

# COMPTE RENDU

## Atelier réhabilitation : financement et montage d'opérations



Chambéry  
20 / 05 / 2014

En partenariat avec :



### SOMMAIRE

1/ CONTEXTE	p.2
2/ LOGEMENT SOCIAL	p.3
Retours d'expériences sur les opérations de l'OPAC 38	p.3
Les modalités d'intervention et de financement	p.4
3/ COLLECTIVITÉS ET BÂTIMENT PUBLIC	p.6
Bonnes pratiques et actions innovantes des Régions (synthèse du document de l'ARF)	p.6
Présentation de la SPL OSER	p.7
4/ LOGEMENT PRIVÉ ET COPROPRIÉTÉ	p.9
Etudes de cas et retour d'expérience	p.9
L'accompagnement des copropriétés	p.10
Le financement de l'amélioration énergétique du parc privé et les actions du Programme local de l'habitat de l'agglomération chambérienne	p.11
5/CONCLUSION	p.12



## PROGRAMME :

### 1) Logement social

- Retours d'expériences sur les opérations de l'OPAC 38 (Approche globale pour financement, équilibre loyer/charge, contrat de performance, CEE, etc.), par [Géraldine Bellin et Emmanuel Bruas - OPAC 38](#)
- Les modalités d'intervention et de financement, par [Mireille Faidutti - Caisse des dépôts et consignations](#)

### 2/ Collectivités et bâtiment public

- Bonnes pratiques et actions innovantes des Régions (synthèse du document de l'ARF), par [Marie-Laure Vergain - AERE](#)
- Présentation de la SPL OSER et de ses premières opérations, par [Régis Pouyet - Région Rhône-Alpes](#)
- Point sur le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat, par [VAD](#)

### 3/ Logement privé et copropriété

- Etudes de cas et retour d'expérience, par [Nicolas Baron - ENEOS](#)
- L'accompagnement des copropriétés, par [Karine Lediouren - ASDER](#)
- Témoignage de Chambéry Métropole, par [Salima Traoré - Chambéry Métropole](#)



Atelier du 20 mai à Chambéry (Source : ASDER)

## 1) CONTEXTE

Cet atelier a été organisé par le groupe de travail réhabilitation de VAD en partenariat avec l'ASDER. Il a réuni une quarantaine de participants.

Lors des derniers ateliers organisés par le groupe, des constats récurrents ont été formulés par les professionnels sur les problèmes de financement et de montage des opérations. En parallèle, de nouveaux dispositifs sont testés et les plans de réhabilitation énergétique de l'habitat commencent à se déployer dans les régions. Pour apporter des éléments de réponses aux professionnels et maîtres d'ouvrages, le groupe de travail a choisi d'organiser cet atelier en distinguant les logements sociaux, les logements privés et plus spécifiquement les copropriétés ainsi que les collectivités. La question des collectivités est traitée

à deux niveaux, la réhabilitation de leurs bâtiments mais aussi les moyens et dispositifs permettant d'initier sur leurs territoires une dynamique en faveur de la réhabilitation.

Cet atelier se veut multimétier, il s'est appuyé sur les interventions de bailleurs sociaux, collectivité, maître d'œuvre, investisseur, etc. Le groupe a notamment présenté une synthèse du dossier de l'ARF « Rénovation énergétique du logement ; Les Régions s'engagent pour un service intégré ? ». Ce dossier est consultable sur : <http://www.arf.asso.fr/>

Fin 2013, au cours du dernier atelier du groupe de travail, le dispositif du PRIS et le contour de l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour la création de plateforme de la réhabilitation à destination des collectivités ont été présentés. Des fondamentaux ont été de nouveaux exprimés par les participants :

- La réhabilitation des bâtiments ne doit pas se limiter à une approche technique mais intégrée des dimensions patrimoniales et architecturales
- Les incitations financières permettent certes d'enclencher des réhabilitations dans une perspective d'économie et d'aide financière relatives aux travaux mais comment dépasser ce stade pour créer une dynamique pérenne au regard des enjeux.
- L'accompagnement dans le cadre des PRIS doit également intégrer un volet sur l'ingénierie financière
- La mise en place des plateformes



« Gai Soleil » à St-Chamond (Beraud Architecture Ingénierie)

doit s'accompagner d'une animation territoriale incluant le retour terrain des professionnels, un dispositif d'information et de formation

- Les études préalables sont certes indispensables mais posent la question du financement de la maîtrise d'œuvre sur des petites opérations
- Il faut être vigilant sur les objectifs des réhabilitations afin de ne pas tuer le gisement. En complément tout comme pour la construction neuve, il faut insister sur la phase de réception et de mise en service afin que les travaux engagés permettent un fonctionnement optimal du bâtiment et aboutissent à une réelle économie d'énergie et à une évolution de la qualité d'usage et des confort. Cette question est à traiter dans la réflexion

globale sur le financement

- Des freins réglementaires existent et persistent : éco-matériaux, DTU, PLU, ITE.

Des initiatives intéressantes et reproductibles ont pu être mises en avant : Mur-Mur à Grenoble, DORÉMI à Biovallée, SPIE Picardie, le guichet unique à Lambesc, les groupements du Cluster Rhône-Alpes Éco-énergies.

Il s'agit de partir de la problématique générale du financement de la réhabilitation qui est pointée comme l'un des freins à la massification des opérations de réhabilitation et d'illustrer la question en s'intéressant à l'ingénierie financière et le montage d'opération selon la typologie du maître d'ouvrage.



Quartier Malakoff à Nantes

## 2) LOGEMENT SOCIAL

Retours d'expériences sur les opérations de l'OPAC 38 (Approche globale pour financement, équilibre loyer/charge, contrat de performance, CEE, etc.,).

