



Association régionale Hlm



BANQUE des
TERRITOIRES



Plan Climat

Air Energie Territorial

**Quelle place pour les enjeux
du parc existant ?**



RETRANSCRIPTION PAR ...

ROMANE REGNIER

«Je m'appelle Romane REGNIER, j'ai 23 ans et je suis en Master 2 « Villes, Territoires et Solidarités » à Sciences Po Grenoble. Je m'intéresse particulièrement aux politiques sociales liées à la migration, l'habitat, l'éducation et la parentalité.

Je suis bénévole depuis 4 ans dans l'association étudiante grenobloise Ecole Ici et Maintenant qui accompagne des enfants allophones vivant ou ayant vécu en squat et bidonville dans leur scolarité. Dans le cadre de cet engagement associatif, je suis en lien avec différents acteurs institutionnels ou associatifs comme la Métropole de Grenoble, le CCAS, l'Oiseau Bleu ou encore la Fondation Abbé Pierre. Je souhaite donc travailler sur ces questions-là, et à ce titre je vais effectuer mon stage de dernière année dans l'association Askola, qui fait de la médiation scolaire dans les squats et bidonvilles en Seine-Saint-Denis.»

INTRODUCTION

PROPOS INTRODUCTIFS

Aïcha Mouhaddab, Directrice de L'AURA Hlm

Cette rencontre est organisée dans le cadre du Réseau des acteurs locaux de l'habitat. Pour cette deuxième séquence de l'année 2021, le thème retenu est la prise en compte dans le Plan Climat-Air Energie (PCAET) des enjeux de la rénovation du parc. Le PCAET est l'un des outils de planification retranscrivant la politique sur les enjeux énergétiques et de rénovation du parc portée par les collectivités, à resituer et croiser avec d'autres outils comme le PLH, le PLUi, les ORT ou tout autre dispositif qui permet de définir une politique publique de territoire, et dans lesquels l'avenir du parc, qu'il soit public ou privé doit être abordé.

L'objectif de la rencontre est de partager entre acteurs sur cet enjeu, et sur la manière dont les collectivités intègrent ces différents outils dans leur stratégie : en rappelant d'abord les ambitions nationales, que ce soit pour le parc privé ou le parc public, puis en précisant comment les collectivités travaillent à l'élaboration de leurs politiques avec leurs différents partenaires, et enfin en partageant les témoignages opérationnels d'acteurs de la Métropole de Lyon et de Vienne Condrieu Agglo.

SÉQUENCE 1 - ÉLÉMENTS DE CADRAGE ET ENJEUX

Jérôme Beccavin,

Responsable du pôle parc privé construction et ville durable, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

Ces dernières années et ces derniers mois, une multitude de dispositifs en faveur de la rénovation thermique, avec des aides nouvelles, a été mise en place. Il est parfois un peu difficile de se repérer dans cet environnement qui évolue très vite.

Les objectifs de la rénovation thermique et de la réduction de la consommation énergétique sont inscrits dans différents textes depuis un certain nombre d'années (loi TEPCV, loi ELAN, Stratégie Nationale Bas Carbone, Programmations pluriannuelles de l'énergie, PJJ Climat et Résilience) qui portent des mesures en faveur de la rénovation du parc.

Tous ces textes invitent à redoubler d'efforts en particulier dans le secteur d'activité du bâtiment qui représente à lui seul 45 % de l'énergie consommée en France : 2/3 dans le parc résidentiel et 1/3 dans le parc tertiaire. Il y a donc un enjeu très important à la rénovation du parc bâti et l'Etat en a fait une priorité nationale, une politique prioritaire du gouvernement qui fait ainsi l'objet d'un suivi particulier par le Premier ministre.

Elle porte deux grands objectifs :

► Résorber les passoires thermiques à l'horizon 2028 : interdiction de louer des logements avec des étiquettes F et G (étiquette G dès 2025 puis étiquette E à partir de 2034).

En parallèle la réforme DPE (Diagnostic de performance énergétique), applicable depuis le 1er juillet, fait évoluer la manière de comptabiliser la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre et modifie légèrement les classes.

► Atteindre un niveau de basse consommation à l'horizon 2050 et viser un parc aux étiquettes A et B. Pour cela, il faut rénover annuellement environ 100 000 logements en AURA, dans le parc public et dans le parc privé, ce qui nécessite une forte mobilisation. Parallèlement, le SRADDET, adopté par le Conseil Régional, a fixé un objectif de 60 000 rénovations par an.

La cible pour le dimensionnement des dispositifs et des aides se situe donc entre 60 000 et 100 000 rénovations. Pour y répondre un Service Public de la Performance Energique de l'Habitat (SPPEH) a été mis en place par la Région sous l'impulsion de l'Etat, avec l'appui de collectivités comme les Conseils Départementaux et les EPCI, qui permet le déploiement d'un réseau de conseillers sur tout le territoire afin d'accompagner les actes de rénovation des particuliers. Au 1er juillet, 140 conseillers sont d'ores et déjà déployés dans la région et ont effectué 55 000 actes depuis le 1er janvier. La région est très dynamique et réalise le plus grand nombre de conseils et d'accompagnements sur le sujet de la rénovation.

Les PCAET sont le lieu de la déclinaison opérationnelle de ces objectifs. Ce sont les « chevilles ouvrières » des engagements nationaux qui proposent, à partir du diagnostic du territoire, des éléments de stratégie locale et les actions qui permettent d'atteindre les objectifs de ces différents dispositifs.

