

« Partager ce que l'on sait et apprendre du savoir des autres »

En partenariat avec



Pourquoi cet atelier ?

Cet atelier est organisé par le groupe de travail réhabilitation de VAD et en partenariat avec l'ASDER. 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 GT 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 avec 2 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'appuie sur les interventions de bailleurs sociaux, collectivité, maître d'œuvre, investisseur etc. Le groupe présente notamment une synthèse du dossier de l'ARF "Rénovation énergétique du logement ; Les Régions s'engagent pour un service intégré? "

Éléments de cadrage

En 2013, face à l'ensemble des nouveaux dispositifs, VAD a organisé une causerie intégrant EIE, représentant des organisations de professionnels, MOE, MO, ADEME, DREAL, etc. A travers l'atelier, il s'agissait de s'interroger sur :

- Déploiement des PRIS et du PREH en Région Rhône-Alpes
- Interface MOE, maîtrise d'ouvrage et particulier en lien avec les PRIS et les PREH (dont la question des copropriétés)
- Financement de la réhabilitation (CPE et tiers investissement) et l'économie de projet
- Réhabilitation du parc tertiaire et des bâtiments publics
- Rôle et place des professionnels dans l'ensemble des dispositifs
- Collecter les besoins et les attentes des professionnels pour orienter les travaux du groupe.

Le groupe continue de traiter cette série de questionnements avec l'organisation de 2 ateliers en mai et octobre 2014. Chaque atelier est précédé d'une réunion du GT pour préparer le contenu, identifier les problématiques, les personnes ressources et les bonnes pratiques.

Lors du dernier atelier, 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 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 engagés 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 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 : Eco-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.

Ce nouvel atelier a été structuré afin de traiter les questionnements récurrents issus des ateliers depuis 2012 :

- La problématique des copropriétés pour le vote des travaux, l'accompagnement et le financement
- Spécificité du parc de logements sociaux
- Ingénierie financière et financement (étude et travaux)
- Montage d'opération
- Le rôle des collectivités pour initier des démarches de réhabilitation que ce soit via les PLH, PCET, le SEM etc.

Logement social

L'OPAC 38 présente son **Plan Stratégique de Patrimoine** qui a pour objectif d'établir un état du parc par une cotation des caractéristiques de bâti, urbaines et sociales de chaque site. Il permet de mettre en évidence les besoins et de définir les priorités d'intervention. La programmation 2016-2020 est en cours de mise à jour avec une prise en compte des évolutions de contraintes budgétaires. Les différentes possibilités de montage financier sont exposées : subvention, éco-prêt/PAM, CEE/Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties, CPE, équilibre loyer + charge. Enfin, l'OPAC 38 fait mention des problématiques auxquelles il se trouve confrontés.

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.

Les collectivités

Le dossier de l'Association de France « Rénovation énergétique du logement ; Les Régions s'engagent pour un service intégré? » est 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

Extrait

Partant du constat que l'absence d'offre globale de financement constitue un frein considérable à la massification des chantiers de rénovation énergétique, plusieurs Régions se sont positionnées sur le concept de « tiers financement ». Ce concept peut s'appliquer à différents types de bâtiments, mais il fait particulièrement sens dès lors qu'on insère le tiers financement dans une offre de service intégré de réhabilitation thermique s'adressant à des maîtres d'ouvrages non-professionnels.

Pour illustrer un des dispositifs, la SPL OSER est présentée par la Région Rhône-Alpes. Cette société réunit 11 collectivités locales rhônalpines et offre un service exclusif de tiers investissement, de rénovation énergétique de bâtiments publics. Elle propose un contrat global optimisant financièrement et techniquement ce type de travaux qui permet aux collectivités d'engager des rénovations ambitieuses.

Après un point succinct sur l'état d'avancement du PREH en région, un temps d'échanges est consacré pour permettre de collecter l'avis des professionnels :

- Comment envisager le lien entre les professionnels de terrain type MOE ou entreprise et le PREH ? Quelles interfaces ?
- Quelles sont les attentes vis-à-vis des collectivités et la mise en place de plateforme, comment peuvent-elle permettre d'engager sur un territoire une dynamique pérenne en faveur de la réhabilitation ?

Logement privé et copropriété

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

Pour compléter, l'ASDER, présente l'accompagnement qu'elle propose aux copropriétés dans le cadre de leur projet de rénovation :

- les spécificités des copropriétés, leurs obligations et possibilités d'action
- l'interaction nécessaire entre tous les acteurs pour mener à bien leur projet

Enfin Chambéry Métropole présente son retour d'expérience sur le dispositif "Objectif Rénovation" mis en œuvre par Chambéry métropole dans le cadre de l'opération d'amélioration énergétique des logements privés et des copropriétés : présentation du dispositif, effets pour le territoire et points de vigilance. Élargissement sur les perspectives de financement du parc privé et l'amélioration énergétique dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 2014-2019.

Documents de références



Auteur : Association des Régions de France

<http://www.arf.asso.fr/>

- Enjeux du tiers financement
- Les modèles expérimentés dans les régions
- Lever des freins réglementaires pour des services intégrés



Rapport intermédiaire
sur le financement
de la rénovation énergétique des
logements privés

Mission confiée à la Caisse des Dépôts par
Madame la Ministre de l'Égalité des territoires et du Logement
Madame la Ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

Juin 2013

Auteur : Caisse des dépôts

<http://www.cdclimat.com/Rapport-de-la-Caisse-des-Depots>

Le rapport contient 15 propositions visant à faciliter l'établissement de circuits de financements pérennes pour la rénovation des logements privés, dans le cadre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat.

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 Lediouron - ASDER](#)
- Témoignage de Chambéry métropole, par [Salima Traoré - Chambéry métropole](#)