Géraldine Bellin et Emmanuel Bruas – OPAC 38

### LE PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE

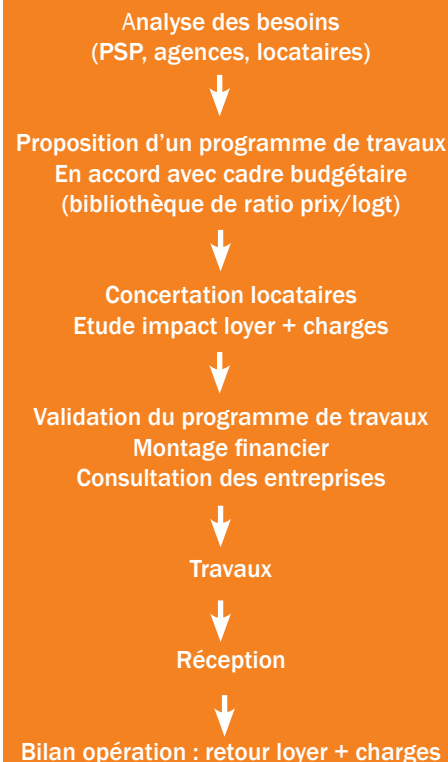
Le PSP a pour objectif d'établir un état du parc par une cotation des caractéristiques de bâti, urbaines et sociales de chaque site. Cela permet de mettre en évidence les besoins et de définir les priorités d'intervention. La mise à jour de la programmation 2016-2020 est en cours avec prise en compte des évolutions de contraintes budgétaires (amiante, diminution des subventions...)

1 200 logements sont réhabilités chaque année par l'OPAC 38 avec un budget minimal de 20 000 à 25 000 euros par logement pouvant aller jusqu'à 40 000 euros lorsqu'il y a une intervention sur les systèmes.

#### Hypothèses du PSP (2010)

- 23 millions d'euros par an d'investissement sur le parc ancien (2010-2020)
- 42 % de financements réglementaires (subventions, emprunts réglementaires, dégrèvements TFPB)
- 58 % de reste à financer couverts par des fonds propres et des emprunts complémentaires (Eco-prêts)

### DÉROULEMENT D'UNE OPÉRATION SUR UN SITE, PROGRAMMÉE EN ACCORD AVEC LE PSP



### MONTAGES FINANCIERS

Dans la mesure du possible on essaie de traiter le plus globalement possible les sites programmés afin d'optimiser le financement des travaux. Attention au risque de retard d'entretien à long terme.

#### Subventions

Les dispositifs de nos principaux financeurs (Europe, Etat, Région) sont essentiellement axés sur les aspects de performance énergétique en lien avec les objectifs du Grenelle.

#### Prêts

Recours au prêt PAM et Eco-prêt de la CdC.

#### CEE/TFPB

Les produits tirés de la vente de CEE sont affectés à l'amélioration du patrimoine, en 2012 cela a représenté 700 000 €. Des dégrèvements de TFPB sont accordés pour des travaux énergétiques (10%) et d'accessibilité (100%), environ 2,5 millions d'euros en 2012.

#### Le CPE

Ce montage d'opération particulier associant conception, réalisation et maintenance afin de garantir un niveau de performance énergétique dans la durée est amené à se développer (exemple des Essarts à Echirrolles-38)

pour l'OPAC 38). Il s'agit d'un premier test afin de savoir s'il s'agit d'un levier de financement pertinent.

### Equilibre loyer + charges

Cet équilibre est recherché dans chaque montage d'opération afin de limiter au mieux l'augmentation de la quittance après travaux. La hausse de loyer qui permet de couvrir les prêts PAM doit pour cela s'accompagner d'une baisse significative des charges.

Ceci suppose une bonne mise en œuvre et exploitation des installations mais aussi un travail de sensibilisation auprès des locataires aux bons usages de ces nouvelles installations.

### QUELQUES PROBLÉMATIQUES

- Passage de l'individuel au collectif (la capacité de régulation des fins de mois par le non chauffage est supprimée)
- Problème de température de confort (loin des 19°C réglementaires)
- Importance croissante du poste ECS
- Difficulté croissante à compenser la hausse des prix de l'énergie qui n'est pas intégrée dans les prévisions du couple loyer/charge.

La hausse de loyer est négociée et validée avec les locataires. La présentation d'un couple loyer/charge doit être votée par les

locataires. Il est donc important de faire une bonne transition entre la conception et l'exploitation afin que les hypothèses validées par les locataires soient tenues. Dans ce cadre, sachant que les températures réglementaires de 19°C ne sont jamais respectées, ceci est anticipé en basant les prévisions sur 20 ou 21°C. L'augmentation du loyer n'est possible que s'il reste en dessous des plafonds. Une augmentation significative se situe autour de 10%. L'OPAC 38 n'applique pas l'augmentation des loyers de façon temporaire. D'autres bailleurs appliquent ces augmentations de façon temporaire, le temps de la période d'amortissement.

## Les modalités d'intervention et de financement

### Mireille Faidutti - Caisse des dépôts et consignations



La caisse des dépôts propose des prêts dédiés au financement de la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux.

Pour être éligibles les opérations doivent répondre à un certain nombre de critères en termes de consommation initiale et projetée en énergie primaire.

La communication d'une étude thermique réalisée par un bureau d'étude professionnel selon la méthode de calcul TH-C-E ex est un des éléments essentiels du dossier d'instruction. La CDC présente en complément les dispositifs à l'intention des collectivités qui ne sont toutefois

pas dédiés à l'amélioration thermique mais permettent le financement de réhabilitation lourde.

La CDC accompagne tous les organismes sociaux et répond à l'ensemble de leurs besoins de financement à des conditions attractives :

- Taux privilégiés,
- Durées longues,
- Profils de prêts adaptés

**La CDC propose 2 types de prêts en matière de réhabilitation avec comme objectif pour les 5 prochaines années**

### « la rénovation thermique de 120 000 logements par an » :

- Les Prêts PAM (Réhabilitation patrimoniale) :
  - Amélioration en continu du patrimoine,
  - Amélioration de la vie quotidienne des habitants et résidentialisation,
  - Réhabilitation et renouvellement des composants,
  - Réhabilitation lourde.
- Les éco-prêts dédiés à la réhabilitation énergétique

### Une opération de réhabilitation lourde peut être définie par l'un de ces 2 critères :

- Un prix de revient significatif d'intervention sur des composants touchant à la structure du bâti : 50 k€ TTC minimum /logt
- Une restructuration des logements ou un changement d'usage du bâtiment (fiche descriptive des interventions à établir et à produire) :
  - augmentation de la surface des logements (annexion des anciennes cages d'escalier, surélévation du dernier niveau, extension latérales par fermeture des balcons,...),
  - réorganisation / changements de typologie des logements,
  - travaux liés à prévention des risques naturels et sismiques en Outre-mer.

