

Présentation d'initiatives en faveur de la massification de la rénovation énergétique

# Compte-rendu de réunion

## RENOVATION ENERGETIQUE

16 février 2021 (après-midi)  
en visioconférence

### Participants

Samuel LEMERCIER, Directeur Général  
Bernard GRANIER, directeur technique  
Olivier BARDIAU, responsable de développement  
Franck SOURBIER, responsable gestion technique  
Romain LANDAIS, responsable maintenance équipements techniques  
Aurore PATISSIER, chargée de mission financement  
Patrick COUILLEAUX, directeur du patrimoine  
Laurence BRONET, responsable du service réhabilitation  
Sylvette BARET-GUEYE, directrice technique du patrimoine  
Florian CANIZARES, responsable technique  
Arnaud CHALMIN, responsable maintenance et réhabilitation  
Samuel BOUREAU, responsable patrimoine et développement  
Flavie TOURNEUX, responsable d'opérations  
Benjamin BRINON, chargé de mission  
Jérôme LESUEUR, chargé d'études et faisabilité

Nicolas WEILLER-BOULE, chef de projet conseil énergie et carbone  
Camille SIMON, chargée de projet bailleurs et accompagnement locataires  
Caroline PRIGENT, responsable grands comptes énergie et territoire  
Rémi SOULISSE, chargé de projet Energiesprong CVDL et IDF  
Alban CHARRIER, adjoint au directeur en charge du réglementaire et responsable du département Politiques Techniques  
Nicolas CAILLEAU, responsable du département Energie et environnement  
Victor PICHON, chargé de projets maîtrise d'ouvrage, développement durable et innovation  
France CORDIER, chargée de mission politiques patrimoniales

Chartres Métropole Habitat  
Chartres Métropole Habitat  
Val de Berry  
Tours Habitat  
Tours Habitat  
Valloire Habitat  
Val Touraine Habitat  
Val Touraine Habitat  
Habitat Eurélien  
3F Centre-Val de Loire  
Touraine Logement  
Loir et Cher Logement  
LIGERIS  
DREAL Centre-Val de Loire  
Loir-et-Cher Logement

GREENFLEX  
GREENFLEX  
GREENFLEX  
GREENFLEX  
Union Sociale pour l'Habitat  
Union Sociale pour l'Habitat  
AURA HLM  
USH Centre-Val de Loire

## Ordre du jour

- Les enjeux liés à la massification de la rénovation énergétique
- Présentation de la démarche de massification de la rénovation énergétique en région Auvergne-Rhône Alpes
- La démarche Energiesprong : enjeux, traductions opérationnelles et accompagnement des organismes Hlm

### **INTRODUCTION** - France Cordier, chargée de mission politiques patrimoniales à l'USH Centre-Val de Loire

Depuis déjà plusieurs années, les bailleurs sociaux de la région Centre-Val de Loire ont fortement investi pour la rénovation thermique de leur parc et la lutte contre les « passoires thermiques » (logements avec une étiquette énergétique F ou G). En 2019, les logements énergivores (classés E, F ou G) représentent encore un peu plus d'un logement social sur 5 soit 41 000 logements nécessitant des travaux de rénovation thermique.

Conscients de ces enjeux, les bailleurs sociaux ont multiplié les projets de rénovation en 2020 et 2021 : plus de 6 900 logements ont été rénovés ou sont prévus pour une rénovation thermique sur cette période. Néanmoins ces chiffres posent la question du déploiement de démarches innovantes et industrielles de rénovation et la mise en place à l'échelle régionale d'une stratégie de massification de la rénovation énergétique.

Des solutions de massification sont progressivement déployées dans d'autres régions, comme en Pays de la Loire ou en Auvergne-Rhône Alpes, adaptées aux besoins des bailleurs et aux contextes locaux. Des acteurs, tels que GREENFLEX, entreprise mandatée par l'Etat pour déploiement d'Energiesprong, peuvent accompagner les bailleurs sociaux dans cette démarche.

### **LA MASSIFICATION DE LA RENOVATION ENERGETIQUE : OBJECTIFS, ENJEUX ET FREINS** - Nicolas Cailleau, responsable du département Energie et environnement à l'USH

La massification de la rénovation énergétique est une démarche qui répond à un objectif d'atteinte d'un haut niveau de performance énergétique, encouragée au niveau national comme au niveau européen pour réduire le nombre de logements énergivores et contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des locataires. Cette démarche induit un changement de méthode et de paradigme et pose la question du confort thermique des logements, en été comme en hiver, avec un objectif d'atteinte du niveau BBC rénovation d'ici 2050 tout en maîtrisant les charges pour les locataires.

