs actions pour atteindre cet objectif.

- Plan climat-énergie territorial (PCET)

Le PCET (intégré à l'Agenda 21 de l'agglomération) a fixé pour objectif de **réhabiliter 3 % du parc existant par an d'ici 2020, soit 2 800 logements chaque année**. Ce chiffre ambitieux correspond à la déclinaison locale des objectifs nationaux de réduction de 20 % de la consommation énergétique et des émissions de GES d'ici 2020.

Cet objectif ambitieux soulève deux questions :

- quel est le décalage avec les possibilités effectives de rénovation des territoires et donc quelle est la faisabilité de l'atteinte des objectifs nationaux ?
- comment évaluer les gains de performance énergétique (pour l'heure, les collectivités et les opérateurs ne disposent d'informations que sur les logements dont la rénovation a été soutenue par un ou plusieurs dispositifs d'aides, mais n'ont en revanche aucune visibilité sur les rénovations dont le coût a été supporté intégralement par le propriétaire du logement).

Lorient Agglomération : chiffres clés

Territoire

- 3^{ème} agglomération bretonne après Rennes et Brest
- 191 000 habitants répartis dans 19 communes

Démographie

- une population vieillissante avec 0,3 % de croissance démographique par an
- une majorité de ménages de taille restreinte, puisque 71 % d'entre eux comptent une à deux personnes

Habitat et habitants

- 55 % du parc de logement privé a été construit avant 1975 et est responsable de 70 % des émissions de Gaz à effet de serre (GES) de l'habitat résidentiel
- près de 50 % des propriétaires occupants disposent de revenus inférieurs au plafond de ressources HLM
- 1 locataire du 4 du parc privé dispose d'un niveau de revenu inférieur au seuil de pauvreté

La réhabilitation du parc privé de l'agglomération de Lorient via une OPAH et un PIG

- Une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) globalement satisfaisante mais des résultats hétérogènes selon les catégories de dossiers

Durée de l'opération = cinq ans : de juin 2007 à juin 2012 (au départ d'une durée de trois ans, la convention a ensuite été reconduite à deux reprises)

Quatre axes d'action :

- l'Amélioration de la qualité environnementale (AQE) des logements réhabilités (cette notion propre à l'agglomération présente l'avantage d'être multicritère – performance thermique, assainissement, ventilation, etc.)
- la lutte contre l'habitat indigne
- la production de logements locatifs à loyers maîtrisés
- l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement.

Bilan de l'opération quantitativement satisfaisant avec des disparités observées selon les cibles

- taux de réalisation de 96 % des objectifs fixés ; 1 825 dossiers traités pour un objectif fixé à 1 897 dossiers
- mais ce bon résultat cache des disparités selon les types de dossier :
 - o le nombre de dossiers « PO + » traités (propriétaires occupants dont la capacité financière est supérieure aux plafonds de l'Anah) dépasse l'objectif fixé (taux de réalisation de 108 %, qui démontre l'intérêt des propriétaires occupants pour les travaux d'économie d'énergie et justifierait une revalorisation des plafonds de l'Anah)
 - o le nombre de dossiers concernant des travaux de sortie d'insalubrité ou d'indignité – toujours pour les propriétaires occupants – est en revanche loin d'être atteint (taux de réalisation de 13 %, qui s'explique par la complexité de ces dossiers qui mobilisent une ingénierie technique, financière mais aussi sociale).
 - o l'action menée auprès des propriétaires bailleurs a souffert de la succession de directives contradictoires de l'Anah et de la réduction du budget de l'opération en cours de parcours (taux de réalisation pour les dossiers « loyer social » de 63 % seulement, par exemple).

→ Au total, l'OPAH portée par Lorient Agglomération représente environ 8,2 millions d'euros de subvention qui ont déclenché un budget total de travaux de près de 20 millions d'euros, dont ont bénéficié les entreprises locales (action DD).

Clés de réussite : communication et subventions locales complémentaires

- une communication prise en charge par Lorient Agglomération (mise en place d'un numéro vert, édition de flyers, rédaction régulière d'articles sur l'opération, etc.)
- des aides financières complémentaires, mises en place dès 2007 par Lorient Agglomération, notamment pour les travaux d'amélioration de la qualité environnementale, et mobilisables par des propriétaires occupants bénéficiant des aides de l'Anah ou des « PO+ » (plafond de ressources identiques à celui en vigueur pour l'obtention d'un Prêt locatif à usage social – PLUS).

- Un PIG lancé en 2013 pour poursuivre cette dynamique de réhabilitation thermique

Objectif du PIG : rénovation thermique de 445 logements sur la période 2013-2015 (pour des objectifs globaux de la politique d'habitat privé de l'agglomération fixés à 945 logements d'ici 2015)

Clés de réussite : repérage multi acteurs, communication renforcée, SA en régie, aides financières locales

Pour permettre le succès de l'opération, Lorient Agglomération renforcera les leviers déjà activés pour la réussite de l'OPAH :

- Lorient Agglomération souhaite établir un partenariat fort avec les travailleurs sociaux et autres « donneurs d'alerte » afin de repérer plus facilement les familles en précarité énergétique, et avec les artisans qui sont souvent les premiers interlocuteurs des habitants sur les questions de rénovation de leur logement
- le volet communication sera renforcé (notamment grâce à la mise en place d'un espace info habitat, guichet unique d'accueil pour les particuliers souhaitant effectuer des travaux de rénovation dans leur logement, auquel sont associés un numéro vert et une plateforme Internet)
- le suivi-animation du programme sera cette fois-ci assuré en régie par la collectivité (recrutement de trois personnes pour remplir cette mission) les aides financières complémentaires de l'agglomération seront reconduites (budget de 700 000 euros par an inscrit dans le PLH).

- Focus sur le cas particulier des copropriétés : deux expériences initiées par la Ville de Lorient

Des copropriétés concentrées à Lorient

La plupart des copropriétés de l'agglomération lorientaise se situent à Lorient ou dans sa première couronne. Il est donc plus difficile pour la communauté d'agglomération de mobiliser les autres communes sur cette thématique. La Ville de Lorient a donc expérimenté un dispositif.

Des subventions à tous les étages pour optimiser le vote des travaux en toiture

La Ville de Lorient a mis en place un dispositif d'aides pour les travaux d'isolation des combles et de la toiture des copropriétés, qui repose sur un système de soutien différencié en fonction de l'étage occupé par chaque propriétaire. Concrètement, les occupants du rez-de-chaussée ou d'un niveau intermédiaire de l'immeuble bénéficient d'une aide majorée. Ce bonus vise à les inciter à voter en faveur des travaux, alors qu'ils bénéficieront moins des économies d'énergies ainsi obtenues, que les occupants de l'étage supérieur de l'immeuble.

Une étude sur les façades des copropriétés a été réalisée en 2012 pour déterminer les immeubles qui peuvent faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur.

● 27 février 2013

Laval Agglomération : seule délégataire des aides à la pierre dans le département de la Mayenne

Bilan en demi-teinte sur la période 2006-2011

Sur le parc privé, 66 % des objectifs atteints

Au total, 697 logements réhabilités, dont :

- 241 logements détenus par des propriétaires bailleurs
- 456 logements détenus par des propriétaires occupants ;

Sur le parc public, 880 logements locatifs sociaux construits

- 510 agréments PLUS : 58 %
- 127 agréments PLAI : 14 %
- 243 agréments PLS : 28 %

L'on dénombre également 245 agréments PSLA, et 1 568 logements locatifs publics réhabilités (PALULOS).

