



**OBSERVATOIRE REGIONAL DE
L'HABITAT ET DU LOGEMENT
EN RHONE-ALPES**

Atelier « Habitat Développement Durable »

Thème : efficacité énergétique dans le parc privé

Vendredi 19 juin 2009 de 9h15 à 12h15

Compte-rendu

Ordre du Jour

Accueil/ introduction : Représentant de la DRE et/ou représentant du Conseil régional

Actualités et présentation du programme de la matinée : Florence Le Nulzec Consultante - Oxalis, chargée de l'animation de l'atelier

1/ La stratégie renouvelée de l'Anah en matière de maîtrise de l'énergie

Présentation des principales conclusions de l'étude PUCA « l'habitat existant dans la lutte contre l'effet de serre », priorité et pistes de travail du plan de relance, ainsi que le guide méthodologique - ingénierie « maîtrise de l'énergie et précarité en opérations programmées » par Guillaume Isa de l'Anah Rhône-Alpes.

2/ L'accompagnement au montage d'opération de rénovation du parc privé

Introduction des résultats 2008 de l'action du Cald de la Drôme pour la réhabilitation durable du parc privé, présentation de l'OPAH des Baronnies 2008/2010 et d'une opération d'acquisition amélioration d'une maison de ville en centre ancien (architecte : Mme Rey Huet) dans le cadre de l'OPAH Etoiles de Rhône par Philippe Chareyron du CALD 26.

Echanges

Précisions sur le programme 2009

Florence Le Nulzec Consultante formatrice – Pascal lenormand Incub' – Samuel Champouillon Enthalpie
www.florencelenulzec.com - www.incub.net - www.enthalpie.org

antenne : 247 rue Duguesclin, 69003 LYON -
f.le.nulzec@free.fr - pseudo skype : flolenulzec
Tél. : +33(0)950 57 96 74 ou +33(0)617 93 49 61 -
Fax. : +33(0)955 57 96 74

Siège social : OXALIS, Broissieux,
73340 Bellecombe-en-Bauges - www.oxalis-scop.org
SCOP SA à capital variable - APE 8299Z -
RCS Chambéry SIRET : 410 829 477 0018

Organisme de formation enregistré sous le n°82-73-000657-73. Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'État

Etaient présents :

Jeanne Ravenaux	PACT-ARIM du Rhône
Carole Marc	PACT de l'Isère
Philippe Chareyron	CALD de la Drôme
Benoit Granier	CAL-PACT de l'Ain
Nathalie Domenach	URPACT Rhône-Alpes
Armand Le Cam	LATERE (ALE 42)
Hervé Ménard	SEDL St Etienne
Francis Chaduiron	CLCV région Rhône-Alpes
Carine Pradelles	URCIL Rhône-Alpes
Estelle Martinez	URBANIS
Sandra Lafleche	Agence d'Urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise
Maxime Papin	Ville de Feyzin - service habitat
Isabelle Fanjat	Mairie de Vénissieux
Brigitte Simon	Grand Lyon - UDL
Pierre Uséo	Conseil général de l'Ain - observatoire départemental de l'habitat
Guillaume Isa	ANAH
Christophe Royer	DRE Rhône-Alpes - ECT (pole construction)
Clotilde Henrioux	DDE du Rhône - SHV/Anah
Véronique Uberto	DRE Rhône-Alpes - service habitat
Ourida Maouche	DRE Rhône-Alpes - service habitat
Soizic Cezilly	DRE Rhône-Alpes - service habitat
Céline Guichard	DRE Rhône-Alpes - service habitat
Pascal Lenormand	Oxalis (Incub')
Florence Le Nulzec	Oxalis (F. Le Nulzec Consultante)

Accueil et actualité

Céline Guichard, adjointe au chef du service habitat de la DRE Rhône-Alpes, et Florence Le Nulzec Consultante, animatrice de l'atelier

Céline Guichard présente l'atelier habitat et développement durable de l'observatoire régional de l'habitat et du logement animé par la DRE, centré sur la réhabilitation du parc existant. Elle résume la séance précédente axée sur l'état du parc de logement social au regard de la performance énergétique et des travaux nécessaires à réaliser pour l'améliorer, puis sur la réhabilitation dans le parc privé qui pose d'autres questions et nécessite des réponses adaptées, notamment sur la prise en compte de la précarité énergétique. La séance du jour est plus orientée sur la réhabilitation dans le parc privé.