### et par un objectif à atteindre obligatoirement :

- un niveau de performance énergétique après travaux de 80 kWh/m<sup>2</sup>/an, modulée suivant les coefficients climatiques et d'altitude (niveau de performance BBC rénovation),
- quelle que soit l'étiquette énergétique de départ des bâtiments (pas de gain énergétique minimum requis),
- pour les bâtiments construits avant 1948 : production obligatoire d'un audit énergétique DPE 3 CL (sauf en Outre-mer, du fait de l'inexistence de référentiels énergétiques applicables).

### Les caractéristiques du prêt PAM « réhabilitation lourde » sont les suivantes :

- durée : 26 à 35 ans maximum,
- taux du prêt : TLA + 60 pb / index inflation / durée ajustable possible,
- différé d'amortissement (jusqu'à 2 ans) et préfinancement (3 à 24 mois)

Les conditions de mises en œuvre de l'éco-prêt sont les suivantes :

- L'Éco-prêt, intégré à l'offre permanente Réhabilitation depuis 2011, bénéficie d'une bonification du fonds d'épargne plus importante, calibrée sur un volume global de 120 000 logements/an, sans être toutefois soumise à une gestion d'enveloppe (afin d'atteindre l'objectif des 700 000 logements sociaux les plus énergivores restant à réhabiliter),
- Les logements classés D peuvent

désormais bénéficier de l'Éco-prêt, dans la limite de 50 000 logements / an au plan national, sans autre restriction,

- Le quota minimal de logements de classes E,F, et G par organisme et par région est supprimé.

« L'Éco-prêt est désormais le produit le plus bonifié de la gamme des prêts sur fonds d'épargne, témoignant de l'effort d'incitation des pouvoirs publics pour favoriser la rénovation énergétique du secteur HLM »

Les nouvelles conditions de taux révisable indexé sur livret A sont les suivantes :

- TLA -75 bp sur les durées inférieures ou égales à 15 ans,
- TLA -45 bp sur les durées comprises entre 16 et 20 ans inclus,
- TLA -25 bp sur les durées comprises entre 21 et 25 ans inclus

Le reste du dispositif demeure sans changement, notamment en ce qui concerne les règles d'éligibilité et de droit à prêt. Il est par ailleurs possible de cumuler l'Éco-prêt et les prêts PAM.

### Voici un rappel des règles d'éligibilité de l'Éco-prêt :

- Les opérations de rénovation énergétique situées sur le territoire métropolitain ainsi que les travaux d'acquisition-amélioration des logements conventionnés sont éligibles à l'Éco-prêt.
- Ces opérations doivent impérati-

vement démontrer un niveau de consommation initiale supérieur ou égal à 151 kWh/m<sup>2</sup>/an (étiquette D) ainsi que l'atteinte d'une cible et un gain énergétique minimal, fonction de la consommation initiale.

### Les documents à produire sont les suivants :

- Un audit énergétique établi selon la méthode de calcul réglementaire TH-C-E ex. précisant a minima les mesures suivantes, exprimées en énergie primaire :
  - la consommation énergétique initiale du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires,
  - la consommation conventionnelle projetée pour ces mêmes usages, suite à la réalisation des travaux préconisés, énumérés de façon exhaustive,
  - le gain énergétique théorique correspondant.
- Un engagement de performance globale.

Pour les immeubles achevés avant 1948, production d'un DPE basé sur les consommations réelles.

Retrouver sur le support d'intervention les critères requis en fonction du niveau de consommation initiale ainsi que les niveaux de prêts selon le gain énergétique.



Sur la base de ces éléments les participants formulent deux remarques principales.

#### AMIANTE

La problématique de l'amiante est évoquée car beaucoup de bailleurs renoncent à des réhabilitations face à l'ampleur de la tâche et les coûts associés. En effet, la présence d'amiante peut doubler le prix des travaux et en allonger de façon significative la durée. Ainsi, selon l'USH (Union Social de l'Habitat), via une enquête menée en 2013, un projet sur quatre serait arrêté suite à la découverte de ce matériau et sept logements sur dix seraient potentiellement concernés.

Le problème est préoccupant car l'amiante est même retrouvée dans les joints de menuiseries. Au-delà de la question des coûts de travaux, il y a un risque préoccupant pour les usagers puisque ces logements sont vétustes et des poussières d'amiantes peuvent se retrouver dans l'air intérieur.

L'un des participants mentionne que malgré l'urgence à agir, l'amiante est oubliée de la loi ALUR.

#### UNITÉ ET CALCUL

Suite à la présentation des conditions et critères d'éligibilité de l'éco-prêt, le débat récurrent sur l'homogénéisation des unités et méthodes de calcul est relancé. Beaucoup de participants déplorent que les bureaux d'études doivent passer autant de temps à faire des calculs sur des bases différentes à de multiples reprises (pour les prêts, les demandes de subventions etc.) au lieu de se concentrer sur le projet.

## 3) COLLECTIVITÉS ET BÂTIMENT PUBLIC

### Bonnes pratiques et actions innovantes des Régions (synthèse du document de l'ARF)

Marie-Laure Vergain – AERE – administratrice de VAD et membre du GT réhabilitation

Le dossier de l'Association de France « Rénovation énergétique du logement ; Les Régions s'engagent pour un service intégré ? » a été présenté par le groupe de travail. Il collecte les bonnes pratiques issues des régions les plus avancées en matière de rénovation. Il présente les différents modèles expérimentés par les régions dont Rhône-Alpes et des propositions pour lever les freins réglementaires afin de développer un service intégré de la rénovation énergétique du bâtiment.

#### LES DIFFÉRENTS MODÈLES EXPÉRIMENTÉS

##### Structurer la maîtrise d'œuvre

- Coordinateur des travaux
- Alsace : « Je Rénove BBC », 500 logements, subvention 10 000 euros travaux & 3 000 euros maîtrise d'œuvre

##### Structurer l'offre d'ingénierie technique et financière

- Un même opérateur regroupe le conseil sur la performance énergétique et l'accès au financement
- Associe un réseau de professionnels qualifiés
- Franche-Comté : Effilogis puis Plan bâtiment
- Bretagne : « Vir'volt ma maison »

##### Tiers-financement sur le marché concurrentiel

- Société d'économie mixte (SEM)
- Regroupe des professionnels adaptés aux différentes étapes
- Île-de-France : SEM Energies POSIT'IF, capital 5,32 millions d'euros, 1 000 logements / an
- Nord-Pas-de-Calais : Plan 100 000 logements, prêts de 25 ans et 45 000 euros

##### Service public de l'efficacité énergétique (SPEE)

- Régie, déléguée à des opérateurs publics (SPL), ou SEM
- Paiements lissés dans le temps (modèle assainissement non collectif)
- Picardie : conseil, financement inclus les aides, accompagnement inclus la maintenance, 2 000 logements en 3 ans, facteur 2 à 4

##### Société publique locale

- Actionnaires uniquement publics, non concurrentiel (condition de SPEE pour intervenir sur un autre acteur ...)