Innovation locale : la mise en place d'un permis à points pour soutenir la production de logement locatif social (aide de 7 500 euros HT – qui peut être bonifiée – à condition de respecter certains critères d'habitat durable liés à la taille de la parcelle, à la typologie du logement, aux choix d'aménagement paysager, au traitement des eaux pluviales, etc.

Consommation des crédits de l'Etat : objectifs dépassés pour le parc social

- 5,642 millions d'euros de crédits de l'Etat dégagés par l'intermédiaire des avenants annuels
- Taux de réalisation des objectifs fixés pour le parc public : 112 %
- Taux de réalisation des objectifs fixés pour le parc privé : 66 %

→ Si le taux d'engagement des crédits du parc public traduit une véritable réussite, le taux plus décevant du parc privé s'explique pour partie par des objectifs nationaux inadaptés aux besoins du territoire.

Le choix d'une action ciblée en direction des copropriétés énergivores

Remédier à la faible performance énergétique des copropriétés

Deux éléments de diagnostic ont révélé la faible performance énergétique des copropriétés de Laval Agglomération : d'une part, l'opération de thermographie aérienne réalisée sur le territoire en 2010 et, d'autre part, à l'échelle du quartier Saint-Nicolas, l'analyse des données issues des sous-stations du réseau de chaleur existant sur le périmètre.

→ Laval Agglomération a donc décidé d'engager une action ciblée de rénovation énergétique envers les copropriétés articulées autour de deux axes :

- la formation des conseils syndicaux et des syndic bénévoles aux enjeux de la rénovation thermique
- la mise en œuvre d'un dispositif d'aides aux travaux de rénovation thermique.

Laval Agglomération : données générales

Territoire

- 100 000 habitants
- 20 communes (dont six concernées par l'article 55 de la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains – loi SRU)

Parc de logements

- 42 000 résidences principales
- 7 000 logements en copropriété (qui concernent environ 12 000 habitants, soit la moitié de la population du territoire résidant en immeuble collectif)

PLH

- un troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours pour la période 2011-2016
- une deuxième convention de délégation des aides à la pierre en cours depuis 2012

Sensibiliser les conseils syndicaux et les syndicats bénévoles aux enjeux de la rénovation thermique

Une formation a été organisée en octobre 2011, accueillie diversement

- à l'occasion du salon de l'habitat de Laval, des ateliers de la copropriété, en direction des conseils syndicaux, sur le thème de « La rénovation thermique des copropriétés dans le contexte de la loi Grenelle 2 » organisée par Laval Agglomération
- une série d'ateliers de plus faible envergure, en direction des syndicats bénévoles, organisés en soirée par l'ADIL, grâce à un financement de Laval Agglomération ; cette initiative a été mal accueillie par les syndicats professionnels, qui ont estimé qu'elle revenait à faire croire aux syndicats bénévoles qu'ils pouvaient devenir aussi compétents que des professionnels en suivant quelques modules de formation.

Soutenir les travaux de rénovation thermique : l'opération PIG-ORRET, une démarche innovante de mutualisation financière

Principe de l'opération PIG-ORRET optimisation des fonds Anah et Région Pays de la Loire

Laval Agglomération a lancé en 2011 un programme d'aides aux travaux de rénovation thermique, reposant sur la mutualisation des subventions issues de l'Anah (par l'intermédiaire d'un Programme d'intérêt général – PIG) et de la Région Pays de la Loire (par l'intermédiaire d'une Opération régionale de rénovation énergétique et thermique – ORRET). Au total, 1 million d'euros a été mobilisé grâce à ce dispositif pour la rénovation thermique des copropriétés.

Les avantages : un public plus large éligible, une meilleure solvabilisation des copropriétaires

- élargir le public éligible à des aides et faciliter par conséquent l'adoption de programmes de travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés
- accroître les aides mobilisables pour les opérations de rénovation thermique des copropriétés (les aides de l'Anah ne pèsent qu'à hauteur de 14 % dans les projets de rénovation des copropriétés, contre 26 % tous projets confondus). Elles seules ne suffiraient donc à enclencher des travaux dans les copropriétés. Les aides de la Région Pays de la Loire sont donc cruciales, puisqu'elles représentent 51 % des aides attribuées aux projets de rénovation portés par des copropriétés.

Des résultats encourageants mais encore insuffisants : 6 copropriétés mobilisées, 2 en travaux

- sur la durée du dispositif PIG-ORRET (2011-2012), six copropriétés de Laval Agglomération ont réalisé un audit de performance énergétique (celui-ci est cofinancé à 50 % par l'ADEME et la Région Pays de la Loire ; le financement des 50 % restants est un premier frein à l'engagement des copropriétés dans une démarche de travaux de rénovation énergétique)
- seules deux d'entre elles ont ensuite adopté un programme de travaux et seulement après de longues négociations.

Quelques clés de réussite pour la rénovation énergétique des copropriétés

3 leviers identifiés : une personne dédiée, une formation-sensibilisation des acteurs, le vote de provisions

- disposer d'un « ambassadeur local des copropriétés », identifié comme la personne-ressource pour défendre les projets de rénovation thermique avec les syndicats de copropriété
- former les conseils syndicaux et les syndicats bénévoles aux enjeux de la rénovation énergétique
- constituer une provision pour réparations importantes au sein des copropriétés (pour répartir le financement de l'opération de rénovation énergétique par les copropriétaires dans la durée)

Deux pistes d'améliorations réglementaires pointées :

- modifier le statut des ouvrants qui ne font pas partie de la structure du bâtiment (leur remplacement implique un surcoût de travaux non-subsidés pour le copropriétaire et s'il n'est pas effectué, la rénovation thermique reste incomplète)
- ajuster les plafonds de ressources fixés par l'Anah (trop peu de copropriétaires sont aujourd'hui éligibles aux aides de celle-ci).

Audition de la Région Nord – Pas de Calais

27 mars 2013

Le Plan 100 000 logements, une opération de transformation écologique et sociétale

Des objectifs ambitieux aux niveaux social, environnemental, économique et sanitaire....

- environnementaux
- sociaux : agir sur la précarité énergétique
- économiques : produire un effet levier bénéfique pour la filière professionnelle de la construction et de la rénovation énergétique des bâtiments
- sanitaires : résorber l'habitat très dégradé, voire indigne.

....en lien avec une stratégie d'aménagement régionale

- un objectif de maîtrise de la périurbanisation et de promotion de la densification urbaine
- l'articulation avec les différentes stratégies infrarégionales – locales et territoriales – d'aménagement du territoire.

Le « Plan 100 000 logements » de la Région Nord – Pas de Calais

Une déclinaison des objectifs du facteur 4 au niveau régional

- 100 000 logements à réhabiliter d'ici à 2014
- 1 400 000 logements à réhabiliter d'ici à 2050 (soit 80 % du parc)

Un plan axé sur le logement individuel

De par les impacts qu'il représente en termes d'économie d'énergie, le cœur de cible du plan 100 000 logements est le parc de logements individuels : 35 000 devront être rénovés chaque année d'ici à 2050.

Une Région chef de file et animatrice du plan 100 000 logements

Dans le cadre du Plan 100 000 logements, la Région Nord – Pas de Calais est chargée de l'animation et de la coordination des différents échelons territoriaux dans l'atteinte des objectifs fixés.

Un système de partenariats à deux étages

Un système de partenariats à deux niveaux est mis en place dans le cadre du Plan 100 000 logements :

- un pacte régional réunissant divers acteurs compétents, Etat local, conseils généraux, chambres consulaires, organisations professionnelles et de formation, etc.
- au niveau territorial, en favorisant l'articulation entre le Plan 100 000 logements et les projets de territoires des intercommunalités de la région.