Florence Le Nulzec présente l'équipe d'animation composée d'une spécialiste des politiques publiques de l'habitat et de deux ingénieurs spécialistes de l'éco-construction et de la sobriété énergétique. L'équipe a été constituée à l'image de l'enjeu de cet atelier qui est de croiser ces deux approches. Puis Florence Le Nulzec introduit les sujets et l'organisation de l'atelier du jour et propose un tour de table.

La stratégie renouvelée de l'Anah en matière de maîtrise de l'énergie

Intervention de Guillaume Isa, adjoint au chargé de mission territoriale Anah Rhône-Alpes (se reporter au diaporama remis en séance) et débat avec la salle.

Les travaux présentés prennent leur origine dans une étude réalisée par un stagiaire de l'ENPC pour le compte de l'ANAH et livrée début 2008. Portant sur 31 millions de logements (privés et publics), cette étude cherche à évaluer leur performance par l'outil DPE. Pour mieux étudier les logements « passoires » les plus énergétivores (étiquette G), cette étude introduit des niveaux

H (<600 kWh/m².an) et I (<800 kWh/m².an). Globalement, ils représentent 15 % du parc existant dont la plupart (95 %) date d'avant les réglementations thermiques (avril 1974). Sur 16 millions de bâtiments construits avant 1975, 4,5 millions sont en étiquette G et +.

Une seconde étude PUCA/Anah est réalisée en Juillet 2008, basée sur un millier de logements réhabilités dans des secteurs couverts par des Opah. La première phase de l'étude s'intéresse à l'étiquette avant travaux et à l'estimation après l'achèvement des travaux préconisés. Le deuxième volet, portant sur les comparaisons [avant travaux]/[après travaux + une saison de chauffe], reste à venir.

Si la méthode DPE présente des imperfections, elle permet une évaluation reconnue par tous à ce jour. L'analyse présente cependant un biais du fait que les factures, de première importance pour les situations de précarité énergétique, renvoient à l'énergie finale, alors que les DPE sont établis en énergie primaire.

Résultats : Avant travaux, 55 % des logements étudiés sont en classe G (impact notamment du chauffage électrique¹ dont l'estimation dans le DPE est exprimée en énergie primaire). Après travaux, les estimations de performances montrent que la moitié des propriétaires occupants (PO) gagneraient au moins une classe et plus de la moitié des propriétaires bailleurs (PB) gagneraient au moins deux classes en partant toutefois de situations d'origines plus défavorables.

Il en ressort que :

- les logements des PB sont moins performants que ceux des PO (ceci est sans doute lié à un effort de maintenance moindre),
- les travaux font « glisser » la queue de courbe,
- les travaux font moins « glisser » pour les PO que pour les PB.

L'un des trois volets du plan de relance de l'Anah est de travailler à réduire la précarité énergétique. Les objectifs recherchés sont basés sur l'amélioration de l'isolation, de la ventilation -généralement absente ou insuffisante- et des moyens de chauffage -individuel ou collectif. Cependant « l'Anah ne vise pas l'excellence énergétique » et tend à encourager les initiatives locales.

Dans le plan de relance, la moitié des aides (100 M €) a concerné des « passoires » thermiques de propriétaires occupants (PO), sous conditions de ressources. Produit phare du plan de relance, l'objectif est de faire progresser 50 000 logements à l'échelle nationale. En Rhône-Alpes, l'objectif de 2 800 logements est déjà réalisé à plus de 30 % (1 000 logements en juin, et plus de 2000 logements fin octobre). Cependant, cela concerne essentiellement de la maison individuelle (80 %) et pour des travaux « simples et rentables », les objectifs étant basés sur le temps de retour brut (TRB).

En pratique, cela représente une subvention moyenne de la part de l'Anah de 2 600 € par logement en Rhône-Alpes plutôt que 2 000 € (ratio initialement retenu à l'échelle nationale dans le cadre du plan de relance). D'après l'étude, « les gens sont prêts à faire pour 8 000 € de travaux ».