Immeuble Maréchal Leclerc à Bourgoin-Jallieu (Opac38, Totem)

- Rhône-Alpes : OSER, 11 collectivités, capital 5,297 millions d'euros, effet levier x10, AMO jusqu'au tiers-investissement

#### FREINS ET LEVIERS RÉGLEMENTAIRES ASSOCIÉS :

##### Tiers financement facilité par la loi ALUR, 24 mars 2014

##### Intégrer les mécanismes d'aides / tiers

- TVA (taux réduit)
- Éco-prêt à taux zéro, SGAS
- Crédit d'impôt développement durable

##### Adapter les aides à l'habitat collectif

- Sûreté pour des emprunts des syndicats de propriétaires
- Éco PTZ collectif

##### Statut au regard du monopole bancaire :

- Les sociétés d'investissement régional (SIR) dérogent légalement à cette règle (loi SRU en 2000)
- Introduire une dérogation spécifique au domaine de la rénovation énergétique (SPEE) (exemple pour l'assainissement)

##### Acteur éligible aux Certificats d'Économie d'Énergie (limité aux SEM en 2013)

Toutefois les leviers peuvent aussi induire des freins à la décision et apporter des confusions. Ainsi il est rappelé par certains participants l'incessante évolution des dispositifs et conditions d'aides (éco-prêt, subvention, incitation financières). Le manque de lisibilité est renforcé en copropriété où les aides sont à

la fois individuels (niveau de revenus) et collectifs via la copropriété. Par ailleurs les temps de latence liés aux prises de décisions ne permettent pas d'avoir une vision à long terme et les dispositifs en place lors d'une étude économique ne seront peut-être plus les mêmes lors du vote des travaux et leurs réalisations.

Il se pose également la question de l'accompagnement des collectivités dans les réhabilitations de leurs bâtiments publics car ces dernières peinent à réaliser des investissements lourds. Alors même que les collectivités doivent impulser des dynamiques sur leurs territoires en faveur de la réhabilitation, beaucoup d'entre elles ne peuvent pas réhabiliter leurs parcs et ainsi faire preuve d'exemplarité.

Le document de l'Association des Régions de France met en exergue les éléments suivants :

##### Le problème de la gestion budgétaire

- Annualisation
- Séparation fonctionnement / investissement
- Décomposer les loyers ? Si les dépenses de loyers sont couvertes par les réductions de dépenses énergétiques

##### Une « Energy Saving Company » (ESCO) nationale ?

- Intervenir sur les actifs publics : cibler le symbole, la faible complexité
- Offre intégrée

### Créer des sociétés de projet locales

- Bénéficiaire du fond de compensation pour la TVA (FCTVA)
- Supprimer les conditions d'évaluation préalables et de seuil
- Pour encourager le montage de Bail emphytéotique administratif (BEA)

### Présentation de la SPL OSER

#### Régis Pouyet – SPL OSER

La SPL d'Efficacité Energétique s'appuie sur une équipe de 5 personnes, des conseils externes et compte 11 actionnaires fondateurs :

- La région Rhône-Alpes
- Neuf communes en Rhône-Alpes
- Un syndicat d'énergies

L'objectif de la SPLA est de réaliser via du tiers financement des opérations exemplaires de rénovation énergétique se traduisant par :

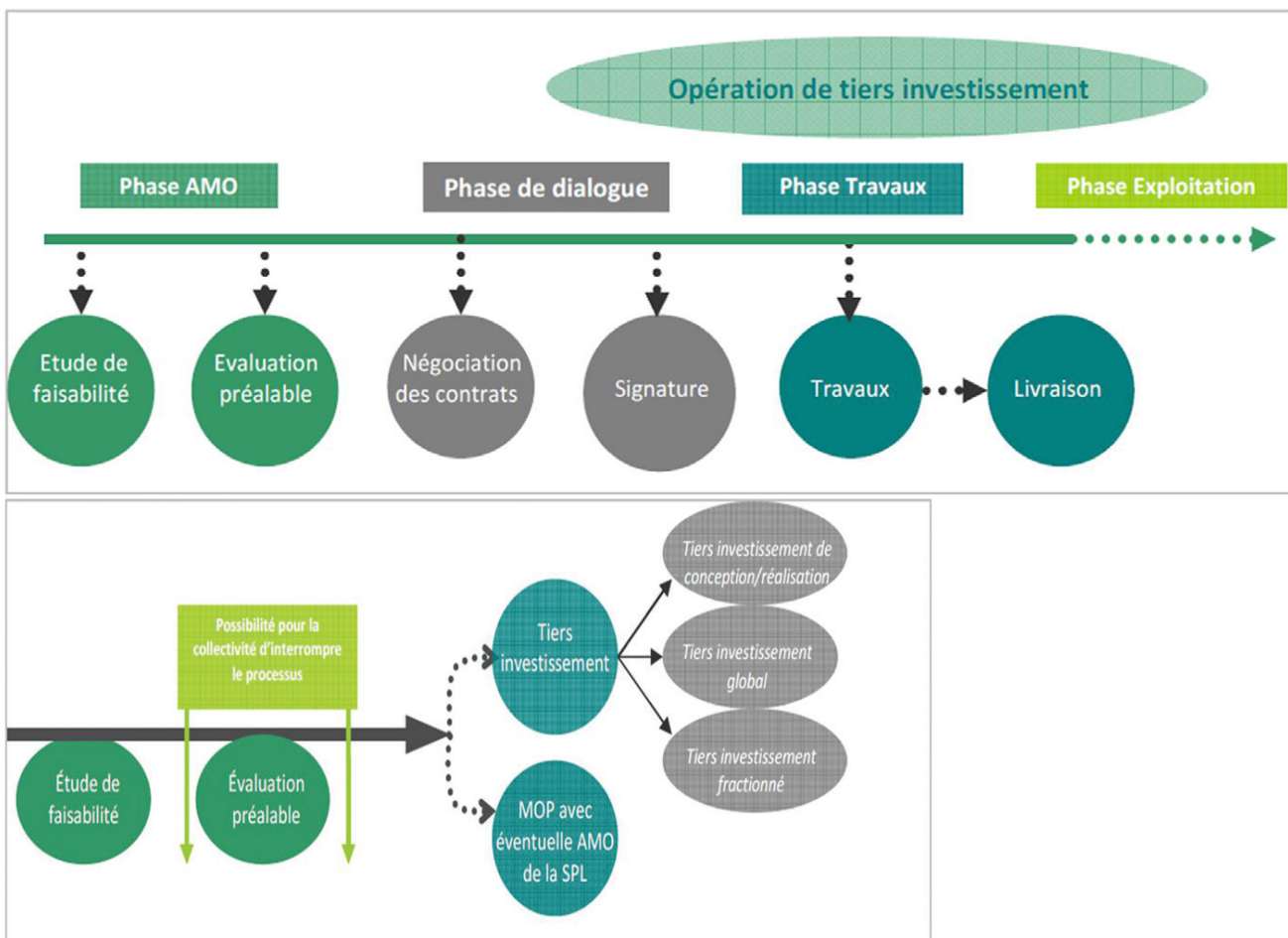
- Un niveau BBC rénovation
- Une réduction significative, de 40 à 75 % d'économies sur : les consommations d'énergies, les émissions de gaz à effet de serre, les coûts d'exploitations