Actions régionales en cours : mobilisation des entreprises, des acteurs institutionnels et du secteur bancaire

- poursuite du dispositif de financement des réhabilitations performantes
- mobilisation des crédits du FEDER en direction e la rénovation du logement social
- déploiement de la démarche d'appui-conseil des Audits énergétiques et environnementaux (AEE)
- montée en qualification des entreprises
- lancement d'un Appel à manifestation d'intérêt (AMI) sur le processus de contrôle de la qualité des travaux des opérations de réhabilitation énergétique allant jusqu'à la certification
- étude des conditions de mutualisation des CEE à l'échelle régionale
- travail sur la solvabilisation des ménages les plus modestes.

Une massification via un opérateur régional de tiers-investissement opérationnel dès 2015

Enjeux de la mise en place d'un opérateur de tiers-investissement au niveau régional :

- développer l'ingénierie nécessaire à la construction d'un nouveau modèle économique adapté aux différentes cibles de propriétaires occupants de logements individuels, et à la diversité de leurs revenus
- optimiser les réponses du secteur bancaire aux propriétaires occupants désireux de se lancer dans des travaux de rénovation énergétique de leur logement

Des travaux (et un outil) financés par les économies d'énergie générées

Le tiers-investissement est un mécanisme financier permettant au propriétaire d'un immeuble de faire financer la rénovation de ce dernier par un tiers, lequel est rémunéré par un loyer pour un montant et pour une période définis contractuellement entre l'opérateur de tiers-investissement et le client propriétaire.

Un guichet unique régional en matière de conseil et de financement de travaux

Deux types de missions seront à la charge du futur opérateur de tiers-investissement :

- une activité de conseil
- une activité liée au financement des travaux

Un outil dimensionné pour répondre aux enjeux du Plan régional

Le tiers-financement **permettre une adaptation** aux travaux de rénovation énergétique, en raison de leur coût et de leur durée de retour sur investissement.

La mise en place d'un opérateur de tiers-investissement permettrait également d'**augmenter l'intérêt des établissements de crédit pour le financement de travaux de rénovation énergétique des bâtiments**, car l'opérateur prendrait en charge les missions :

- de conseil et de préconisation des travaux à réaliser
- de coordination des prêts bancaires avec les différentes aides existantes
- de garantie des économies d'énergie réalisées

L'AEE et les préconisations de travaux : une étape essentielle de l'intervention de l'opérateur de tiers-investissement

Pour bénéficier du tiers-financement, les propriétaires occupants devront subir un AEE de leur logement. Après cet audit, une proposition de travaux leur sera faite par des partenaires agréés de l'opérateur de tiers-investissement – Habitat & Développement, Réseau des Pact, etc. – et formés à cet effet. Un plan de financement sera ensuite proposé au propriétaire concerné en fonction de la nature et de l'intensité des travaux réalisés, et de l'objectif de réduction de la consommation énergétique dont l'atteinte est visée.

Un calcul des charges à acquitter par le propriétaire, fonction de différents facteurs

La **quotité finançable** par l'opérateur de tiers-financement dépend :

- de l'estimation des économies d'énergie prévues lors des opérations d'AEE et de préconisation des travaux
- du coût des travaux
- de la typologie de l'habitat considéré
- d'un abattement de 15 % qui sera appliqué à la quotité finançable, pour pallier le risque de décalage entre la consommation d'énergie prévue par les scénarii et la consommation réelle

Un opérateur dont la forme juridique reste à valider : SEM ?

S'agissant de la forme juridique que revêtira le futur opérateur de tiers-investissement, il est envisagé de choisir celle d'une **Société d'économie mixte** (SEM) dont l'intervention serait associée à celle de fonds d'investissement privés, par exemple des réseaux bancaires ou encore des entreprises intéressées par ce système. Les modalités d'intervention et de financement de ce futur opérateur restent toutefois encore à définir.

27 mars 2013

Le Pays de Saint-Brieuc, mobilisé sur les questions d'économies d'énergie et d'amélioration de l'habitat

Un contexte régional et local propice à la rénovation énergétique des bâtiments

Une question énergétique sensible

La Bretagne connaît des difficultés structurelles d'approvisionnement électrique. Le Pays de Saint-Brieuc s'est positionné pour initier une action de maîtrise de la demande en électricité ; d'autant qu'une grande partie de sa population peut être confrontée à la précarité énergétique.

Une tradition de partenariats sur le territoire

Le Pays de Saint-Brieuc bénéficie d'une tradition de partenariats :

- entre les communes de ce territoire – intercommunalité ancienne
- entre acteurs publics et privés – collectivités territoriales, Chambres consulaires, acteurs associatifs, etc.

Vir'volt-ma-maison, une opération de rénovation thermique des logements chauffés électriquement menée en 2 temps

Premières expérimentations en matière d'économies d'énergie

2008-2010 : lancement d'une première phase de l'opération Vir'volt, dans le but de mener des expérimentations d'économies d'électricité dans différents secteurs – commerce, artisanat, logement, industrie, bâtiment public.

2010 : création de l'Agence Locale de l'Energie (ALE) du Pays de Saint-Brieuc.

20 000 logements individuels à rénover, au service de nombreux objectifs :

9 avril 2013 : lancement de l'opération Vir'volt-ma-maison.

Portée par les sept Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) composant le Pays de Saint-Brieuc, l'opération Vir'volt-ma-maison vise la rénovation thermique des logements individuels chauffés à l'électricité de ce territoire.

Répondre à un défi puissance 4 :

- réduction de la demande en électricité du territoire
- maîtrise de la facture énergétique des ménages
- création d'une nouvelle filière économique locale de la rénovation thermique des bâtiments
- expérimentation d'un dispositif de financement innovant
 - **1 000 logements individuels à rénover chaque année, sur un total de 20 000 logements recensés**

Pays de Saint-Brieuc : données essentielles

Un territoire d'intercommunalités

- 64 communes
- 7 Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI)
- 198 000 habitants

Un parc de logements individuels vieillissants

- 81 000 résidences principales – dont 54 % construites avant 1975
- 65 % des habitants propriétaires de leur logement
- 22 % des habitants dans le parc locatif privé

Un territoire test, Lamballe communauté

- 17 communes
- 27 000 habitants
- un revenu fiscal de référence (RFF) moyen de 21 800 euros
- 39 % du parc de logements datant d'avant 1975
- 43 % des logements individuels chauffés à l'électricité

Deux constats ont présidé à sa mise en œuvre :

- la non-éligibilité d'un certain nombre de publics du territoire au programme Habiter mieux de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)
- la nécessité de communiquer plus efficacement en direction des propriétaires de logements pour les inciter à adhérer aux dispositifs de réhabilitation énergétique.

Une Cible spécifique : l'opération Vir'volt-ma-maison s'adresse au public non-éligible aux aides du programme Habiter mieux, et offre les conditions d'une bonne articulation des deux dispositifs.

Trois offres de rénovation énergétique des logements sont proposées aux bénéficiaires potentiels de l'opération :

1. travaux d'isolation directe – ouvrant droit à un Prêt bonifié Vir'volt-ma-maison
2. appoint bois – ouvrant droit au même outil de financement que l'offre 1
3. rénovation globale – ouvrant droit à un Eco-PTZ, un crédit d'impôt et à une prime dépendant de la performance énergétique du logement atteinte après travaux – un audit énergétique est ici obligatoire en amont des travaux.

Un suivi de la mise en œuvre des travaux tout au long du projet : sur un panel d'habitations par la DDTM des Côtes d'Armor (visites en cours de chantier et en fin de chantier).