Un échange sur les financements et le retour sur investissement permet de préciser que seule la subvention Anah est ici prise en compte. On pourrait y ajouter l'éco-subvention et les crédits d'impôts pour plus de précision sur le taux de retour sur investissement. Il serait également intéressant d'y introduire d'autres notions, non considérées ici, comme la hausse du coût des énergies, etc.

Par ailleurs, il est rapporté que, dans certains départements, les PO qui ont bénéficié d'aides ont de plus en plus des revenus qui se rapprochent de ceux du logement social (soit pour les PO

¹ Chaque kWh électrique consommé nécessite pour être fabriqué, 2,58kWh d'énergie primaire, c'est-à-dire 2.58kWh prélevée dans nos ressources naturelles. Un bâtiment chauffé à l'électricité a en réalité une empreinte énergétique 2,58 plus forte que s'il était chauffé par une énergie fossile ou de biomasse.

sociaux, le plafond PLAI, plafond « très social » du monde HLM (60 % du plafond PLUS), et pour les PO très sociaux (POTSO), 75 % du même plafond PLAI².

La présentation des résultats en fonction des types de travaux montre que le gain peut être très variable, sachant que l'étude ne s'intéresse qu'aux maisons individuelles. Elle permet cependant de dégager des priorités en terme de travaux à réaliser pour une meilleure efficacité.

Dans ces résultats, on voit bien sur les graphiques le rapport retour sur investissement (via la réduction des dépenses d'énergie)/coût des travaux (on peut voir que « plus c'est énergivore, plus c'est rentable »), mais ils ne tiennent compte ni des capacités à financer, ni du coût très important si le logement est très énergivore. Le risque est que les gens mettent le maximum de leurs moyens dans des travaux qui ne seront pas les plus rentables à court et moyen terme.

Par exemple, le schéma présenté peut laisser penser que le remplacement des fenêtres permet une réduction annuelle des dépenses significative, « ce qui serait déjà bien », et inciter à s'en contenter, alors que cela ne représente que 10 % des potentiels de réduction des dépenses. Notamment, l'isolation des combles perdus en maison individuelle est un investissement « modeste » qui procure des gains intéressants et, en tout état de cause, plus élevés que le seul remplacement de fenêtres qui sera plus coûteux. Il y a donc nécessité à convaincre de l'importance de l'isolation, d'autant plus qu'au premier abord les propriétaires pensent souvent que « l'isolation intérieure est compliquée, l'isolation extérieure est trop chère », alors que certains vont facilement faire de l'isolation sous combles, même si cela pose la question de la qualité d'isolation quand c'est auto-réalisé.

Il peut aussi y avoir de gros écarts entre les estimations de DPE après travaux et la facture finale, tant du fait des conditions de réalisation des travaux que du fait que les économies sont en énergie finale, alors que le DPE est en énergie primaire. Le DPE est un outil qui aide les conseillers à discuter avec les propriétaires et mettre en évidence les bâtiments les plus énergivores. Par contre, ce n'est pas un outil adapté à la prise en compte de la précarité.

Pour que la subvention soit versée, l'Anah va demander qu'une évaluation avant et après travaux soit réalisée, que l'évaluateur soit agréé. L'évaluation est à la charge du propriétaire hors Opah, mais il peut bénéficier d'une subvention pour ce diagnostic. En secteur programmé (Opah, ...), les opérateurs en charge du suivi-animation du dispositif peuvent réaliser ces évaluations. Aujourd'hui, on est dans une logique de performance globale alors qu'on était sur une logique d'incitation à l'amélioration par un système de primes dédiées à certains équipements. Cela induit une grande complexité dans les réponses locales par rapport aux dispositifs nationaux. Cette complexité se retrouve dans les aides, qui peuvent être complétées localement et parfois aussi par une prime d'EDF.

Il y a un challenge pour ceux qui accompagnent à faire évoluer le projet vers une approche globale afin de le faire monter d'un cran dans la classification. Or parfois, en électricité, on peut passer le seuil des aides sans faire de travaux majeurs.