Le diagnostic est le point de départ permettant de disposer des éléments de connaissance du parc, à la fois dans leur dimension architecturale, technique, mais également sociale, afin de définir des stratégies d'intervention. Une approche commune avec les PLH est nécessaire pour décliner les actions de façon cohérente et articulée pour atteindre les objectifs fixés.

En AURA, 90 EPCI doivent adopter un PCAET. La DREAL a interrogé les DDT sur la dimension « bâtiment rénovation thermique » dans les PCAET. Il en ressort une prise de conscience et des intentions bien identifiées mais un niveau d'engagement chiffré qui reste faible, peu concret et peu opérationnel. Il est encore temps d'amplifier les actions et de se mettre au diapason de la mobilisation générale.

Les PCAET doivent proposer un affichage clair des différentes cibles à atteindre (segment du logement par époque de construction, bâti individuel/collectif, parc public/privé), mais aussi des objectifs en termes de bâtiments tertiaires et justifier les différentes hypothèses de calcul et les gains potentiels, au regard des actions concrètes à mettre en place pour l'atteinte des objectifs.

Pour le logement, il doit être prévu une action visant la résorption des passoires thermiques en ciblant aussi le parc occupé par des ménages à faibles revenus, qui nécessiteront forcément une attention plus importante de la part de la puissance publique, via les partenaires et les différents dispositifs, notamment de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et des établissements bancaires pour l'éco-prêt, mais aussi des bailleurs sociaux.

Il comprend enfin des actions de sensibilisation et d'accompagnement des ménages dans la rénovation thermique (cf. Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat). Pour ce faire, la mise en place de guichets d'accueil unique sur la rénovation thermique est fortement encouragée à l'échelle EPCI.

Concernant les aides aux travaux, l'Etat a mis en place des moyens financiers très importants :

- ▶ Le dispositif « MaPrimeRénov' » qui a été mis en place en 2020 en direction des publics modestes et très modestes a été élargi en 2021 à l'ensemble des ménages, quel que soit le niveau de ressources, et depuis le 1er juillet 2021 aux bailleurs. C'est un dispositif d'ampleur qui prend le relai du Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et qui est porté par l'Anah.
- ▶ Le dispositif Habiter Mieux qui s'adresse au public modeste du parc privé et qui vise des rénovations plus globales, avec un objectif de 35 % de réduction de consommations d'énergie dans les interventions
- ▶ L'Eco-PTZ, qui est là aussi pour faciliter le financement du reste à charge des opérations.

En 2020, 74 M€ ont été distribués dans la région pour MaPrimeRénov' et 75 M€ au titre du programme Habiter Mieux – l'ensemble concernant 25 000 logements. En 2021, la dynamique est plus importante encore avec davantage de mobilisation. Au 1er juin, 81 M€ ont été engagés au titre de MaPrimeRénov', représentant près de 300 millions d'euros d'investissements de travaux pour 27 000 logements. Pour le programme Habiter Mieux, au 1er juin, il s'agit de 21 M€ qui ont été engagés, représentant 1 800 logements subventionnés.

En tout, au 1er juin, près de 100 M€ ont donc été engagés. Les aides aux copropriétés démarrent plus lentement avec des dossiers plus difficiles à monter, mais les besoins sont importants et dépassent les prévisions.

Des mesures spécifiques du plan de relance sont aussi venues apporter des financements à la rénovation, principalement en direction du parc social : c'est l'action « restructuration, réhabilitation lourde et rénovation énergétique du parc » avec une ligne de 27 M€ qui doit permettre de rénover près de 2 500 logements du parc social dans les deux ans. Il y a aussi l'appel à projet « MassiRéno » qui a permis de retenir 2 bailleurs sociaux lauréats en Savoie : Cristal Habitat et l'OPAC de la Savoie, pour un montant total d'aide de 5,2 M€.

Enfin, la Ministre a annoncé récemment des évolutions du modèle organisationnel avec le rapprochement des réseaux Anah et des réseaux Ademe, via une unification fonctionnelle sous le pilotage de l'Anah qui va devenir une grande agence de la rénovation de l'habitat, incluant la dimension de rénovation énergétique.

Emmanuel BOULANGER, **Directeur d'études Fabrique du cadre de vie,** **AURG/Urba 4**

Le réseau URBA 4 a travaillé sur une publication, co-éditée avec l'Ademe, sur la manière dont la planification prend en compte les questions de rénovation énergétique. Cette étude a été menée entre 2018 et 2020. Initialement, l'Ademe a interrogé les Agences d'urbanisme sur le fait de savoir si les documents d'urbanisme sont des freins à la requalification thermique, et le cas échéant sur comment les optimiser pour permettre d'accélérer, de massifier et de généraliser la dynamique de requalification.

Pour conduire cette étude, des entretiens ont été menés auprès d'acteurs de la région intervenant en territoires urbains, métropolitains, ruraux, montagnards etc. (bailleurs sociaux, SOLIHA, DREAL etc.), dans lesquels la question de la mise en place de politiques locales incitatives sur la rénovation énergétique était abordée différemment.

Cette étude a permis de questionner l'écosystème régional et sa capacité à répondre aux ambitions nationales à travers des politiques locales que les agences accompagnent, et notamment au niveau des EPCI. Un certain nombre de freins a été repéré avec les acteurs, ainsi que des conditions à réunir pour créer un environnement local favorable à la rénovation énergétique et à sa massification.