Une modélisation financière basée sur la mutualisation

Création d'un fonds régional de maîtrise de l'énergie :

- doté de financements de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), de la Région Bretagne, des sept communautés du Pays et du Département des Côtes d'Armor
- avec une capacité de mobilisation de 2,5 millions d'euros sur trois ans
- ayant pour mission d'assurer le financement des prêts bonifiés et primes accordés dans le cadre de l'opération Vir'volt-ma-maison.

Une mutualisation des moyens financiers, dans le but :

- de récupérer les Certificats d'économie d'énergie (CEE) générés par les habitants profitant du programme et de négocier leur vente au meilleur prix au niveau régional
- de réinjecter les fonds générés pour financer de nouveaux travaux.

Un accompagnement de A à Z

Vir'volt-ma-maison propose **un accompagnement complet, indépendant et objectif** pour faciliter le passage à l'acte : aide à l'analyse de l'audit énergétique et au choix des travaux, orientation vers des entreprises Reconnues Grenelle de l'Environnement, vérification des critères de performance des travaux, mobilisation des financements, suivi des consommations après-travaux.

En partenariat avec des prestataires techniques : bureaux d'études et diagnostiqueurs référencés, entreprises Reconnues Grenelle de l'Environnement, Réseaux Locaux d'Artisans Indépendants (Chambre des métiers 22), Abibois, Banques partenaires.

En lien avec d'autres structures locales de conseils : ADIL, CAUE, Pact Habitat et Développement

Favoriser l'adaptation des offres de rénovation aux besoins des habitants

Pour répondre à l'ensemble des besoins lié à l'habitat, Lamballe communauté profite de la mise en œuvre opérationnelle de l'opération Vir'volt-ma-maison pour organiser sur son territoire **un guichet unique local de l'habitat**, qui se chargera de l'accueil des habitants, du repérage des besoins et de l'orientation vers les offres de rénovation les plus adaptées.

Pour se faire des **outils d'information et de communication innovants** sont à l'étude :

- thermographies aériennes
- recrutement et formation d'ambassadeurs de l'énergie
- parrainages citoyens d'habitants pour inciter d'autres habitants à engager des travaux

27 mars 2013

3 axes pour le PLH 2010-2015 : production neuve, réhabilitation et accès au logement

Le PLH 2010-2015 de Grenoble-Alpes Métropole comporte trois grands axes :

- production de logements neufs pour répondre à la demande en la matière
- réhabilitation du parc existant, public et privé,
- accès au logement pour les personnes aux ressources les plus faibles ou modestes, ou sans domicile.

L'opération Mur/mur, une incitation à la rénovation thermique des copropriétés

Des objectifs environnementaux et d'amélioration de l'habitat

- réhabilitation thermique de **5 000 logements** sur la période **2010-2014**
- dans le parc de **logements en copropriété construits entre 1945 et 1975**
- diminution attendue des émissions de CO2 de 8 000 tonnes par an à la fin de l'opération
- soutien à l'évolution des pratiques de la filière du bâtiment
- lutte contre la précarité énergétique des ménages
- soutien à la lutte contre l'habitat dégradé et à la remise à niveau du parc de logements considéré
- participation à la production de loyers maîtrisés

Les actions menées : sensibilisation, information et guichet unique de financement

- réalisation d'une **campagne de communication** – qui a permis de prendre contact avec 9 528 copropriétaires potentiellement intéressés par l'opération Mur/mur
- création d'un **guichet unique d'information**, au sein de l'Agence locale de l'énergie et du climat (ALEC) de l'agglomération grenobloise
- définition d'une mission de **suivi et d'animation du dispositif**, sur l'ensemble de l'agglomération, confiée au PACT de l'Isère
- mise en place d'un **guichet unique financier partiel**
- instauration d'un régime d'**aides aux travaux**.

Des aides de la Métro complémentaires au droit commun

Des aides financières, d'un montant total de 21 millions d'euros par an (dont 16 M€ attribuées par l'EPCI et les communes), et de différents types :

- une aide au syndicat de copropriété variant de 15 % à 50 du montant des travaux accordée à la copropriété, en fonction de la nature des travaux
- une aide individuelle complémentaire octroyée au propriétaire occupant, allant de 55 % à 90 % du montant des travaux, selon les ressources des ménages.

Des outils de financement de droit commun perfectibles :

- crédit d'impôts

Données clés de l'habitat dans l'agglomération

- 28 communes
- 400 000 habitants
- 190 000 résidences principales
- 65 000 logements en copropriété construits entre 1945 et 1975

Un exercice volontariste des compétences de l'agglomération

- délégation des aides à la pierre depuis 2004
- mise en place en 2008 d'une fiscalité additionnelle pesant sur les ménages et destinée au financement de la politique de l'habitat et de rénovation urbaine de l'agglomération
- Plan climat-énergie territorial (PCET) adopté en 2005

- Eco-PTZ – dont les conditions d'accès doivent cependant encore être améliorées.

Un engouement avéré pour l'opération mais un fort taux d'abandon

Un succès certain de l'opération

- 388 demandes d'information, dont 88 % émanant de copropriétés éligibles au dispositif
- 174 copropriétés – 9 528 logements – engagées dans une étude préparatoire
- 18 % des copropriétaires – 2 533 logements et 48 copropriétés – engagés dans des travaux de rénovation énergétique

Objectif pour la fin de l'opération, en 2014 : un nombre de 4 600 logements en copropriété dont la rénovation énergétique a été votée en assemblée générale.

Un problème d'abandon de projets de travaux

3 492 logements – 67 copropriétés – accompagnés n'ont pas souhaité donner suite à la démarche, soit un taux d'abandon de 31 %

Principaux motifs d'abandon avancés : financiers (certains propriétaires très modestes n'ont pas les moyens de s'acquitter du reste à charge) mais également juridiques, conflits entre copropriétaires, etc.

Enseignements de l'opération mur/mur, à différents niveaux

Des impacts à identifier et à préciser en matière de consommation énergétique et au niveau de la situation sociale des habitants

Au niveau environnemental : Si l'impact de ce type d'opération sur les consommations d'énergie est reconnu, les impacts sur les économies d'énergie réalisées par les habitants sont incertains, et appellent à une certaine prudence dans les annonces réalisées à ce niveau

Au niveau social : un dispositif d'évaluation et d'amélioration du dispositif a été lancé.

Une efficacité reconnue du dispositif mur/mur

- **effet d'aubaine** et de déclenchement de travaux de rénovation thermique
- **efficacité** reconnue de l'animation technique du dispositif, de la pertinence du référentiel de travaux et du système d'aides mis en place
- le **guichet unique** en matière d'information et de financement : l'un des éléments clés de mur/mur.
- impacts positifs de l'opération sur les **pratiques et les compétences des professionnels du bâtiment**, sur l'emploi dans ce domaine et sur l'évolution de la filière professionnelle.

Des difficultés rencontrées: inadaptation de la logique de gestion patrimoniale et contraintes financières

- **préfinancement** des aides
- **accès des ménages aux prêts**
- **mise en place d'un guichet unique financier**, et de l'harmonisation des modalités des aides entre financeurs
- **inadaptation de la logique de gestion patrimoniale des aides** aux travaux de rénovation énergétique – il serait ainsi souhaitable que les aides aux travaux s'amortissent sur la valeur de la propriété elle-même et pas au niveau du patrimoine du bénéficiaire des aides
- **contraintes financières** très lourdes pesant sur les collectivités territoriales.