Pour les propriétaires bailleurs, les éco primes de l'Anah sont accessibles si on monte au moins de deux classes et qu'on atteint la classe D ou C en logement social, ciblée social à très social. En particulier, les gros projets de propriétaires bailleurs (plus de 25 000 €) ne seront pas recevables si ils ne sortent pas de la classe G. **L'objectif affiché de l'Anah est de combiner maîtrise du loyer et résorption de l'habitat indigne, tout en maîtrisant les charges.** Mais, il semble, d'après des participants, que ce soit quelque peu en contradiction avec les objectifs nationaux de rénovation énergétique (sortir de la classe G), car « on tue le gisement » par des critères minima de recevabilité. Ils devraient être modulés par les dispositifs locaux, afin que ce dispositif « très

² A noter que les plafonds de ressources applicables au parc social ont été modifiés suite à la loi "Boutin" (baisse de 10,3 %) : ainsi, depuis le 1er juin 2009, le même type de rapprochement conduirait à ce que le niveau de ressources "PO social" avoisine 108 % du PLAI, et le "PO TSO" soit voisin de 83 % du PLAI, en fonction de la catégorie de ménages.

social » ne devienne pas un standard. Si on commence par le petit investissement peu coûteux, la deuxième tranche aura un temps de retour brut très long et ne sera pas faite. Certains appellent à la prudence et se demandent « comment trouver un compromis ? ».

On distingue les aides de l'Anah et l'éco-prime qui est un « plus ». Un participant estime qu'il est possible d'inciter les collectivités locales à doubler cette dernière pour vraiment avoir un effet de levier. Guillaume Isa précise que les aides de l'Anah peuvent se cumuler avec l'éco-PTZ, les crédits d'impôts, l'éco-prime et les aides complémentaires des collectivités locales. Cependant, il semble que les banques ne suivent pas sur l'éco-PTZ, en demandant que le dossier soit équilibré sans l'éco-prêt et/ou que les garanties soient apportées par d'autres qu'eux, comme les collectivités locales. Il faut pousser au niveau national pour des conventions.

A la question sur les articulations entre ADEME / Anah / Région sur ce thème, il est répondu qu'il ne propose rien de plus que les dispositifs classiques. Par contre, dans le dossier proposé aux banques, il semble qu'il est possible de proposer un dossier de financement où aides + PTZ représentent plus de 100 % du montant à couvrir. Si ce n'est pas un préfinancement formel, cela peut quand même en faire office pour les PO et aboutir au final à une couverture de 100 %. Les décrets sont attendus pour l'été et devraient permettre le cumul si le prêt PTZ a été contracté depuis plus de cinq ans (10 ans précédemment) ³.

Un guide proposé par l'ANAH (maîtrise de l'énergie et précarité énergétique, datant de mars 2009) peut être utilisé par les opérateurs en charge du suivi-animation des opérations programmées (Opah, ...). Il doit disposer d'indicateurs pour préparer des éléments de bilans des opérations et permettre de repérer la précarité potentielle (croisement entre l'état du logement et la situation des ménages). Les études pré-opérationnelles devront recenser les ressources complémentaires (collectivités locales par exemple), travailler sur des immeubles test pour déterminer le futur périmètre, prévoir la formation des professionnels, mettre en place des systèmes d'avance et de suivi-animation. Des majorations d'aides seront possibles pour le volet énergétique, si les collectivités abondent. Les immeubles en copropriété dégradées, plans de sauvegarde, etc. devront comporter un volet énergétique.

Un besoin d'une étude similaire sur le collectif est évoqué, sachant qu'une étude est actuellement en cours sur les copropriétés dégradées des années 70 (voir Delphine Agier du PACT-ARIM du Rhône). La question énergétique va se poser dans les prochaines années pour l'ensemble des copropriétés des années 70-75, ni précaires, ni modestes, qui arrivent aujourd'hui en deuxième phase de rénovation (tous les 20 ans). On a beaucoup de mal à mobiliser les propriétaires sur ce sujet et les syndicats sont frileux, voir attentistes. Les retours d'expérience sont ceux du parc social, pourtant très différent du reste du parc de cette époque. On est en train de passer à côté d'une question cruciale, parce que l'information massive ne donne pas beaucoup de lisibilité des « bonnes pratiques » aux propriétaires les moins sensibilisés aux questions d'éco-construction, de sobriété énergétique, d'habitat durable, etc. On a par exemple des copropriétés qui ont arrêté des engagements de travaux pour y intégrer des questions énergétiques. Et comme les copropriétaires et/ou les syndicats ne savent pas comment aborder le sujet, ils prennent jusqu'à un an de retard dans des rénovations de façades par exemple. Des privés (type EDF) leur proposent des conseils intéressés, les banques ne jouent pas le jeu et cela rend les choses difficiles pour les occupants, même motivés. C'est un parc très important, aujourd'hui en dehors de tout système, sachant qu'ils n'ont pas d'échéances obligatoires actuellement.