Le cadre de l'époque était celui de la loi de Transition Énergétique avec des objectifs nationaux fixés en déclinaison de politiques européennes et une articulation à penser des documents et politiques locales à échelle régionale à travers le SRADDET et les SCoT, qui doivent décliner et territorialiser ces objectifs. L'EPCI est un maillon opérationnel important sur lequel trois niveaux de documents se superposent et doivent s'articuler : le PCAET, le PLH qui incarne la programmation habitat de l'EPCI, ainsi que le PLU.

L'expérience de territoires comme la Métropole grenobloise ou le Pays Voironnais, montre que le PCAET, à travers ses objectifs climatiques, est venu souvent fertiliser une politique de l'habitat qui était en place de longue date, en dynamisant et en apportant des objectifs supérieurs. Il y avait déjà un historique, comme les Opah sur les copropriétés privées, et des acteurs impliqués (bailleurs sociaux et agents immobiliers). Les articulations ont rendu les politiques mises en place fructueuses. Au-delà de l'urgence climatique et de l'enjeu de requalifier très rapidement, il convient de garder une vision globale de l'habitat et des problématiques habitat qui ne sont pas que des enjeux de requalification. Il faut aussi répondre aux problématiques de vieillissement de la population, de la mise en accessibilité, d'attractivité d'habitat ancien dans les centres-bourgs ou dans les quartiers prioritaires de la ville.

Le Covid a montré des besoins de balcons, de terrasses, de jardins, qui questionnent l'offre existante, ainsi que des questions d'isolation phonique, d'adaptation à la chaleur d'été, des enjeux patrimoniaux, sociaux... Il faut prendre en compte un ensemble de paramètres territoriaux de l'habitat articulant politique climatique, qui tire vers le haut des objectifs énergétiques, et politique de l'habitat qui interroge le territoire et les enjeux sociaux de l'habitat. Les EPCI sont la bonne échelle, mais n'ont pas tous les mêmes compétences : il y a une différence de plus en plus grande entre les Métropoles qui concentrent de nombreuses politiques et outils obligatoires (le PLH, le PCAET, le PLUi) et l'ingénierie, les moyens et les services, et des petites intercommunalités, comme le Triève par exemple, qui est un territoire rural et montagnard aux portes de Grenoble de 10 000 habitants et qui n'a pas de Plan Climat, ni de PLH, et pas d'obligations d'en faire et de moyens pour les conduire. Cela ne veut pas dire qu'il ne fait rien puisqu'il a développé une plateforme énergétique avec l'aide de financements spécifiques en répondant à des appels à projet. Il y a donc deux modèles : les EPCI qui ont beaucoup de services, beaucoup d'obligations, et dont le sujet est la transversalité entre toutes ces compétences (urbanisme, climat, habitat, énergie), et des EPCI où il s'agit de saisir des opportunités et d'essayer d'installer une politique dans la durée avec des financements fragiles.

Également, les dispositifs sont nombreux et ont beaucoup évolué. Ils concernent à la fois le financement, l'animation, l'accompagnement des propriétaires. Certains sont pilotés au niveau national, d'autres au niveau départemental, et d'autres par les EPCI.

Cela a contribué à complexifier l'action. Il y a une difficulté de lecture pour les partenaires, comme les bailleurs, avec une approche différente en fonction des territoires, d'où l'enjeu de plateforme pour synthétiser l'information. Également, les limites suivantes ont été pointées par les acteurs :

- ▶ Le manque de synergie au sein du système d'acteurs où chacun a son dispositif avec ses propres paramètres. Certains sont orientés sur l'excellence, d'autres sur la massification, la vulnérabilité énergétique, le type de parc... ;
- ▶ Des problèmes de communication qui est parfois mal ciblée ;
- ▶ Le défaut d'accompagnement, notamment de proximité ;
- ▶ Des politiques de « stop and go » qui peuvent décourager les différents acteurs qui ont besoin de stabilité et de s'organiser dans la durée ; les ménages qui ont besoin d'informations fiables et stables ;

- Des documents d'urbanisme pas assez incitatifs ;
- Le financement du fonctionnement et de l'animation. Le modèle économique de la rénovation thermique est difficile à trouver, notamment sur le fonctionnement et sur l'animation.

Murielle PEZET-KUHN, **Directrice d'études Transitions environnementales et** **mobilités, AURG/Urba 4**

Les conditions de réussite reposent sur un portage politique dans la durée et une transversalité à la fois technique et politique par la mise en convergence entre Plan Climat, PLH et PLUi qui offre une vision globale et traite aussi des enjeux sociaux.

Il s'agit de penser la rénovation de l'habitat de manière plus globale en interrogeant à la fois les questions climatiques, des leviers pour faire baisser les gaz à effet de serre, mais aussi des adaptations aux changements climatiques (confort d'hiver et d'été) et les évolutions sociétales.

Les différents documents peuvent porter des ambitions communes avec des objectifs clairs, affichés et des outils différents. Tout l'enjeu est donc de trouver le bon dosage en termes de complémentarité de ces outils pour ce soit effectif et aide vraiment à l'action.

Il convient aussi de pouvoir pérenniser et stabiliser des dispositifs, communiquer, proposer une animation de proximité et un guichet unique par public cible.