Ces opérations de massification nécessitent un bilan technique et patrimonial pour adapter les solutions de massification au contexte local et aux particularités techniques du parc. Elles posent également de nombreuses questions :

- L'équilibre financier et la viabilité du projet sur 30 ans voire davantage,

- Les outils juridiques et financiers à mobiliser,
- Les économies d'énergie générées et gains sur les charges,
- Le décalage entre performance « conventionnelle » et performance réelle,
- La gestion de certains matériaux, dont l'amiante, qui peut avoir un impact significatif sur les procédés de travaux et l'équilibre financier de l'opération,
- La question de la chaîne d'acteurs locaux et leur capacité à fournir des solutions performantes et industrialisables,
- La question de la maîtrise des coûts et des charges.

Afin de répondre à ces freins et interrogations, diverses méthodes ont été mises en place : déploiement d'Energiesprong ou démarches spécifiques en région, comme en Pays-de-la Loire ou en Auvergne Rhône-Alpes.

## **PRESENTATION DE LA DEMARCHE DE MASSIFICATION DE LA RENOVATION ENERGETIQUE EN REGION AUVERGNE-RHONE ALPES** - *Victor Pichon, chargé de projets maîtrise d'ouvrage, développement durable et innovation – AURA HLM*

La mise en place de la démarche de massification de la rénovation énergétique en Auvergne-Rhône Alpes accompagnée par l'AURA HLM répond à un besoin de déployer beaucoup plus largement les opérations de rénovation énergétique.

Dans cette région, un premier bilan des besoins a montré qu'entre 315 000 et 490 000 logements sont à réhabiliter en Auvergne Rhône -Alpes. Pour atteindre les objectifs fixés en la matière, ce sont ainsi entre 10 000 et 16 000 logements sociaux qui devraient être rénovés chaque année, contre environ 4 000 à l'heure actuelle. Les bailleurs sociaux de la région sont donc confrontés à un enjeu de généralisation et de massification des opérations de rénovation énergétique.

La mise en place de cette démarche s'inscrit également dans un contexte favorable :

- Des financements régionaux via le FEDER et nationaux via le Plan de relance,
- Un premier exemple inspirant de mise en place d'Energiesprong en région Pays de la Loire,
- Un souhait des bailleurs locaux d'élargir le dispositif à l'échelle de la région Auvergne-Rhône Alpes pour rénover mieux, plus vite et moins cher.

La démarche Energiesprong, accompagnée par l'AURA HLM et GREENFLEX, a permis de mettre le pied à l'étrier pour engager une massification de la rénovation énergétique. Deux « clubs » ont été créés : un club bailleurs réunissant une vingtaine de bailleurs régionaux et un club entreprises pour réfléchir aux solutions techniques pouvant être mises en place et leur déploiement à grande échelle. Une analyse patrimoniale auprès de 12 bailleurs participants a mis au jour un potentiel de 2 000 logements éligibles à une massification pour une première phase de rénovation.

Afin de réussir la mise en place de ce dispositif, l'AURA HLM a souhaité être accompagnée par une AMO pour une animation de la démarche, dont le coût estimé entre 100 000 et 150 000€ est financé par le Fonds de Soutien à l'Innovation (FSI), l'ADEME et la Banque des Territoires. Quatre phases de travail ont ainsi été identifiées :

- Phase 1 (en cours – avril à octobre 2021) : étude de faisabilité
- Phase 2 : programmation opérationnelle par site et rédaction des DCE
- Phase 3 : procédure de dialogue compétitif
- Phase 4 : réalisation des travaux de rénovation.

A l'heure actuelle, l'AURA HLM déploie la phase 1 du dispositif, l'étude de faisabilité, qui comprend notamment :

- La mise en place d'un comité de pilotage et d'un comité technique,
- Un travail de dialogue avec les différents acteurs du territoire : bailleurs, collectivités territoriales, entreprises locales, financeurs, etc...,
- Une analyse patrimoniale
- Une modélisation technico-économique (types de travaux industrialisables, solutions techniques pouvant être mises en place, analyse des coûts, etc...),
- La définition de la stratégie collective : portage juridique, marchés publics, etc...
- Un bilan de la phase 1.

L'AURA HLM insiste notamment sur la nécessité de l'accompagnement d'une AMO afin de déployer au mieux la démarche initiée par l'association régionale et les bailleurs régionaux et l'appui sur les retours d'expériences de démarches similaires lancées dans d'autres régions, dont les Pays de la Loire.

*Nb : l'AURA HLM met à disposition des bailleurs sociaux une vidéo d'une intervention de l'AR Pays de la Loire détaillant la mise en place d'Energiesprong dans cette région. Cette vidéo, d'une trentaine de minutes, est consultable via ce lien : <https://youtu.be/9hcvmQvruRU>*

**LA DEMARCHE ENERGIESPRONG : ENJEUX, TRADUCTIONS OPERATIONNELLES ET ACCOMPAGNEMENT DES ORGANISMES HLM** - *Nicolas Weiller-Boule, chef de projet conseil énergie et carbone, Camille SIMON, chargée de projet bailleurs et accompagnement locataires, Rémi Soullisse, chargé de projet Energiesprong CVDL et IDF et Caroline Prigent, responsable grands comptes énergie et territoire - GREENFLEX.*

GREENFLEX est une entreprise spécialisée dans les solutions de transition environnementale et de l'économie régénérative, qui regroupe des activités de conseil stratégique et opérationnel, de financement et gestion d'actifs, et de plateforme digitale. Mandatée par l'Etat, GreenFlex accompagne tous les acteurs du secteur de la rénovation énergétique dans le cadre du déploiement national de la démarche EnergieSprong.