Il s'agit notamment pour la SPL de développer une activité économique sur le territoire régional pour les entreprises de conception, de travaux et d'exploitation et de prendre en compte les autres aspects de la rénovation :

- Mise en accessibilité
- Mise en sécurité ERP
- Amélioration du confort
- Evolutions d'usages
- Vétusté

La SPL n'intervient que pour le compte de ses actionnaires sur la base de plusieurs offres de services sans mise en concurrence dont des missions d'expertise, d'assistance à maîtrise d'ouvrage, mandat de maîtrise d'ouvrage et tiers financement.

### PROCESSUS ET CHRONOLOGIE D'INTERVENTION



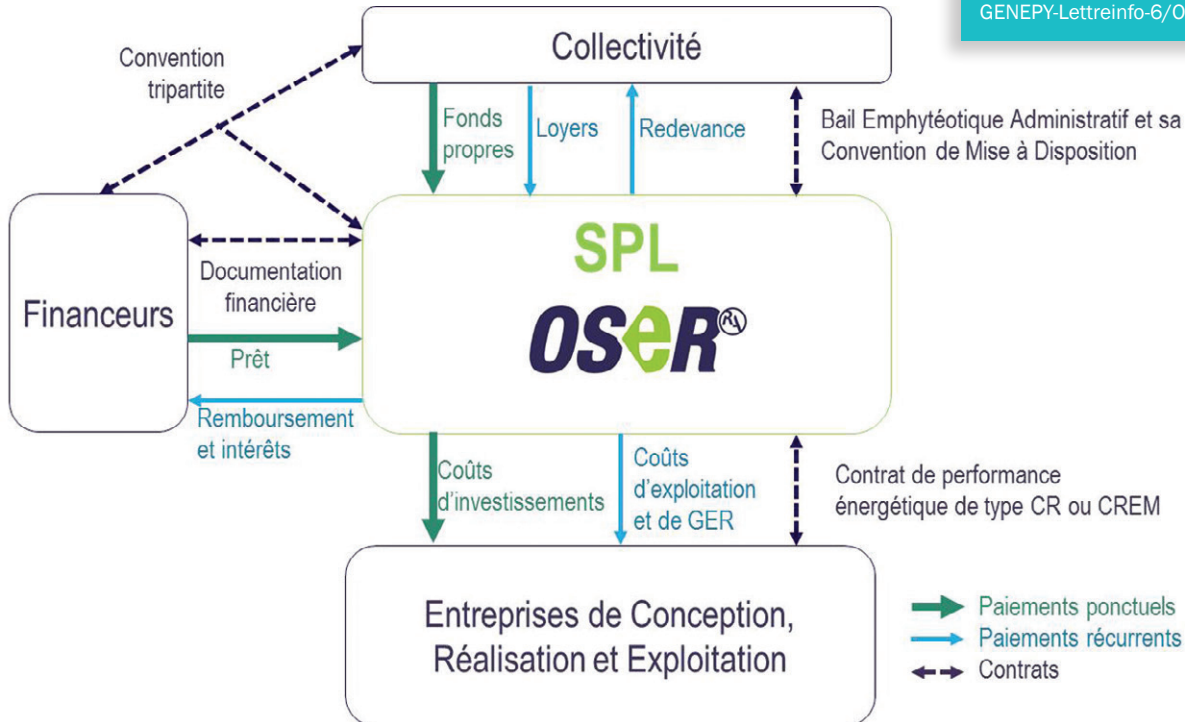
Processus et chronologie d'intervention (source SPL Oser)

La phase d'évaluation préalable est une étape clé car la collectivité peut interrompre le processus et décidé de mener son projet en loi MOP. L'évaluation préalable comprend :

- Analyse juridique des montages possibles
- Evaluation du coût complet du projet pour deux montages retenus (BEA Valorisation ou CREM) tenant compte :
  - Du montant de l'investissement global toutes dépenses comprises
  - Des flux de TVA
  - Des financements et des frais associés
  - Des impacts du traitement comptable et fiscal
  - De la valorisation des risques

Pour en savoir plus sur le montage économique des projets :  
<http://alecgrenoble.free.fr/File/GENEPY/GENEPY-Lettreinfo-6/OSER-SPL.pdf>

### ACTEURS MOBILISÉS PAR LE PROCESSUS DE TIERS FINANCEMENT



Acteurs mobilisés par le processus de tiers financement (source SPL Oser)

Que ce soit sur la phase construction ou d'exploitation et d'amortissement, la collectivité ne mobilise que **10 % de fond propre**. La SPL centralise et mutualise **90 % de la dette**. Pendant la durée du contrat, la collectivité versera un **loyer annuel** à la SPL qui couvrira les travaux et les autres charges financières.