La mobilisation des acteurs locaux, départementaux et régionaux est aussi un élément essentiel. Il convient de les mobiliser de concert, à la fois sur la partie privée (les notaires, les banques, l'immobilier), mais aussi sur la partie publique (notamment les bailleurs sociaux) et les professionnels du bâtiment (enjeu de montée en compétences) – ex : campagne MurMur, la Métropole de Grenoble a intégré les professionnels du bâtiment – démarche de labellisation des professionnels sur la CAPI - La solvabilisation des ménages les plus modestes et l'optimisation des documents d'urbanisme sont aussi indispensables.

Zoom sur la Métropole de Grenoble

Grenoble s'est bâti tardivement mais a explosé à partir des années 1950, et ce jusque dans les années 80. A cette époque, il n'y avait pas de rénovation thermique et peu d'exigence sur la qualité de la construction. Un premier dispositif a été mis en place à la fin des années 2000 pour intervenir sur les copropriétés des années 1950 à 1975. Le PCAET adopté en 2005 repose donc sur un portage politique ancien. La Métropole a stabilisé ses dispositifs, notamment de financements, en mettant des moyens sur la communication et l'animation, et en proposant un socle commun d'accompagnement technique et administratif avec l'ALEC, l'AGEDEN et SOLIHA, des aides financières directes par cible et un accompagnement à la mobilisation de dispositifs de droit commun avec un opérateur identifié (ALEC). Les copropriétés étaient le premier étage de la fusée. S'y sont adjoints ensuite sur MurMur 2 les maisons individuelles, puis le logement social, les PME et TPE, et enfin le patrimoine public. Plus de 12 M€ d'aides publiques ont été mobilisés pour 53 M€ de travaux engagés depuis 2016 sur le parc privé, avec 40 M€ attendus dans les 2 ans.

De nombreuses copropriétés ont déjà voté le bouquet de travaux. 60 copropriétés sont déjà dotées de maîtres d'œuvre et sont en attente du vote des travaux. Le travail avec les copropriétés est très long, d'où la nécessité d'avoir des moyens d'ingénierie pour accompagner tout cela. 120 copropriétés sont en cours d'accompagnement. Sur le parc social, de nombreux travaux ont été engagés : 67,5 M€ depuis 2017 dont 4,65 M€ abondés par la Métropole pour rénover 2 100 logements répartis sur 10 communes.

Sur les maisons individuelles, 1 230 propriétaires sont inscrits dans le dispositif actuellement, un peu plus de 400 ont réalisé ou sont en cours de réalisation de travaux ou de consultation d'entreprises, ce qui a généré un chiffre d'affaires pour les entreprises de 5,6 M€.

Concernant les PME et les TPE, 47 entreprises sont accompagnées depuis 2018 sur la préconisation de travaux, et depuis fin 2020 avec des aides directes aux travaux. Une montée en puissance de l'ordre de 50 % est attendue d'ici 2026.

C'est une mobilisation progressive, sur 10 ans, qui permet d'aboutir à ces résultats en s'appuyant sur l'ingénierie d'une métropole.

Sans en disposer, d'autres territoires mettent en place des actions. C'est le cas du Grésivaudan, un EPCI limitrophe à la Métropole, qui a bâti une plateforme de la rénovation rendant plus lisible les aides pour le grand public et proposant un cofinancement d'audit énergétique.

Emmanuel BOULANGER, **Directeur d'études Fabrique du cadre de vie,** **AURG/Urba 4**

La dernière phase du travail avec l'Ademe a consisté en la production d'un guide sur la façon dont les documents d'urbanisme peuvent inciter à la requalification thermique.

La loi de Transition Énergétique a prévu des dispositions en ce sens. Les SCoT doivent relayer et territorialiser les objectifs régionaux du SRADDET en matière de politique de réhabilitation de logement public ou privé. Par exemple, le SCoT sud Loire fixe un objectif de réhabilitation thermique de 2,6 % du parc, soit 6 500 logements.

Les PLUi peuvent donner une force réglementaire à ces objectifs qui s'imposent aux permis de construire et aux autorisations de travaux lors des projets de construction, mais aussi de rénovation, et peuvent intégrer les enjeux de politiques de l'Habitat s'il s'agit de PLUI H.

Par exemple, en supprimant les contraintes paysagères des règlements de voirie, en mettant en place des obligations de performance dépassant les obligations réglementaires (le PLUi de Grenoble-Alpes-Métropole exige par exemple du BBC pour la rénovation de locaux de plus de 1 000 m²), des mesures incitatives (le PLU de Tignes conditionne l'autorisation d'extension de logement à sa rénovation thermique – celui de Chambéry prévoit des bonus constructibles en cas de rénovation performante).

Ces règles doivent être coconstruites avec les acteurs de territoire et nécessitent d'être accompagnées et financées.

Ainsi, la réussite de la transition énergétique repose sur une dynamique globale de territoire, articulant tous les outils et toutes les politiques, à travers des objectifs et une mobilisation des acteurs.

Murielle PEZET-KUHN, **Directrice d'études Transitions environnementales et** **mobilités, AURG/Urba 4**

Une alerte complémentaire porte sur la mise en œuvre. Les documents d'urbanisme établissent des règles plus adaptées, mais il convient ensuite de contrôler ce qui a été fait et limiter les interprétations, via notamment des actions de formations et de sensibilisation des acteurs.