Prolonger et amplifier la démarche mur/mur

L'objectif de l'opération Mur/mur – rénovation énergétique de 5 000 logements en copropriété – sera atteint en 2014. Néanmoins c'est près de **60 000 logements** construits entre 1945 et 1975 qui seraient à rénover sur le territoire de l'agglomération grenobloise **d'ici à 2050**.

Pour **prolonger et amplifier la démarche mur/mur après 2014**, une étude a été lancée afin d'identifier de nouveaux modèles financiers, juridiques et organisationnels permettant de poursuivre

l'effort engagé par la communauté d'agglomération en faveur de la rénovation énergétique de son parc privé de logements.

24 avril 2013

Une politique d'amélioration conduite depuis plus de 30 ans

Une trentaine d'OPAH ont été menées dans l'agglomération depuis 1977.

- A partir de la fin des années 1980, une dizaine d'opérations ont porté sur la requalification des copropriétés dégradées en secteur de renouvellement urbain.
- Plus de 25 000 logements ont ainsi été traités depuis 1977, soit l'équivalent de 0.2 % du parc amélioré chaque année et au total 6 % du parc privé en 35 ans.

✓ **Une priorité affirmée d'intervention à vocation sociale...**

3 interventions principales :

- La lutte contre l'habitat indigne,
- Des interventions dans les copropriétés fragiles et dégradées,
- Une volonté de conventionnement des loyers.

✓ **... mais la fonction sociale du parc privé s'affaiblit**

Les taux d'effort de la part des locataires sont globalement plus élevés dans le parc privé que dans le parc HLM. Globalement, on constate un affaiblissement de la fonction sociale du parc privé depuis les années 2000.

Vers une agglomération sobre en carbone à l'horizon 2020

✓ **Un Plan Climat et un PLH visant la performance énergétique du parc de logements**

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Climat, le constat a été dressé que 25 % des émissions de GES résultent des actions du Grand Lyon ou proviennent des politiques qu'elle conduit.

En conséquence, le Grand Lyon a décidé d'améliorer son bilan carbone et de tendre vers plus de sobriété notamment dans le secteur de l'habitat, en accompagnant les ménages.

Ainsi, le PLH actualisé en 2011 et le Plan Climat adopté en 2012 fixent des objectifs ambitieux de réhabilitation énergétique du parc existant.

✓ **160 000 logements existants à rénover en 10 ans**

Le contexte immobilier de l'agglomération lyonnaise

Un marché locatif en tension

Une production neuve soutenue : 8 000 logements neufs annuels

Le parc existant, cible énergétique

- 395 000 logements privés dont 80 % collectifs
- 101 000 logements construits entre 1949 et 1975

La fonction sociale du parc privé

- 32 % des ménages très modestes sont locataires du parc privé (52 000 logements)
- 31 % des ménages modestes sont propriétaires occupants de leur logement

L'objectif de réhabilitation de 120 000 logements dans le parc privé et de 40 000 logements dans le parc social sur 10 ans, à un niveau BBC rénovation¹, a été fixé.

✓ **Une cible privilégiée : les 101 000 logements construits entre 1949 et 1975**

Les 101 000 logements construits durant la période 1949-1975 constituent une cible privilégiée de la politique de rénovation thermique parce qu'ils sont très énergivores et souvent moins complexes à traiter techniquement.

✓ **2012-2014 : phase expérimentale en matière de réhabilitation durable du parc**

Pour ce faire, en sus des financements de droit commun, le Grand Lyon a décidé d'octroyer une subvention éco-rénovation de 2 500 euros par logement versée directement aux syndicats de copropriété. Les propriétaires de maison individuelle sont également éligibles.

- Le montant de 2 500 € a été défini à l'issue d'une étude-action : il correspond à 10 % du coût, évalué à 24 k€ pour 1 logement de 60 m² habitables.
- 1 200 logements privés ciblés pour la période 2012-2014.
- Enveloppe dédiée de 3 M € pour 2012-2014 pour le parc privé
- 7 M € votés pour le parc social à raison de 3 500 €/logement social réhabilité

Parallèlement, des interventions et études sont menées avec une « entrée » plus patrimoniale.

✓ **Des évolutions des aides publiques afin d'inciter les bailleurs à la réhabilitation**

A partir du 1^{er} juin 2013, avec l'évolution de la réglementation ANAH, pour une réhabilitation en faveur de propriétaires-occupants aux revenus plafonnés et de propriétaires-bailleurs s'engageant dans une démarche de conventionnement, un niveau de financement important est atteint, de 40 à 100 % d'aides publiques pour couvrir les travaux, permettant ainsi également de lutter contre la précarité énergétique.

Ainsi, pour les propriétaires bailleurs au sein de l'agglomération, les éléments suivants sont d'importance :

- 100 % des travaux peuvent être financés concernant le conventionnement dit très social, 80 % en social, et près de 50 % dans le cas du conventionnement intermédiaire.
- Concernant le « sans travaux », il est proposé une prime complémentaire à la déduction fiscale de 1 000 euros pour l'intermédiaire, 2 000 euros pour le social et 3 000 euros pour le très social, doublée lorsque le propriétaire peut présenter une étiquette énergétique A, B ou C.

Les évolutions des aides facilitent globalement la prise en compte globale des différents enjeux de l'intervention locale : maîtrise des loyers, lutte contre la précarité énergétique, amélioration de la performance énergétique et facilite ainsi le développement d'une offre de logements privés de qualité et abordable.

¹ Pour une moyenne annuelle de 16 000 logements, avec 4 000 logements dans le parc social, à un niveau BBC rénovation, correspondant localement à 96 kWh d'énergie primaire par m² par an.

Audition de la SEM Energies POSIT'IF

24 avril 2013

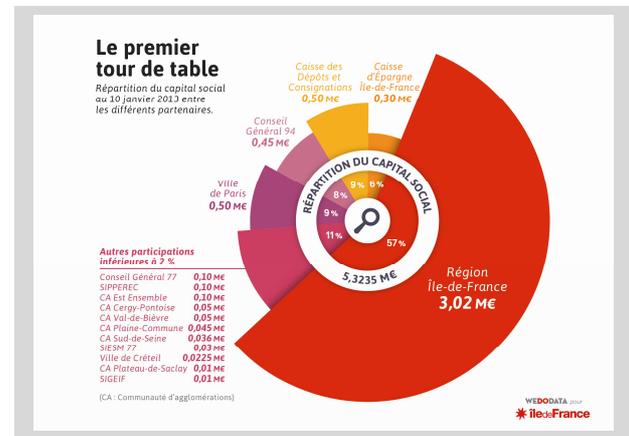
Une SEM opérationnelle depuis janvier 2013

- A l'étude depuis 2008
- Créée en 2011
- Dotée d'un capital de 5,3 millions d'euros, 14 actionnaires

Ses missions : Promouvoir, Organiser, Soutenir, Inventer la Transition énergétique en Ile de France

- aider les pouvoirs publics en termes d'efficacité énergétique et de rénovation énergétique des copropriétés.
- concourir dans ce domaine aux objectifs du SRCAE portant sur :