Ainsi le tiers financement repose sur le triptyque suivant :

- Une simplification des procédures

- Contrats soumis à l'Ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005. SPL non soumise à la loi MOP
- Recours à la Conception-Réalisation possible (même sans exploitation maintenance).
- Commission des marchés propre à la SPL.
- Un engagement différé des investissements : le paiement des loyers débute à la livraison du bâtiment, compensé pour partie par les économies

- d'énergies.
  - Une gestion et une négociation de la dette centralisée, y compris dans l'accès à certains institutionnels (CDC,...).
- Ce dispositif s'applique particulièrement aux collectivités souhaitant mettre en œuvre des réhabilitations globales plutôt que par étape et disposant d'un gisement conséquent. Une prochaine participation au capital pour les collectivités est prévue pour fin 2014.



Cette présentation a fait émerger des interrogations des professionnels présents à l'atelier :

- Pour certains ce type de montage s'apparente à des PPP
- Pour d'autres il y a des craintes de contournement de la loi MOP
- Les experts mobilisés par la SPL seront-ils toujours les mêmes ou des experts du territoire d'intervention seront-ils également sollicités ? La question est la même pour les entreprises
- Quelle place pour les bureaux d'études, les architectes et la maîtrise d'œuvre en général dans ces dispositifs ?

Les projets en cours listés dans le support de présentation (Bourg en Bresse, Région Rhône-Alpes etc.) permettront d'avoir un premier retour en 2015 sur le montage des opérations et ainsi d'apporter des réponses aux questionnements des participants. Il a été demandé lors de l'atelier de prévoir un temps de restitution de ses projets en présence des collectivités concernées pour disposer d'un retour d'expérience et d'avoir les points de vue des maîtrises d'ouvrage.



## 4) LOGEMENT PRIVÉ ET COPROPRIÉTÉ

### Etudes de cas et retour d'expérience

Nicolas Baron – ENEOS

ENEOS (Ingénierie et maîtrise d'œuvre) illustre via des cas concrets basés sur différents dispositifs, les difficultés rencontrées et les bonnes pratiques :

- Etudes réalisées sans jamais aboutir à des travaux
- Intervention avec un parcours complet « audit, travaux et suivi » permettant d'anticiper et de disposer d'un schéma directeur cohérent
- Montage et financement d'opération liée à des copropriétés de plus de 100 logements
- Financement de la réhabilitation via une surélévation

### IMPORTANCE DE L'ADÉQUATION PROGRAMME/CONTEXTE

Sur la copropriété le Rond Point Joppet à Chambéry il a été décidé en amont avec la copropriété de partir sur un référentiel élargi permettant d'importantes aides financières (54%) en s'appuyant notamment sur l'appel à projet DEFFIBAT. Au final, le programme a fait peur aux copropriétaires qui n'ont pas voté les travaux proposés.



Le Rond Point Joppet à Chambéry (Urbania Savoie, ENEOS) Crédit photo : ENEOS

Dans d'autres cas des travaux sont proposés en cours d'études alors qu'ils n'étaient pas envisagés à l'origine. Ainsi pour permettre de bénéficier des aides liées aux bouquets de travaux, les copropriétaires ont accepté l'isolation des caves en complément de l'ITE des façades.

### EXPLOITATION RÉSIDUELLE DU DROIT À CONSTRUIRE

Dans certains cas l'exploitation des droits à construire résiduels peut permettre d'être un élément déclencheur pour des travaux de rénovation énergétique qui seront en partie financés par la surélévation. Les copropriétaires du Petit Salomon à Annecy ont par ce biais pu isoler les façades par l'extérieur. Toutefois, il arrive que ce droit résiduel soit insuffisant pour amortir les coûts de la surélévation.

### LES CONTRAINTES INHÉRENTES AUX GRANDS PROJETS

L'une des études n'a pas conduit à l'enclenchement de travaux car la population en majorité âgée de la copropriété n'a pas réussi à se projeter dans une vision patrimoniale. D'autres parts les décisions assujetties à l'obtention d'aides financières de certains copropriétaires aux revenus modestes ont engendré un processus décisionnel long qui n'a pas abouti.

Plus le projet est d'envergure, plus l'avancement du projet est conditionné par des facteurs multiples. Ceci est renforcé quand l'opération se situe en montagne et que les travaux ne sont pas possible en hiver : phasage des travaux, concertation avec le conseil syndical à chaque étape importante du projet, délai de financement, etc.

Les facteurs clés pour le montage d'opération :

- Syndic, conseil syndical, AMO et MOE doivent assurer le rôle de porteur de projet tout au long du processus de façon convaincue
- Définir un programme de travaux adapté au contexte socio-économique de la copropriété
- Un travail minutieux de la MOE pour anticiper les contraintes techniques, financières et calendaires afin que le projet ne soit pas remis en cause

La motivation de la copropriété de ne doit pas être basée sur un retour sur investissement mais sur :

- La réduction des consommations d'énergie
- L'amélioration du confort et de la qualité sanitaire
- La contribution aux travaux d'entretien pour la pérennisation de l'ouvrage
- La valorisation patrimoniale et attractivité pour le propriétaire bailleur.

Il est donc important d'avoir une approche globale et de mener un diagnostic initial portant également sur les comforts et les usages.

Le financement reste toutefois l'un des points clés avec contrainte des aides évoluant pendant la durée du projet, il est donc indispensable d'avoir :

- Un accompagnement du projet pour le syndic ou un AMO
- Un montage financier très fin et personnalisé (échancier d'appel des fonds, dimension collective et individuelle)
- A l'esprit les montages financiers innovants type CPE, tiers financement, droit résiduel à construire, etc.