Aïcha MOUHADDAB, **Directrice d'AURA Hlm**

Plus de 75 % de la ville de 2050 est déjà construite. L'enjeu porte donc sur le traitement du parc existant qui ne peut pas s'aborder uniquement par la question de la performance énergétique mais doit intégrer les questions d'accessibilité, de vieillissement, de confort, d'attractivité etc.

En Auvergne-Rhône-Alpes, le parc social représente 16 % des résidences principales et loge 1,1 million de personnes. Il est composé à 85 % de logements collectifs et son âge moyen est de 38 ans avec 43 % construits avant 1975, 69 000 logements classés en A et B et 490 000 logements à

rénover d'ici 2050 pour atteindre le BBC, soit entre 10 000 et 16 000 logements par an à réhabiliter (4 000 actuellement). Le coût moyen d'une réhabilitation énergétique est de 38 000 €/logement – en BBC, de 45 000 €. 50 % des investissements concernent l'amélioration énergétique, c'est-à-dire principalement l'enveloppe et les systèmes énergétiques – le reste concerne les autres types de travaux comme les mises en sécurité, le traitement des pièces humides ou des parties communes.

Le Conseil d'Administration de l'AURA Hlm a décidé de lancer une démarche de massification des réhabilitations, pour répondre à l'enjeu de changement de paradigme, et embarquer tous les acteurs comme les entreprises qui doivent se professionnaliser mais aussi les collectivités, les partenaires financiers comme la Banque des Territoires, Action Logement, etc...

Le contexte européen est également favorable en termes d'investissement via le plan de relance et les fonds européens.

La force de frappe est également importante avec 87 opérateurs Hlm qui gèrent 570 000 logements et ont une capacité de commande importante avec plus de 250 M€ d'investissements en 2019 - 300 M€ en 2020. A travers la question de la réhabilitation, trois types de défis se posent : énergétiques, économiques et sociaux, ce qui nécessite de revisiter la manière d'appréhender des décisions patrimoniales et stratégiques au sein même de chacun des organismes, pour pouvoir massifier collectivement. L'idée est aussi d'unir les forces des organismes pour faire mieux, plus vite et moins cher. Cette démarche aura pour les entreprises, les collectivités, les bailleurs, un impact sur les organisations internes, sur les compétences, sur les savoir-faire. Côté bailleurs, cela signifie qu'elle nécessite une implication des directions générales au premier chef.

L'AURA Hlm a travaillé dans un premier temps dans le cadre de la démarche EnergieSprong d'où différents constats ont pu être tirés :

- ▶ Différents types de performances doivent être intégrés,
- ▶ La démarche doit intégrer les autres types de réhabilitation et pas seulement énergétiques,
- ▶ Le dialogue avec toutes les parties prenantes est indispensable.

La démarche massification démarre avec une assistance à maîtrise d'ouvrage pilotée par deux cabinets : SETEX et Greenflex. Elle porte sur l'étude de la faisabilité. Il s'agit de mesurer les capacités de travaux, les types de performances, de travaux et de commandes qui pourraient être passées aux entreprises et leur capacité à y répondre.

Delphine AGIER, **Directrice Rhône et Métropole de Lyon, SOLIHA**

SOLIHA est un réseau associatif qui intervient principalement dans le champ de l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie. Au niveau national, près de 71 000 ménages sont accompagnés chaque année et 55 000 en copropriété. SOLIHA produit et gère des logements d'insertion, soit directement soit via des structures dédiées, des agences immobilières sociales. SOLIHA propose aussi un accompagnement social pour le maintien dans le logement ou pour l'accès à un autre logement. SOLIHA accompagne les collectivités locales dans l'animation de projets locaux (Cœur de Ville, copropriété etc..) et dispose, comme les bailleurs sociaux, de l'agrément délivré par l'Etat de service social d'intérêt général pour les activités de maîtrise d'ouvrage d'insertion, d'ingénierie sociale, technique et financière ou bien les activités d'intermédiation locative.

En AURA, SOLIHA représente 10 associations, des structures dédiées soit à la production soit à la gestion de logements, 300 salariés et 300 bénévoles, principalement dans les instances de gouvernance.

Le volet de la lutte contre la précarité énergétique dans le parc privé est un axe majeur d'intervention. SOLIHA accompagne près de 10 000 ménages modestes par an dans un projet de réhabilitation

(75 % des accompagnements).

De nombreux dispositifs existent et sont accompagnés d'importants financements. Toutefois, des pistes d'amélioration pourraient être partagées. La massification dans le parc privé est nécessaire aussi, mais le parc privé n'est pas à l'image du parc social. Il comprend une multitude de maîtres d'ouvrage et les projets de rénovation sont plus complexes à mener. Un particulier aura tendance à faire du coût par coût en termes de gestion des travaux, attendant qu'un équipement soit défectueux pour intervenir, et ce d'autant plus si le ménage est modeste.

En premier lieu, il conviendrait d'arriver à une stabilité et à une simplification des aides qui, ces dernières années, se sont multipliées rapidement. Le numérique a été présenté comme un outil facilitateur permettant de gagner du temps et de simplifier l'accès, mais il a aussi induit énormément de confusion pour les ménages qui s'inscrivent sur tout un tas de plateformes dont ils ne savent pas vraiment à quoi elles servent, ni ce que cela implique. Pour les aider, SOLIHA a proposé des accompagnements numériques.