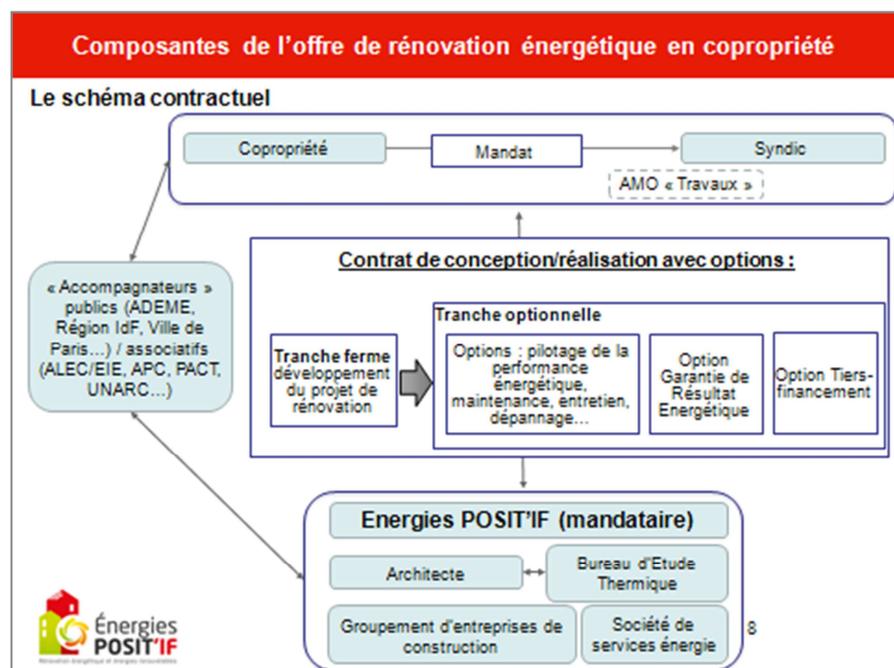
- Les copropriétés
- La rénovation des bâtiments publics
- Les énergies renouvelables.



Un modèle économique innovant : le tiers-financement

3 prérequis à satisfaire par la copropriété

- avoir réalisé un bon audit énergétique, sur la base d'un cahier des charges établi conjointement entre la Région Île-de-France, l'ADEME et la Ville de Paris
- dialogue instauré entre le syndic, le conseil syndical et la SEM
- Vote des travaux suffisants en Assemblée Générale et approbation de la Convention entre la SEM et le syndicat des copropriétaires qui précise notamment les conditions d'investissement de fonds propres de la SEM (rénovation labellisée « BBC Effinergie Rénovation »).



Un opérateur énergétique qui ouvre la voie

Si des avantages existent - à valoriser -, de nombreux obstacles restent à lever.

L'objet des travaux consiste à voir les obstacles qui se présentent, les modalités pour les lever les uns après les autres, de façon à ce que d'autres acteurs, publics ou privés, puissent s'engager dans cette aventure, en vue d'une « massification ».

Promouvoir les avantages générés par la rénovation thermique

- Allégement de la facture énergétique
- Valorisation patrimoniale et affichage d'une étiquette énergétique attractive
- Développement de l'emploi

- Développement de nouvelles filières structurées

Lever les obstacles récurrents

- Instaurer une confiance entre la SEM, le conseil syndical et le syndic
- Mobiliser le syndic pour qu'il ne constitue pas un frein
- Garantir les performances énergétiques dans le temps
- Travailler sur un fonds de garantie : mettre au point un système assurantiel
- Mettre à profit le bonus de C2E octroyé par le gouvernement aux collectivités qui s'engagent
- Considérant qu'un logement change de propriétaires tous les 7 ans, parvenir à une extinction du prêt à la vente. *NB : la convention est conclue avec le syndicat des copropriétaires et non pas chacun des copropriétaires.*
- Explorer l'hypothèse d'un malus sur la taxe foncière

1 000 logements à rénover annuellement dans un premier temps

- Cible : 1 million de logements sur les 5 millions de logements en copropriété en Île-de-France
- Rythme annuel en phase de lancement : 1 000 logements soit une quinzaine de copropriétés
Ne seront retenus que les dossiers qui constituent de bons exemples et permettront de démontrer la solidité du modèle :
 - Copropriétés les plus énergétivores
 - Syndics et conseils syndicaux les plus motivés
 - Actuellement, une quinzaine de dossiers en stock

Les copropriétés plus risquées ne seront étudiées qu'une fois l'expérimentation réussie, dans une phase de déploiement de l'offre.

● 11 juin 2013

Un réseau national pour la transition énergétique

Des réseaux multiples

- Le Comité de Liaison des Energies Renouvelables (CLER) est devenu Réseau pour la transition énergétique.
- Le CLER regroupe environ 200 personnes morales : 1/3 d'associations locales, 1/3 d'organismes publics et 1/3 d'entités privées ;
- Il co-anime le réseau RAPPEL contre la précarité énergétique dans le logement ;
- Il joue un rôle de lobbying dans les domaines du développement des renouvelables et de l'efficacité énergétique, en assumant un rôle d'expert ;
- L'action du CLER en faveur de la rénovation énergétique prend place dans son plaidoyer pour la sobriété énergétique.
- Selon le CLER, l'action sur l'enveloppe des bâtiments ne doit pas être distinguée de la nécessité d'intervenir sur la performance des équipements.

Adapter les solutions proposées aux particuliers et aux copropriétés

Pour le CLER,

- les solutions à apporter en matière de rénovation doivent être segmentées pour s'adresser spécifiquement aux propriétaires individuels et aux copropriétés.
- l'expérience montre que l'Eco-PTZ n'est pas suffisant face à la multitude des situations à traiter.
- Il faut aussi simplifier le système de financement, car celui qui veut aujourd'hui rénover son logement doit d'adresser à cinq guichets différents selon les dispositifs : CEE, crédit d'impôts Développement durable, aides de l'ANAH, Eco-PTZ et aides des collectivités locales.
- Cette complexité explique la stagnation du marché de la rénovation énergétique en France.

La difficile et lente marche vers le guichet unique

- En matière de rénovation énergétique, le système d'information et de conseil est aujourd'hui complexe et variable selon les territoires.
- La loi Brottes prévoit donc la mise en place d'un « guichet unique » de la performance énergétique.
- 80 des 220 EIE de France adhèrent au CLER. Il est donc concerné par cette perspective. **Il recommande que le guichet unique soit hébergé par des structures variables selon les territoires**, de la même façon que les EIE sont d'ores et déjà portés par des structures variées.

Vers une obligation de rénovation progressive ?

Le CLER a pris position pour une rénovation obligatoire des bâtiments dans le cadre du rapport du Plan national pour le bâtiment durable, qui sera publié en juin 2013.

- **L'obligation devra être mise en œuvre progressivement**, ciblant d'abord les logements classés G au sens du DPE puis, après quelques années, les logements classés F, etc.
- La mise en place de l'obligation doit aller de pair avec le développement de mécanismes de financement adaptés.
- Des propositions ont été émises pour financer les opérations via une mise sous séquestre partielle des produits de la vente du bien.

- Il faudrait mettre en place un Fonds de rénovation. Il serait obligatoirement abondé par les copropriétés.
- La rénovation thermique s'imposerait aussi en cas de rénovation de la toiture ou de la façade.

Mobiliser la BPI et les fonds européens

Les collectivités devraient jouer un rôle-clé dans la rénovation thermique, à condition de disposer des moyens de financement adaptés. Il faudrait notamment :

- Créer un fonds national de rénovation dont la **gestion serait par exemple déléguée à la BPI** ;
- Mettre à disposition des collectivités locales des outils financiers adaptés ;
- Faire en sorte que la BEI, ainsi que les fonds européens dédiés, puissent financer l'action de la BPI et des banques locales en matière d'investissement dans la rénovation thermique ;
- Assurer une gouvernance transparente du Fonds de rénovation, en associant via un organisme spécialisé les professionnels, les associations de consommateurs, la société civile, ainsi que les élus locaux.

→ Les collectivités pourraient ainsi emprunter librement à des taux réduits.

