

LETTRE DES ATELIERS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

DÉCEMBRE 2018 - N°2

ÉDITO

Depuis 2014 le Programme d'investissements d'avenir Ville de demain soutient l'expérimentation de la rénovation énergétique des logements privés au niveau bâtiment basse consommation (BBC) réalisée par les ÉcoCités. La Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) organise leurs retours d'expériences dans le cadre du Lab'ÉcoCité. Les Ateliers de la rénovation énergétique réunissent ainsi les 11 territoires pilotes pour identifier les leviers et les freins au déclenchement du vote des travaux et à l'encouragement de l'innovation, en anticipant notamment les évolutions réglementaires*. L'enjeu de la DGALN est d'enclencher les dynamiques territoriales par une exemplarité éprouvée sur la base de résultats techniques et scientifiques. Ainsi, dans un premier temps, l'État organise la remontée de données techniques, économiques et sociales dès le vote des travaux, et contribue à améliorer et à diffuser la connaissance sur l'atteinte du niveau BBC, participant ainsi à la mise en place d'un observatoire national de la rénovation énergétique. Un an après leur achèvement, l'instrumentation** d'un échantillon représentatif de logements permettra de comparer les performances réellement obtenues aux objectifs fixés autour d'indicateurs communs.

*La prise en compte des réseaux de chaleur vertueux dans le calcul thermique est ainsi expérimentée dans le cadre de la démarche ÉcoCité.

RETOURS D'EXPERIENCES ET PREMIERS RESULTATS

Cette deuxième lettre des Ateliers de la rénovation énergétique présente deux retours d'expérience des ÉcoCités Grenoble Alpes Métropole et de La Métropole Européenne de Lille et propose une analyse réalisée à partir d'un premier panel d'opérations.

Le gouvernement fait de la rénovation énergétique des bâtiments une priorité nationale.

Le plan rénovation énergétique des bâtiments détaille ainsi la stratégie du gouvernement en termes de lutte contre la précarité énergétique (7 millions de logements mal isolés en France) et de réduction des impacts climatiques liés au secteur (45% de l'énergie finale totale consommée en France).

Construit après une large concertation, il s'articule autour de 4 axes et 12 actions qui structurent l'action du gouvernement et le mettent en responsabilité sur des objectifs de court terme, rénovation de toutes les passoires thermiques d'ici 2025, et de long terme, atteinte de la neutralité carbone à l'horizon 2050. Pour répondre à ces objectifs, le gouvernement mobilise 14 milliards d'euros sur 5 ans.

** L'instrumentation prévue dans le cadre du PIA Ville de demain a pour objet de réaliser les campagnes de mesures permettant d'apporter un retour chiffré de la performance effectivement atteinte et d'en dégager les enseignements généraux en termes de bénéfices et d'efficacité globale des travaux de rénovation (consommation, confort, qualité sanitaire, qualité des travaux, satisfaction des usagers).

Les 4 actions structurantes du Plan rénovation :

- > Mieux communiquer et de rassembler les acteurs
- > Massifier la rénovation, en s'appuyant sur les initiatives territoriales.
- > Faire évoluer les aides à la rénovation et donner de la visibilité à tous sur les prochaines années
- > Mettre en œuvre un observatoire de la rénovation pour suivre et mesurer l'atteinte des résultats.

CHIFFRES CLÉS

11 ÉcoCités pilotes
80 copropriétés privées
7000 logements
50% des copropriétés dont les travaux sont votés (ou 40 copropriétés...)

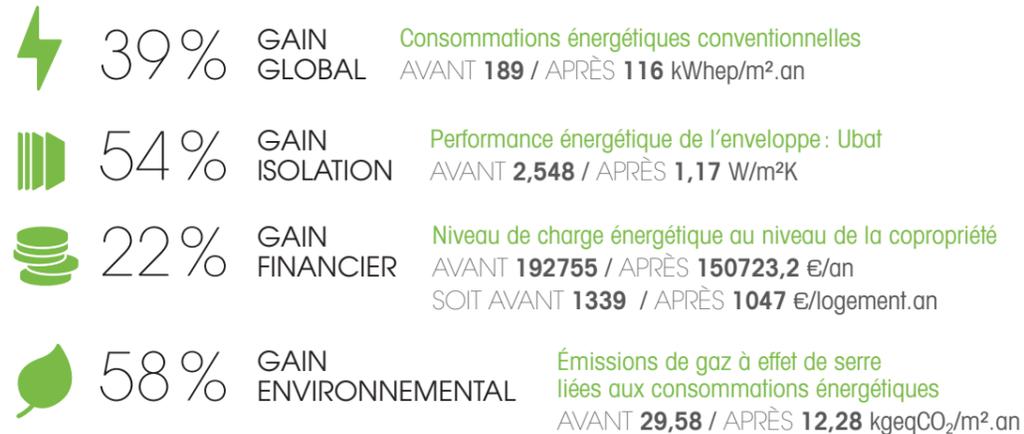
Grenoble-Alpes Métropole

Le Manival - Meylan

L'ÉcoCité Grenoble-Alpes Métropole s'inscrit dans une stratégie polycentrique et se construit autour de quatre orientations : vers un territoire post-carbone, continu et apaisé, nature, intégrateur et solidaire. Les financements Ville de Demain ainsi que les subventions locales ont permis le développement d'une offre « Rénovation Haute Performance » des logements privés grâce