En deuxième lieu, les enveloppes financières consommées avant la fin de l'année ou avant le terme prévu posent également question. Cela conduit à des situations délicates générant du mécontentement, de l'inquiétude et une mise en difficulté de ménages qui avaient commencé à bâtir un projet sur une base de subvention plus importante.

Il convient également de clarifier les messages. En effet, d'une part, il est dit qu'il vaut mieux rénover globalement pour atteindre une efficacité dans la performance du bâti, mais en même temps les dispositifs proposés ne permettent de mobiliser une aide que pour rénover un poste de travaux (type isolation à 1 €). Du point de vue de SOLIHA, l'accompagnement par un tiers de confiance est indispensable.

Par ailleurs, les ménages accompagnés par SOLIHA sont systématiquement enquêtés, il en ressort les éléments suivants :

- ▶ Ils constatent une nette amélioration après avoir réalisé un programme de travaux global ;
- ▶ Les subventions sont essentielles pour les ménages modestes qui indiquent à 84 % qu'ils n'auraient pas pu réaliser ces travaux sans elles ;
- ▶ L'accompagnement l'est aussi pour 76 % qui indiquent également que cela a fait évoluer leur projet initial de travaux.

Pour les propriétaires occupants modestes, de nombreux outils existent. Pour les locataires du parc privé, c'est plus compliqué. Il y a bien des politiques et des subventions, mais c'est plus difficile de faire lever auprès des propriétaires bailleurs. Les obligations prévues sont sans doute une piste, mais ne traitent pas la question de savoir comment agir sur le parc locatif privé sans que les loyers augmentent trop, et ainsi garantir qu'il reste abordable pour les plus modestes.

SÉQUENCE 2 - TÉMOIGNAGES : ACTIONS MENÉES ET PARTENARIATS

TÉMOIGNAGE N° 1 : LA MÉTROPOLE DE LYON

Florence TARDIEU,
Responsable du service qualité du parc existant,
Métropole de Lyon

La Métropole porte le programme Ecoréno'v, qui s'adresse tant au parc public qu'au parc privé (maisons individuelles, copropriétés). Durant une première période entre 2012 et 2015, il a été testé, en particulier avec les bailleurs sociaux, la capacité des acteurs à aller jusqu'au BBC rénovation. Il s'agissait d'explorer les solutions techniques, les besoins de financements, pour atteindre un tel niveau, et l'expérimentation a démontré que c'était possible. Le dispositif Ecoréno'v a ensuite été mis en place dans le parc privé d'abord, puis dans le parc social. Il comprend différents types d'accompagnement. Des actions de communication, de sensibilisation, et d'accompagnement, pour aller vers la prise de décision des travaux vis-à-vis du grand public, sont portées par l'ALEC. L'accompagnement est différencié en fonction des situations et des ressources des ménages. Les ménages modestes sont plus particulièrement accompagnés par SOLIHA, dans le cadre d'un partenariat avec la Métropole. Des actions de communication et de sensibilisation des professionnels de l'immobilier ou des différentes filières du bâtiment sont également mises en place. Un accompagnement renforcé pour les copropriétés du vote des travaux à leur réception est aussi prévu. Un marché public a permis de retenir 4 prestataires. Enfin, des aides financières sont proposées, de l'audit jusqu'aux travaux, pour le parc privé et pour le parc social.

Depuis 2015, ce sont plus de 17 000 logements qui ont été financés pour près de 350 M€ de travaux et 45 M€ de subventions (1/3 parc social). 327 maisons individuelles ont également bénéficié des financements. Dans ce cadre, la prise de décision est plus facile, mais nécessite quand même un accompagnement. 6 500 logements sociaux ont été financés.

Pour intensifier les interventions et les massifier, comme le prévoit le Schéma Directeur des Energies de la Métropole, il a été convenu d'accentuer l'accueil et l'accompagnement. Les conventions de partenariat avec l'ALEC et SOLIHA ont donc été renforcées. Pour rendre les financements de travaux plus fluides, ils ont été simplifiés et des souplesses sont admises. Par exemple, initialement, le financement n'était possible que pour l'atteinte du BBC ou une baisse des consommations de 35 %. Or, selon les modes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire, cet objectif peut être difficile, voire impossible, à atteindre. Il a donc été retenu une exigence simplifiée de moins de 25 %.

Des projets innovants portés par les bailleurs sociaux sont également valorisés, avec des aides qui peuvent aller jusqu'à 5 000 € (au lieu de 3 500 € pour l'atteinte du niveau BBC).

La dimension « développement durable » est également intégrée en valorisant plus encore le biosourcé, en intégrant des bonus liés au confort d'été, notamment la végétalisation, des bonus en faveur de la sortie du fioul, du raccordement au chauffage urbain et des énergies renouvelables. Les dimensions environnementales sont davantage prises en compte dans ce mandat. Les perspectives pour 2030 pour le parc social sont de l'ordre de 75 000 logements rénovés, avec un accompagnement pour 70 % de ces logements par la démarche Ecoréno'v (une première étape à l'horizon 2026 vise la rénovation de 23 000 logements sociaux). Une montée en régime est également prévue en faveur des copropriétés et du logement individuel privé. Une attention particulière sera portée aux ménages modestes.