Eléments issus du débat avec les participants

La mise sous séquestre partielle

- Les participants à l'entretien ont émis l'idée de **moduler la mise en œuvre de l'obligation de rénovation par un système de mise sous séquestre partielle du produit de la vente des biens**.
Ce dispositif pourrait intervenir pour les biens en mauvais état ou pour ceux ayant déjà fait d'objet de travaux financés à l'avance (moyennant un taux d'intérêt).
- Les travaux seraient, dans le second cas, financés par l'augmentation de la valeur vénale du bien.
- De façon générale, la perspective d'une mise sous séquestre inciterait les propriétaires à effectuer les travaux de façon préventive.
- Le système serait préférable à la modulation des taxes locales, qui serait aussi très efficace, mais qui poserait d'épineux problèmes de légalité.

La question du « contrôle technique »

Réfléchir à la mise en place un contrôle technique des logements locatifs plutôt qu'un « permis de louer », pour les logements datant de plus de 20 ans. Il s'agirait d'un système comparable au contrôle technique automobile, qui est progressivement entré dans les mœurs malgré des réticences initiales,

11 juin 2013

Nantes Métropole : le PLH participe pleinement aux objectifs du PCET

A Nantes Métropole :

- 24% des gaz à effet de serre (GES) sont produits par l'habitat privé
- Le Plan Climat prévoit une réduction de 30% des GES par habitant sur la base de 2003.

La rénovation énergétique, axe 3 du nouveau PLH

L'un des objectifs du PLH pour le parc privé est l'accompagnement propriétaires vers l'amélioration et la performance énergétiques. **Pour cela, Nantes Métropole a mis en place un service Animation dédié avec 6 conseillers climat qui accompagnent les copropriétés dans la rénovation énergétique.**

Une expérimentation pour définir un dispositif d'accompagnement

14 copropriétés sélectionnées

Pour établir une méthodologie d'accompagnement, Nantes Métropole a mené une expérimentation depuis 2010. Ce nouveau dispositif a porté sur 14 copropriétés de plus de 7 à 500 logements, dans des immeubles construits après 1945 selon des critères liés à la taille, au type de chauffage, au ratio propriétaires occupants/ propriétaires bailleurs, ainsi qu'à leur répartition géographique.

Un prestataire et des partenaires pour pérenniser le dispositif

Lors de cette expérimentation, Nantes Métropole a fait appel à un prestataire pour l'accompagner pendant 3 ans et former les conseillers Climat. Une boîte à outils comportant une source documentaire juridique, technique, financière et méthodologique a été conçue et complétée par des outils d'animation.

Pour optimiser localement l'ensemble des interventions, différents partenariats ont été mis en place avec les financeurs des opérations (Ademe, Anah, Région), avec la SAMOA (Société d'aménagement de la métropole Ouest Atlantique) et avec d'autres intervenants (bureaux d'études, fournisseurs d'énergie).

Plusieurs étapes dans l'accompagnement

La prise de contact en vue du vote de la résolution-type

Lors d'une première prise de contact avec la copropriété, le conseiller propose de réaliser un bilan initial et de présenter une résolution type qui formalisera l'accompagnement de la copropriété lors de la prochaine AG.

Parc privé :

- 40 % de copropriétés
- Période de construction : surtout 1945-1980
- Habitat individuel hors centre-ville

PLH 2004-2010 : action concentrée sur la production neuve 4 500 logements neufs/an dont 25 % de logements sociaux et 60 % de produits investisseurs « Scellier »

2 OPAH et 1 PIG conduits

- 1 OPAH Decré-Bouffay dédiée aux copropriétés
- 1 OPAH Chantenay / habitat individuel
- 1 PIG maintien à domicile

2^{ème} PLH : 2010-2015 territorialisé

Rythme de production soutenu :

- 7 000 nouveaux logements par an
- dont 25 % sociaux et en partie en VEFA

Axe 3 : favoriser le développement solidaire et durable de la métropole nantaise.

Action 24 : accompagner les propriétaires dans la rénovation

Le territoire couvert par des dispositifs complémentaires :

- 1 OPAH Confluence (Nantes, Rezé)
- 1 PIG Nantes Decré-Bouffay (avant OPAH 2015)
- 1 projet d'OPAH Bords de Loire / 5 communes - habitat individuel
- 1 PIG « habiter mieux » + HI + maintien à domicile (5 ans en secteur diffus).
- Un dispositif d'animation diffus renforcé pour la rénovation énergétique (conseillers climat et EIE)

Le conseiller climat intervient à différentes étapes de l'audit :

- Il établit un bordereau de consultation avec le bureau d'études pour cadrer les demandes nécessaires qui lui permettront d'envisager correctement les différents scénarios de financement ;
- Il s'assure que le bureau d'études associe la copropriété à l'audit en organisant une réunion de lancement, une réunion intermédiaire et une restitution. Ces étapes favorisent la réalisation de travaux ;
- Le conseiller Climat n'est pas habilité à donner un avis technique, mais intervient en complément pédagogique pour expliquer les propositions de travaux faites par le bureau d'études.

L'accompagnement financier, cœur de mission du conseiller Climat

Après avoir vérifié la cohérence du projet, le conseiller établit un plan de financement prévisionnel qui tient compte de l'ensemble des subventions potentielles et présente aux copropriétaires les avantages et les inconvénients de scénarii en termes d'économies financières.

→ Le conseiller effectue une veille continue sur les dispositifs de financement car les réglementations et les critères d'éligibilité aux aides diverses sont en constante évolution.

Un bilan positif mais des obstacles restent à franchir

Une action pérennisée sur le territoire de Nantes Métropole

- 6 postes de cadres de catégorie A ont été créés : les conseillers climats formés seront opérationnels à la fin de l'année 2013.
- A ce jour, 27 copropriétés, soit 2 800 logements, sont accompagnés et ont voté en grande partie la réalisation d'un audit.
- Les copropriétés de moins de 20 logements sont informées, même si elles ne sont pas accompagnées sur le long terme.

→ **L'objectif est d'accompagner la rénovation énergétique de 1 800 logements par an à partir de 2015 et que cette dynamique entraîne l'ensemble des propriétaires.**

Des freins à la dynamique de rénovation énergétique

Des freins **d'ordre réglementaire** existent :

- Les dispositifs d'aides à la rénovation énergétique sont complexes, volatiles et sont inadaptés au fonctionnement d'une copropriété ;
- Les bureaux d'études ne possèdent pas forcément les logiciels adaptés aux différents calculs réglementaires.

Mais les principaux obstacles restent **d'ordre financier** :

- La rénovation est coûteuse pour les ménages intermédiaires ainsi que pour les ménages non éligibles aux aides de l'Anah ;
- Le risque financier est accru par l'impossibilité d'instruire les demandes d'aides de l'Anah en amont des AG ;
- Les aides de l'Anah, conditionnées à 25% d'économie d'énergie, n'incitent pas à une rénovation globale et des copropriétés se cantonnent à effectuer les travaux pour lesquels elles peuvent recevoir des aides. *Point positif : depuis le 1^{er} juin 2013, les aides de l'Anah ont été renforcées et sont accessibles à un plus grand nombre de ménages*
- Certaines aides sont supprimées – telles que celles relatives au financement des audits pour les petites copropriétés (Région, Ademe sauf pour copropriétés accompagnées par Nantes Métropole).

Des propositions pour rendre le dispositif plus performant :

- Mettre en place une procédure de dépôt collectif des dossiers à l'Anah avant le vote de l'AG, afin de réduire l'incertitude financière des copropriétaires ;
- Envisager les prêts « hypothéqués et différés » sur la plus value ultérieure comme moyen de financer les travaux pour des foyers modestes grâce à un remboursement différé ;
- Elaborer un dispositif de conventionnement avec un opérateur qui pourrait disposer de ces CEE.