EnergieSprong est une démarche innovante née aux Pays-Bas, qui vise la lutte contre la précarité énergétique avec un objectif ambitieux de massification de la rénovation énergétique. Cet objectif repose notamment sur une base industrielle qui permettra de faire progressivement baisser les coûts des solutions. Basée également sur un principe de garantie dans le temps long (30 ans) de la performance atteinte, la démarche intègre également un accompagnement des locataires avant, pendant et après les opérations de rénovation.

La portée de l'engagement est concentrée sur l'atteinte des objectifs du cahier des charges, sans prescrire des méthodes de réalisation ou de choix techniques pour les solutions, ce qui implique le respect des exigences suivantes :

- E=0 : un équilibre annuel de la consommation du logement tous usages confondus, par de la production d'énergie renouvelable locale, garanti sur le long terme (jusque 30 ans),
- Un surinvestissement financé par les économies d'énergie et de maintenance réalisées sur 30 ans, sans impact sur le reste à vivre des occupants, leur assurant un « bouclier énergétique »
- Des travaux réalisés en site occupé en temps court pour favoriser les solutions industrielles
- Un logement attractif, confortable et esthétique

L'accompagnement de GREENFLEX s'effectue sur un temps long : sans être une AMO, GREENFLEX peut accompagner au déploiement d'Energiesprong à différentes échelles et en s'adaptant au contexte local. Cet accompagnement, déjà financé, s'appuie notamment sur la mise en place de clubs bailleurs et entreprises pour partager une visibilité de futurs nouveaux marchés à l'échelle de la Région. Leur objectif est également de partager les clefs et bonnes pratiques pour identifier les opportunités de rassembler les acteurs sur des projets mutualisés, et favoriser les groupements d'entreprises, afin d'enclencher la massification de la rénovation à l'échelle locale.

Neuf régions se sont déjà engagées dans une démarche de massification. Les premiers projets Energiesprong sont déjà sortis de terre, notamment en région Hauts-de-France, avec des performances atteintes voire dépassées. Ces démarches ont été mises en place en partenariat avec les associations régionales.

Si toutes les opérations de rénovation ne sont pas forcément éligibles à une démarche de type Energiesprong, pour des contraintes techniques ou encore de coûts, il n'y a pas de seuil minimal en termes de logements : Energiesprong est une démarche globale régionale qui peut être répliquée sur des opérations qui ne comprennent que quelques logements, dans le collectif comme dans l'individuel.

Les caractéristiques du parc de logements le plus propice pour le déploiement d'Energiesprong, à la fois techniquement et économiquement, sont :

- Le parc étiqueté D à G, voire C selon les cas (cf. nouvelles règles de DPE),
- Le parc construit entre 1945 et 1990 de faible hauteur (de préférence jusqu'à R+4), dans l'individuel comme dans le collectif,
- Le parc non contraint du point de vue de la réglementation architecturale (par exemple situé dans un périmètre de protection patrimoniale ou bâtiments classés),

- Le parc dont la rénovation peut s’inscrire dans une logique territoriale spécifique (exemple : co-bénéfice de la production d’ENR pour les politiques d’aménagement des collectivités locales)

Les intervenants ont également souligné la mise en place par l’Etat de l’appel à projets MassiRéno dans le cadre du Plan France Relance, financé à hauteur de 40 millions d’euros. La période de candidatures à cet appel à projets a pris fin le 28 février 2021, et a démontré un réel dynamisme de projets sur l’ensemble du territoire : 7000 logements concernés par des projets envisagés pour 2022. Sa reconduite sur l’année prochaine n’est pour le moment pas à l’ordre du jour, mais un premier message fort a été envoyé au ministère et à la DHUP.

Plus concrètement, GREENFLEX propose de réaliser une analyse technico-économique complète du patrimoine des bailleurs basée sur un principe d’AMO offert et sans engagement. L’esprit de la démarche est volontariste et basé sur la confidentialité. Les résultats de l’analyse se présentent sous la forme de visions prudente, probable et optimiste, intégrant des approches d’accompagnement locataire avec des scénarii d’équilibre. Le niveau de finesse technique de l’analyse du patrimoine peut varier selon les attentes de chaque bailleur.

### A retenir :

**Possibilité d’accompagner les bailleurs sociaux pour la mise en place d’une démarche de massification de la rénovation énergétique à l’échelle régionale.**

**Greenflex se tient à disposition des bailleurs pour l’identification du parc potentiellement éligible à Energiesprong.**