Paul SACHOT, **Responsable du Pôle réhabilitation et entretien programmé Est Métropole Habitat /ABC Hlm**

En préalable, il convient de rappeler que la démarche Ecoréno'v « 2.0 », portée par la Métropole est coconstruite avec les acteurs, dont l'inter-bailleur pour les bailleurs sociaux. Elle tient compte de ce qui a fonctionné ou non par le passé, avec une approche incitative et non punitive. La Métropole a pu être à l'écoute des réflexions travaillées sur les matériaux bas carbone ou sur la nécessité d'avoir de la souplesse dans les objectifs fixés.

Sur les questions de massification, d'industrialisation et de traitement préfabriqué, les ambitions sont fortes. Les bailleurs sociaux se positionnent comme des défricheurs, en essayant de négocier les tarifs sur des volumes importants, permettant ensuite aux propriétaires privés d'en bénéficier. Ils agissent en « locomotive » pour essayer de tirer tous les acteurs avec ces démarches et sont souvent en anticipation des nouvelles réglementations qui portent des ambitions de plus en plus fortes : ex RE2020 et l'éradication des passoires thermiques. Pour atteindre l'objectif de 75 000 logements réhabilités, les entreprises et les industriels devront travailler ensemble sur l'efficacité énergétique et l'empreinte carbone. C'est l'enjeu de la massification qui ne doit pas pour autant se faire à n'importe quel prix. Les enjeux architecturaux sont aussi importants. Ils constituent la fierté d'habiter dans son logement, dans un quartier, dans une ville. Il faut en tenir compte. Par ailleurs, la crise actuelle autour de la raréfaction des matières premières nous montre la nécessité d'une mobilisation de tout un milieu économique, plutôt que de quelques acteurs isolés. La mise en place d'un guichet unique pour les demandes de financements est aussi un indispensable pour mobiliser, tout comme le fait de négocier des accords cadres avec des entreprises qui pourront ensuite sécuriser et rassurer les propriétaires privés qui n'oseraient pas forcément passer le pas. Nos locataires, comme les propriétaires privés, ont besoin d'avoir un discours de vérité qui soit rassurant, qui leur montre que ce n'est pas infaisable et immontable comme projet, et que nous pouvons y arriver collectivement.

Toujours sur cet enjeu d'agir en collectif, dans le cadre de la démarche Ecoreno'v, un travail avec d'autres services de la Métropole, autour de la question de la gestion des déchets de chantier et du réemploi des matériaux, est mené. Il serait intéressant qu'il aboutisse à l'échelle d'une métropole à la mise en place d'un portail unique où chacun pourrait, soit proposer ses biens, ses matières premières à disposition, soit rechercher de la matière première et organiser la mise en lien.

Delphine AGIER, **Directrice Rhône et Métropole de Lyon, SOLIHA**

La politique en faveur de la transition écologique se mène de façon progressive, par étapes, qui tire vers le haut. Ceci est adapté au parc privé. Le nouvel Ecoréno'v vient ajouter des bonus sans abandonner le socle. Petit à petit, il est de plus en plus compris par les acteurs privés. Cette cohérence est vraiment sentie. L'amplification est en route, avec toujours cette préoccupation des plus modestes. Il y a d'ailleurs un axe spécifique de notre convention avec la Métropole qui porte sur la grande précarité et l'enjeu de ne pas avoir de système à deux vitesses, excluant. Par exemple, pour palier au fait que la nouvelle version de Ma Prime Rénov' Copro aide moins les ménages modestes qu'avant, un travail avec la Métropole s'est très rapidement mis en place et la Métropole a acté que, dans certaines situations, lorsque les ménages modestes allaient être moins aidés, elle proposerait une prime amplifiée.

Cette souplesse et cette rapidité est rendue possible par le fait que la Métropole a de gros moyens par rapport à des plus petits EPCI.

Florence TARDIEU, **Responsable du service qualité du parc existant,** **Métropole de Lyon**

C'est représentatif du partenariat qui a été tissé, des collaborations qui ont été développées et qui permettent aujourd'hui d'être dans une démarche collective d'amplification. Par ailleurs, la question de la mutualisation entre les moyens du parc social et du parc privé avait été portée dans les discussions précédentes, et fait écho à l'enjeu de ne pas avoir de réhabilitation énergétique à deux régimes.

Un autre point d'attention porte sur la grande instabilité des aides, et la prospection tous azimuts auprès des ménages. Il convient de pouvoir travailler à stabiliser cela avec l'Etat. MaPrimeRenov' est un financement dans le cadre du Plan de relance, c'est-à-dire avec une durée de vie courte de 2 ans, alors que les prises de décision en copropriété sont longues.

Sur les questions de réemploi, la volonté portait sur le fait de soutenir la démarche des bailleurs avant de proposer un financement au parc privé, pour que cela puisse être exploré, expérimenté avec des acteurs organisés avant de proposer un déploiement des financements en faveur du parc existant privé.

TÉMOIGNAGE N° 2 : VIENNE CONDRIEU AGGLO

Florence NICOLAS, **Directrice environnement Vienne Condrieu Agglo**

Vienne Condrieu Agglo est un territoire 90 000 habitants répartis sur 30 communes. Sa particularité c'est qu'il y a à la fois de l'urbain et du rural : un cœur d'agglomération centré autour de Vienne et dans un périmètre assez réduit de 4 kilomètres. C'est principalement dans ce cœur que les enjeux de renouvellement et de requalification urbaine sont les plus importants, ce qui ne veut pas dire qu'il n'y a pas des enjeux de précarité énergétique sur d'autres secteurs. Le territoire est recouvert par près de 90 % d'espaces agricoles et naturels. Le territoire est à cheval sur deux départements, ce qui rend parfois l'organisation complexe.