11 juin 2013

Conseiller les gouvernements en matière de sécurité énergétique

Un Centre des bâtiments durables créé en 2011, à pérenniser

L'Agence internationale de l'énergie (AIE) identifie les bonnes pratiques en efficacité énergétique dans les 28 pays membres (dont 22 pays européens) et diffuse celles-ci auprès de leurs gouvernements, en les assortissant de recommandations. L'Agence a été créée en 1973/1974, après les chocs pétroliers, par les pays importateurs pour diminuer leur dépendance. La France a rejoint l'organisation, en 1992. Les pays membres doivent tous être membres de l'OCDE.

Les conseils sur l'efficacité énergétique sont inclus dans la thématique de la sécurité énergétique de l'agence, dont elle constitue l'un des piliers. Le secteur du bâtiment représente le plus important gisement d'économie d'énergie. C'est pourquoi le Centre des bâtiments durables (équipe de 5 personnes) a été mis en place au sein de l'AIE (220 personnes) en 2011.

L'AIE rencontre des difficultés pour faire valoir à l'international la logique de l'efficacité énergétique auprès des gouvernements, car ces derniers s'intéressent encore avant tout à la sécurité de la fourniture et non à la réduction de la demande.

La rénovation du bâti existant, une priorité... mais des objectifs flous

Le Centre des bâtiments durables a dû répondre à deux questions émanant des gouvernements.

1. Dans le neuf, peut-on atteindre les standards des bâtiments Basse consommation ou des bâtiments à Energie positive, et à partir de quand ?
2. Comment rénover les bâtiments existants, qui représentent, notamment en Europe, l'essentiel de l'effort à produire ?

Les gouvernements ambitionnent d'amener l'ensemble des parcs aux standards Basse consommation en 2050, sans toutefois avoir une définition claire du terme « basse consommation ».

Au niveau mondial, une ambition trop timide

Un rythme de rénovation insuffisant

L'AIE estime que les politiques d'efficacité énergétique dans le secteur du bâtiment doivent changer de paradigme afin de réduire la consommation du secteur d'ici à 2050. Le rythme de rénovation actuel ne permettra pas d'atteindre l'objectif de 100 % de bâtiments Basse consommation en 2050. Les pays utilisent trois types d'outils :

1. La Réglementation thermique (RT), utilisée essentiellement pour les bâtiments neufs.
2. Le Certificat de performance énergétique (DPE en France), obligatoire que dans l'Union européenne (UE).
3. Les incitations fiscales et financières, insuffisantes et mal conçues sauf en Allemagne pour mener des travaux de rénovation profonde

Des politiques visant non pas la sobriété énergétique mais l'amélioration technologique de la performance

Les politiques d'efficacité énergétiques sont menées dans les pays de l'AIE depuis les années 1970, mais leur effet a été contrecarré par l'apparition de nouvelles demandes énergétiques, essentiellement en électricité (téléphones portables, ordinateurs personnels, etc.). La consommation globale d'énergie a donc augmenté. La part du bâtiment a crû de 1990 à 2009, en raison du recul de

la demande de l'industrie. La consommation au m² a baissé, mais le relèvement des surfaces habitables a amoindri l'effet global de ce surcroît d'efficacité.

A l'heure actuelle, le bâtiment constitue le plus important gisement d'économies d'énergies au niveau mondial, suivi par la production d'énergie, les transports et l'industrie.

L'Europe, en avance sur le reste du monde ... en théorie !

L'UE est la seule à s'être dotée d'une réglementation globale en matière d'énergie dans le bâtiment : directive Efficacité énergétique (2012), directive Performance des bâtiments (2002, 2010), directive Efficacité des équipements (2005), directive pour l'étiquetage énergétique (1992 puis révisée en 2010). Malgré cela, les obligations de rénovation thermique portent uniquement sur les bâtiments publics occupés par les Etats et sur les travaux de rénovation portant sur plus de 1000 m².

En pratique, seule l'Allemagne a mis en place une procédure d'évaluation systématique des travaux ; seul un tiers des aides versées dans l'UE est assortie de réelles obligations énergétiques ; les aides versées ne permettent pas de financer des travaux portant sur l'ensemble du bâti.

- L'Allemagne est le seul pays ayant mis en place un système permettant les rénovations lourdes,

à travers l'action de la banque spécialisée KfW. Le programme fait systématiquement appel à un expert et les taux appliqués sont d'autant plus bas que la période d'investissement est longue.

Mais il n'a permis de **rénover que moins de 1 % du parc allemand**. Il s'agit du programme le plus ambitieux existant parmi les pays de l'AIE. Mais il n'a permis de rénover que moins de 1 % du parc par an en Allemagne, ce qui ne permet pas de respecter la trajectoire énergétique définie par l'Etat pour 2050. Le programme est aussi suspendu aux décisions gouvernementales et parlementaires : il faut donc trouver le moyen de stabiliser les financements et d'augmenter le taux de rénovation.

- Les Etats-Unis ont mis en place un système de financement lié à la propriété et non aux individus.

Ceci, en créant une hypothèque en première instance. Le système a été très utilisé par certains Etats, dont la Californie. Les Etats-Unis font aussi souvent appel au principe du tiers-financement.

Replacer l'efficacité énergétique dans une approche globale

Sensibiliser les ministères autres que les ministères de l'Energie

L'AIE s'efforce de toucher les ministères de l'Economie afin de faire valoir le potentiel de la rénovation thermique en termes de réduction de la demande énergétique, de création d'emplois non délocalisables et de réduction des émissions de CO₂.

L'AIE souhaite à présent démontrer l'avantage des politiques d'efficacité pour la compétitivité des Etats.

Un schéma d'intervention mixant les bonnes pratiques observées dans divers pays

- Mise en place d'un guichet unique : il s'agit d'évaluer l'ensemble du parc et de définir les priorités d'action. Ce guichet serait le seul point de contact pour les citoyens ;
- Création d'aides liées au logement et non à l'individu : les charges auxquelles feraient face les locataires ou les propriétaires après travaux seraient réduites du montant des économies réalisées après le remboursement du coût des travaux réalisés par le consortium d'entreprises;
- Proposition d'un pack de travaux globaux, au cas par cas : ce pack de travaux serait décidé après intervention de l'expert afin d'intervenir sur l'ensemble du bâti et de l'installation, avec coordination des travaux par un consortium d'entreprises maître d'ouvrage ;
- Tiers-financement, la garantie des contrats étant apportée par l'Etat : la durée des contrats de tiers-financement pourrait aller jusqu'à 25 ans. Ils seraient signés avec le consortium d'entreprises maître d'ouvrage.

- Les travaux seraient financés par le consortium d'entreprises par une combinaison de leurs fonds propres et des prêts que les banques commerciales leur accorderont comme dans le cas de la construction. Ces prêts seront garantis par le fonds de garantie qui sera alimenté par les fonds actuellement mobilisés pour la rénovation énergétique.

Ce système s'inspire largement du Green deal britannique, en évitant d'en répliquer les défauts.

Rendre la rénovation énergétique obligatoire

Cette obligation est la seule modalité réaliste s'il s'agit d'atteindre effectivement les objectifs de réduction d'émission de gaz à effet de serre d'ici à 2050.

Elle serait d'abord mise en œuvre en cas de ravalement ou de transaction, avant d'être étendue.

Il faut en parallèle informer les consommateurs sur les bons gestes et les bonnes attitudes, sachant que la part des comportements ne représente en pratique que de 2 % à 7 % des consommations globales.

Auditions
GT DD
2013

© Forum des politiques de l'habitat privé 2013