à la plate-forme Mur-Mur 2 qui a débuté en 2016. La copropriété Le Manival, engagée dans le dispositif Mur-Mur 2 s'oriente vers une rénovation exemplaire qui comprend le traitement complet de l'enveloppe en préservant l'aspect existant, ainsi que le changement des menuiseries et le traitement de la ventilation.

Performances énergétiques



Accompagnement de la copropriété

Une assistance à maîtrise d'ouvrage est mise à disposition par Grenoble-Alpes Métropole pour garantir la performance et la qualité de mise en œuvre. Cet accompagnement renforcé est assuré par SENOVA et SOLIHA.

Les +
Fort portage politique qui garantit la fluidité de certaines procédures et démarches
Partenariats de qualité qui ont permis de développer une culture commune et un réflexe en faveur de la rénovation énergétique

Les -
Difficultés organisationnelles : coordination entre les parties prenantes des projets de rénovation, complexité des processus administratifs à mettre en place, risques d'abandon des propriétaires au changement des ballons eau chaude sanitaire (ECS) = porte à porte réalisé par le PIG de l'ANAH pour convaincre individuellement les propriétaires.

MÉTHODE ET MOYENS

- > Forte implication de l'ALEC, de SENOVA et de SOLIHA pour l'accompagnement du Conseil Syndical, du syndic et du maître d'œuvre
- > Ingénierie renforcée entièrement prise en charge par la Métropole
- > Suivi en comité technique Mur|Mur 2
- > Production de notes, avis technique et validations aux étapes clefs du processus de conception
- > Prise en charge de la complexité par l'équipe opérationnelle Mur|Mur 2

OUTILS

- > Atelier participatif pour faciliter l'appropriation du projet par les copropriétaires
- > Permanences sur sites (60 PO rencontrés) assurées par SOLIHA
- > Analyse financière des projets et montage des demandes de financement
- > Prise en charge de l'instrumentation par Grenoble-Alpes Métropole

Métropole Européenne de Lille

BAILLY - Tourcoing

L'effet levier du soutien des investissements d'avenir permet à la Métropole Européenne de Lille de développer une approche intégrée et démonstratrice de la notion de ville durable, notamment sur les thématiques du bâti, de l'énergie. Ainsi, la Métropole Européenne de Lille s'est engagée dans la rénovation d'au moins 640 logements collectifs privés. Le projet de la résidence Bailly à Tourcoing est le premier de cet

ampleur sur le territoire. En effet, la résidence, de part sa hauteur et le projet qu'elle porte, est l'une des premières à s'engager dans des travaux de rénovation BBC. Le projet est exemplaire sur le territoire, une rénovation exemplaire qui comprend le traitement complet de l'enveloppe, le changement des menuiseries, le traitement de la ventilation et l'amélioration de la régulation du chauffage.

Performances énergétiques



Accompagnement de la copropriété

L'aide financière Ville de Demain et l'accompagnement de la collectivité a favorisé l'adhésion des copropriétaires et le montage des dossiers. De multiples réunions et le travail avec la collectivité ont conforté le Conseil Syndical à s'engager dans un projet plus ambitieux.

Les +
Forte implication de la présidence du conseil syndical pour mobiliser en interne les autres copropriétaires
Partenariat avec un laboratoire de recherche d'une université pour l'instrumentation des logements. Reproductibilité du projet : engagement des copropriétés voisines dans des rénovations ambitieuses

Les -
Montage du projet difficile (3 ans : de l'idée au vote des travaux), longue mobilisation des copropriétaires nécessaire
Difficulté rencontrée pour le repérage des ménages éligibles aux aides de l'ANAH

MÉTHODE ET MOYENS

- > Accompagnement par l'opérateur SOLIHA pour les ménages éligibles Anah
- > Accompagnement du conseiller info énergie pour le montage du dossier de subvention écocité
- > Coordination globale de la métropole européenne de Lille pour les différentes demandes d'aides réalisées

OUTILS

- > Réunions d'information collectives au sein de la copropriété
- > Réunions publiques afin de diffuser l'action auprès de l'ensemble des copropriétaires et des professionnels de l'immobilier de la métropole pour en assurer la reproductibilité