### RAPPEL DES OBLIGATIONS ET DES MESURES INCITATIVES

- Affichage DPE (vente/location) depuis 2011
- Chauffage collectif : Audit / DPE collectif avant 31/12/2016
- Puis soumis au vote AG : Contrat de Performance Energétique ou Plan de travaux
- Individualisation des frais de chauffage avant 31/12/17
- Possibilité du vote sur parties privatives d'intérêt collectif
- Modification des règles de majorité d'AG

### RÔLE DE L'ASDER

L'ASDER se positionne comme un facilitateur de projets. Depuis 2011, l'association a accompagné plus de 200 copropriétés. Cet accompagnement se décline en 4 points :

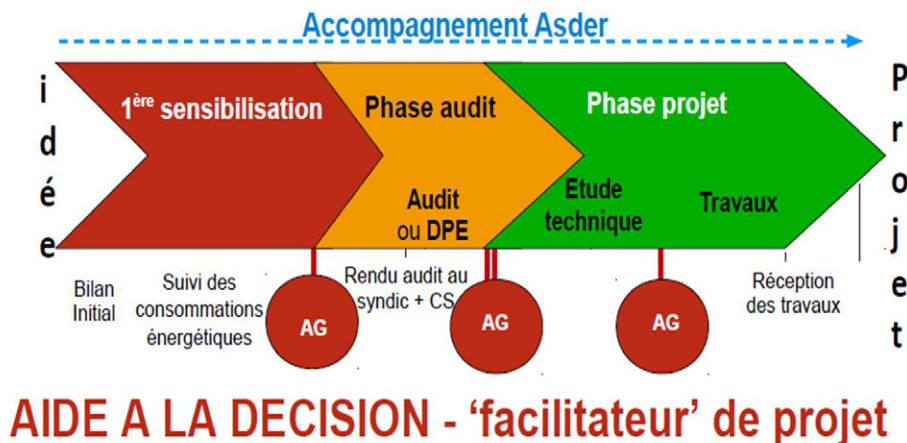
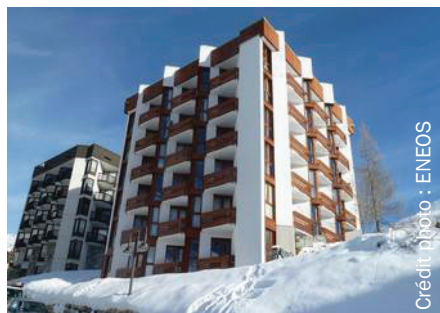
- Mission de première sensibilisation
- Accompagnement d'études
- Accompagnement des réalisations
- Dossier de demande de subventions

Il y a une véritable effet levier en 2011 via l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de Chambéry Métropole (voir schéma ci-contre).

La complexité est qu'entre chaque étape, il faut un vote d'AG donc à minima une année qui s'écoule.

La première visite de sensibilisation dans les copropriétés (avec questionnaire) est financée par l'ADEME Rhône-Alpes et le département. Ce travail inclut :

- État des lieux qualitatif et analyse des consommations
- Préconisations d'amélioration énergétique par poste
- Intérêt d'un audit et/ou des travaux
- Information sur les aides mobilisables (mais l'ASDER ne fait pas



Principe de l'accompagnement de l'ASDER (source : ASDER)

une étude individuelle pour chaque copropriétaire et n'a pas la connaissance de leurs ressources, c'est le rôle des opérateurs financiers)

- Présentation en assemblée générale

Sur la phase d'Audit, l'ASDER intervient à différents niveaux :

- Personnalisation du cahier des charges
- Aide à l'analyse des offres
- Participation au lancement de l'étude
- Interaction Bureau d'Etudes-Conseil syndical-Syndic-Copropriétaires
- Participation à la présentation des résultats
- Recherche des aides financières

Pour la stratégie de travaux, 3 démarches sont possibles :

- Rénovation par opportunité lors de gros travaux d'entretien ce qui permet une mutualisation des coûts fixes de chantier
- Rénovation globale engendrant une vision à long terme et une meilleure coordination des travaux (ponts thermiques, étanchéité à l'air), une économie d'échelle et des aides plus conséquentes.
- Rénovation par étape en gardant une réflexion globale sur le projet et permettant pour la copropriété un étalement des investissements dans le temps.

Lors de la phase d'avant-projet, l'objectif est d'arrêter définitivement le programme de rénovation et les choix d'équipements. Le programme est présenté en AG ainsi que le cahier des charges associé. Les entreprises sont ensuite consultées pour disposer d'un coût réel sur la base de devis. En parallèle, les aides financières mobilisables sont identifiées. L'ensemble est présenté aux copropriétaires préalablement à l'Assemblée Générale. Les travaux sont ensuite votés dans le cadre de l'AG. Une vérification des installations de chauffage est réalisée après une saison de chauffe.

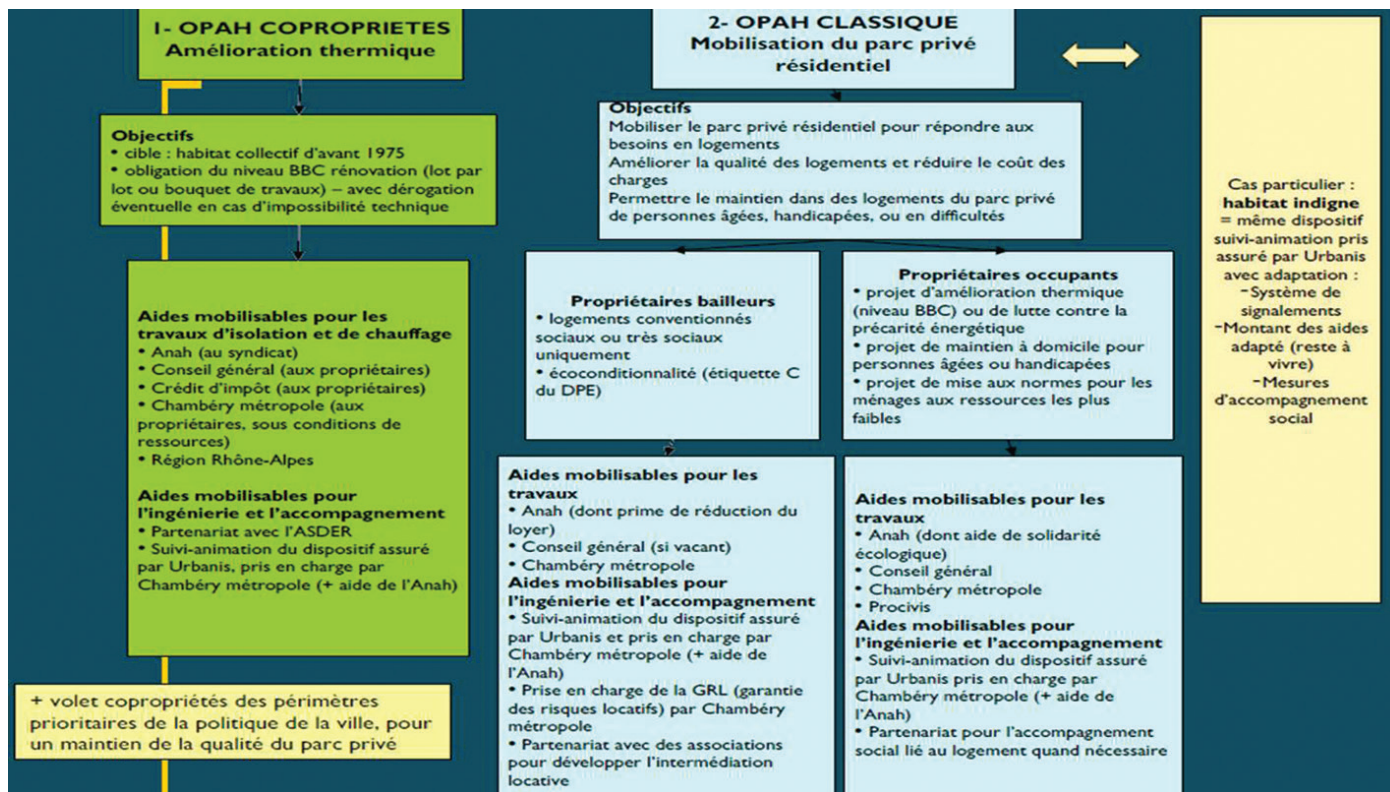
## Le financement de l'amélioration énergétique du parc privé et les actions du Programme local de l'habitat de l'agglomération chambérienne