L'élaboration du nouveau PCAET a la particularité de se faire dans le cadre d'une démarche coordonnée avec une écriture conjointe du PLH et du PDM. Ce sont trois documents et trois outils réglementaires distincts, mais élaborés conjointement, ce qui permet de mutualiser certaines étapes, notamment les phases de diagnostic. Cela présente également l'intérêt d'optimiser la mobilisation des acteurs.

Pour ce faire, nous sommes accompagnés par l'agence UrbaLyon et deux structures spécialisées sur le PCAET, le bureau technique Axenne et ATMO.

L'agglomération s'est aussi engagée dans deux démarches volontaires. La première est un processus qualité Cit'ergie : un référentiel qualité permettant à la collectivité d'évaluer ses politiques, dont la politique énergie climat. La deuxième est celle de territoire TEPOS (territoire énergie positive) : affichage dans le projet d'agglomération de l'enjeu d'autonomie énergétique à échéance 2050.

Un premier échelon intermédiaire est prévu en 2030 et vise une réduction de la consommation d'au moins 12 % et une augmentation de la production énergétique à 33 % en énergies renouvelables. Cette démarche TEPOS dépasse l'enjeu réglementaire du PCAET.

Le diagnostic élaboré pour le PCAET révèle qu'en terme de consommation énergétique, le secteur de l'habitat est le 2ème après les transports, en termes d'émissions de gaz à effet de serre, il est le 2ème après le secteur industriel. Enfin, sa part en énergies renouvelables est importante.

Le PCAET est en phase d'écriture des objectifs opérationnels (plus d'une trentaine), parmi lesquels on retrouve : la massification de la rénovation énergétique du parc privé, l'encouragement à la reconversion des systèmes de chauffage polluants et peu performants, la poursuite de la rénovation énergétique du parc social.

Au niveau de l'échelon territorial, il convient d'écrire et de construire la feuille de route pour entraîner l'ensemble des acteurs, tout en étant vigilant à la faisabilité des actions. Par exemple, concernant la massification de la rénovation énergétique du parc privé, une convention tripartite avec l'AGEDEN et ALE69 a été signée et prévoit une montée en puissance d'ici fin 2023, ciblée par thématique et un accompagnement de plus de 250 ménages. La collectivité souhaite également soutenir la filière solaire photovoltaïque et thermique, et a mis en place un cadastre solaire, qui est non seulement à disposition des ménages, des bailleurs, mais aussi des agriculteurs. Un autre projet partenarial porte sur la question du développement de réseaux de chaleur biomasse à partir de récupération de chaleur latente industrielle (déjà en place à Vienne et en cours d'élaboration à Pont-L'Évêque).

Nicolas BERTHON, **Directeur général ADVIVO/ABSISE**

Le projet de Réseau de chaleur mis en place à Vienne rejoint les propos de Paul SACHOT sur la fierté de la qualité architecturale. Pour l'organisme, c'est une fierté de contribuer avec l'agglomération et avec les partenaires (Engie – Yoplait) à ce projet. Le principe est simple : il s'agit de récupérer l'eau chaude utilisée par Yoplait pour chauffer les yaourts et de la réinjecter dans le réseau pour chauffer 800 logements et une école. On utilise l'énergie disponible et de proximité, et on décarbone la fourniture de chaleur. Le projet a été mis en service au 1er janvier 2021, après un long travail de concertation.

ADVIVO est un organisme d'à peu près 6 200 logements qui intervient sur l'ensemble du nord Isère, et principalement à Vienne. Cette proximité permet d'avancer rapidement, avec moins d'interlocuteurs et un portage collectif dans la durée.

En 2018, un protocole d'accord a été signé entre Yoplait et Engie, puis le dossier a été porté par l'Ademe. Les résultats montrent que plus de 3 000 mégawatts d'énergie sont valorisés par an, c'est 50 % de CO2 en moins, soit 1 300 fois le tour de la Terre en voiture. Par ailleurs, pour l'organisme, la condition était que cela ne coûte pas plus cher aux locataires, voire un peu moins cher.

Florence NICOLAS, **Directrice environnement Vienne Condrieu Agglo**

La logique est celle de l'économie circulaire à partir de l'énergie fatale perdue par un industriel et qui permet de couvrir plus de 60 % des besoins des logements en énergie renouvelable. Le projet a bénéficié d'un soutien de l'Ademe à hauteur de 348 000 € et d'un taux de TVA réduite à 5,5 %, et d'avoir un maintien du tarif de chauffage pour ADVIVO sur une durée de 15 ans.



Plan Climat

Air Energie Territorial

Quelle place pour les enjeux du parc existant ?

RÉDACTION DES ACTES

ROMANE REGNIER, Master 2 « Villes, Territoires et Solidarités » à Sciences Po Grenoble

RELECTURE AURA HLM

AÏCHA MOUHADDAB - Directrice

MATHILDE MARANTZ - Chargée de projet régional

Catherine DE STEFANO - Assistante de direction

CHLOÉ GIRAUD - Chargée de communication