UNE PREMIÈRE ANALYSE DES RÉSULTATS

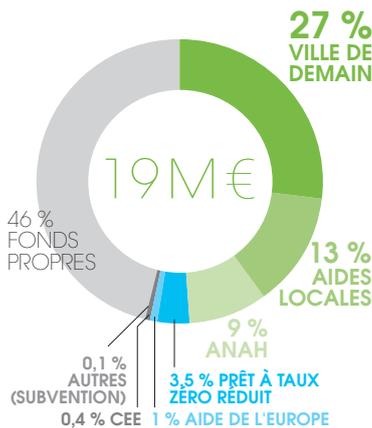
L'objectif de cette 2^e Lettre des Ateliers EcoCité de la rénovation énergétique est de présenter une première analyse des gains énergétiques attendus, du coût des travaux énergétiques et des sources de financement de la rénovation au niveau BBC.

L'analyse est réalisée sur un échantillon de 14 copropriétés, 763 logements répartis en région Auvergne-Rhône-Alpes et Île-de-France.

Profil des occupants

32% PROPRIÉTAIRES BAILLEURS
68% PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Sources de financement

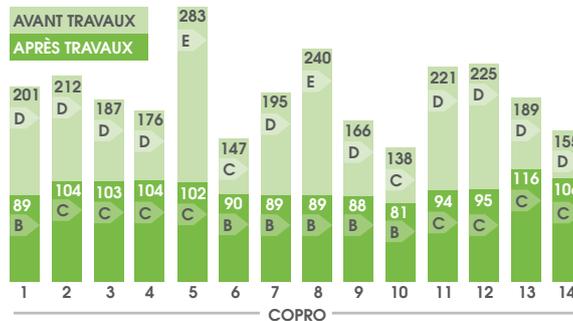


Zoom sur la copro 5

- > gain énergétique attendu : **64%**
- > travaux énergétiques : **traitement complet de l'enveloppe** (murs, plancher bas, toiture), **traitement des ouvertures** (remplacement des menuiseries en simple vitrage), **remplacement de la chaudière** (installation gaz collective) et **amélioration de la régulation du chauffage**, **traitement de la ventilation** (installation d'une VMC simple flux hygro A).
- > coût : **24 600€ TTC**/logement

Amélioration de la performance énergétique

Consommations énergétiques (en kWhep/m²SHON.an) et étiquette énergétique

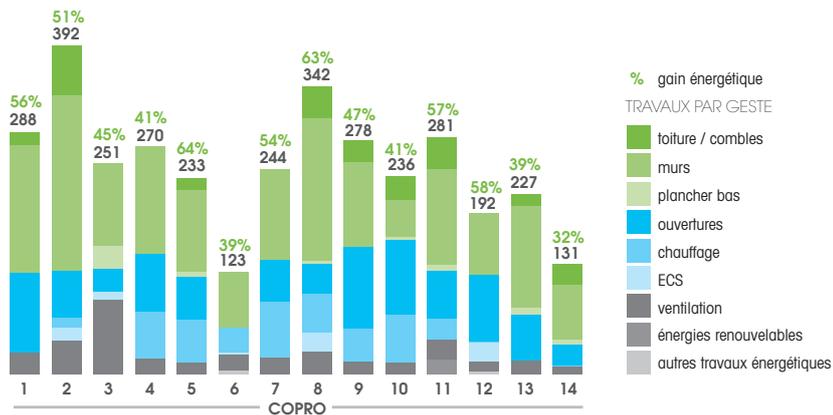


Les travaux de rénovation énergétique entrepris par les 14 copropriétés permettront d'atteindre un gain énergétique* de **47%** sur l'ensemble de l'échantillon. Pour 5 d'entre elles, ces travaux entraîneront un saut d'au moins 2 classes DPE énergie, associées à un gain énergétique de **59%**. Cette amélioration de la performance sera accompagnée d'un important gain environnemental avec une diminution générale de **51%** des émissions de gaz à effet de serre.

* Le gain énergétique est calculé à partir des consommations conventionnelles (chauffage, ECS, éclairage, climatisation et auxiliaires), données par l'audit énergétique, avant et après travaux.

Coût des travaux énergétiques

Coût des travaux énergétiques (en € HT/m²SHON) et gains énergétiques



Pour atteindre le niveau BBC en rénovation, le coût moyen des travaux énergétiques par logement en copropriété s'élève à **22 000€ TTC**. Toutes les copropriétés proposent des travaux d'isolation des murs dont le coût moyen s'élève à **9 500€ TTC**/logement. Pour la quasi totalité des copropriétés, le remplacement des ouvertures constitue le 2^e poste de dépense pour un coût moyen **5 650€ TTC**/logement.