Salima Traoré – Chambéry Métropole

Le dispositif « objectif rénovation » a été mis en place dans le cadre du PLH de l'agglomération pour inciter à la réhabilitation énergétique des logements privés et des copropriétés depuis 2011 sur une période de 5 ans. Ce dispositif vise les propriétaires occupants, les copropriétés et les propriétaires bailleurs.



### LE DISPOSITIF EN DÉTAIL



Dispositif « Objectif Rénovation » de Chambéry Métropole (source : Chambéry Métropole)

Après 3 ans de lancement du dispositif :

- 22 copropriétés engagées dans le dispositif
- Dynamique positive entre ASDER, URBANIS et Syndics

Ceci met en évidence que la rénovation du parc privé dépend fortement des actions mise en œuvre par la collectivité et qu'il y a un besoin impératif d'effets leviers, d'accompagnement, d'outils et de financements. L'accompagnement est utile aussi bien sur la partie technique que sur le montage d'opération qui s'avère difficile face :

- A la multiplicité des intervenants
- Au manque de lisibilité des aides et de leurs évolutions constantes (opérateur Anah, département, etc.)
- La compréhension des dispositifs en places et des acteurs concernés.

Mettre en place un dispositif et ainsi initier une dynamique territoriale est une

chose, les pérenniser en est une autre. Chambéry métropole va mettre en œuvre son 3ème PLH sur la période 2014-2019, il convient donc de s'interroger sur la poursuite du dispositif et les modalités d'accompagnement ainsi que de financement de la rénovation du parc privé. En parallèle, se mettent en place les plateformes de la rénovation via un appel à manifestation d'intérêt pour atteindre les objectifs de réhabilitation.

Dans le cadre du PLH 3, il s'agira de mobiliser tous les acteurs pour mieux habiter l'existant, tout en poursuivant le développement de l'offre dans un contexte de resserrement des ressources, de précarité accrue qui nécessite une mobilisation de tous. Un effort prévisionnel de 3,6 millions d'euros est prévu hors interventions des communes et autres partenaires.

Le PLH poursuivra les actions de rénovations énergétiques du parc de logements et de traitement des situations de précarité énergétique qui risque d'exploser dans

les années à venir dans un climat économique difficile et la menace de l'augmentation significative du coût de l'énergie. Il ne faut pas que le chauffage devienne la variable d'ajustement économique des ménages. Il faut mobiliser les élus sur de nouveaux modes d'intervention et renouveler l'ingénierie financière pour pérenniser l'intervention permise par le dispositif. Il reste à affiner les cibles pour savoir quelles seront les conditions pour bénéficier du dispositif, et faire un effort d'information auprès des copropriétés sur leurs nouvelles obligations. La réflexion porte aussi sur les partenaires et les modes de financements dans un environnement financier et juridique évolutif : ADEME, ANAH, Eco-prêt collectif, PPP, Tiers financement, etc.

## 4) CONCLUSION

L'atelier a permis d'apporter un éclairage par typologie de bâtiment sur le montage et le financement des opérations.

L'objectif d'amélioration des confort et de réduction de consommation est le même pour tous mais les contraintes rencontrées restent spécifiques à chaque catégorie de maître d'ouvrage. Pour le logement social, le circuit de financement est plus lisible et les interlocuteurs moins nombreux mais la massification des rénovations énergétiques pourrait bien être ralentie par un sujet par ailleurs préoccupant pour la santé des habitants : L'amiante.

Pour les collectivités, l'enjeu est double : rénover leur parc et initier une dynamique territoriale avec des dispositifs d'accompagnement et de financement. Le tiers financement via des SPL régional est présentée comme l'une des solutions mais il faut pour cela pouvoir disposer des retours d'expériences de premières opérations pour avoir une vision claire des coûts engendrés et surtout de la place des professionnels du territoire dans ce type de dispositif. L'état via le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat donne des lignes directrices et des pistes de solutions avec les plateformes de la réhabilitation sur les territoires mais il reste à les mettre en

place en cohérence avec les dispositifs déjà en place et les réseaux d'acteurs.

Le tiers financement est introduit par la loi ALUR et est réaffirmé comme une volonté forte de l'état dans le cadre du projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte.

En parallèle des travaux sur les « passeports rénovations » ou encore la carte vitale du logement sont menés par le plan bâtiment durable pour faciliter la rénovation du parc de logement privé.

2014 et 2015 seront 2 années charnières pour que les annonces et intentions se traduisent concrètement et de façon pérenne sur le terrain.



Quartier Malakoff à Nantes

Page de garde :

Photo 1 : Immeuble Maréchal Leclerc à Bourgoin-Jallieu (Opac38, Totem)

Photo 2 : Quartier Malakoff à Nantes