Le retour d'expérience de l'OPATB de Grenoble montre que c'est compliqué sur le financement et sur le fonctionnement des copropriétés. L'opération « isolation 2012 » démarre pour l'ensemble des copropriétés des années 50 à 1975 de l'agglomération grenobloise, avec une maîtrise d'œuvre sociale de la METRO⁴, un guichet unique et un numéro vert. Les communes pourront abonder et

³ Le décret « Anah-relance » datant du 4 septembre 2009 offre désormais cette possibilité de cumul dès 5 années de prêt à taux zéro.

⁴ METRO : communauté d'agglomération de Grenoble - Alpes Métropole.

mettre en place un accompagnement ciblé en fonction de leur problématique micro-locale. La question est posée de savoir si demain, l'Anah pourra financer des dispositifs renforcés d'accompagnement en fonction des spécificités locales.

L'accompagnement au montage d'opération de rénovation du parc privé

Intervention de Philippe Chareyron, chargé de mission CALD de la Drôme et débat

Les premières OPAH « écologiques » lancées dans la Drôme datent de 2003 et sont portées par les maîtrises d'ouvrage des communes volontaristes. Les propriétaires y sont fortement incités à envisager les travaux de façon la plus écologique possible. L'accent est mis sur la qualité des matériaux. La collaboration CALD /PIE ancienne avec les OPAH énergie depuis 1995 a permis ce nouveau type d'expérimentation sur la modeste OPAH du Pays de Saillans, où les élus locaux adhèrent à la notion de réhabilitation globale (déchets, économie d'eau, énergie, matériaux, etc.). Le fait d'intervenir très en amont, avant le montage du dossier, a permis de vérifier que des résultats positifs étaient obtenus. Cela a permis de faire du retour d'expérience et de continuer dans une nouvelle OPAH, celle des Baronnie, où les préconisations sont allées beaucoup plus loin que ce qui est fait habituellement. La communication renforcée de l'OPAH a été distillée dans les communes voisines du PIG, avec les mêmes critères et des résultats intéressants.

Face au problème des avis techniques non disponibles, ils ont quand même avancés sur l'Opah du pays de Saillans, puis les choses se sont améliorées et, depuis, des avis techniques existent. L'architecte des bâtiments de France a longtemps refusé les panneaux solaires en centre ancien, mais cela change aussi. Certaines choses ne sont pas compliquées si on les impose à l'échelle locale, même si il reste un surcoût. Les 2 OPAH novatrices ont permis de faire de petites choses qui ne relèvent pas des économies d'énergie en les rendant obligatoires et l'Anah Drôme a décidé de les rendre obligatoire en 2009 partout pour bénéficier de l'écoprime bailleurs. Le CALD intervient maintenant sur l'ensemble de la démarche écologique. Par exemple :

- les peintures sans COV (qui ne présentent pas de gain énergétique et sont pourtant fort utiles) sont préconisées, ce qui ne pose aucun problème alors qu'elles n'étaient jamais utilisées auparavant (conditions éco primes) ;
- les dispositifs d'économie d'eau sont systématiquement demandés (conditions éco primes) ;
- la mise en œuvre de dispositif d'économie d'électricité, dont les « coupe-veilles » centralisés, est préconisée en cas de travaux de mise aux normes électrique ;
- si le chauffage électrique est choisi, le CALD recommande la mise en place d'un conduit de fumée à chaque fois qu'il y a possibilité de stockage de bois ;
- la convention d'Opah des Baronnie impose des menuiseries en bois français (partant du principe que « c'est interdit = autorisé tant que personne ne se plaint ») et travaille aussi avec la CAPEB sur la formation à la mise en œuvre ;

Un participant demande si la prochaine étape sera celle des matériaux isolants renouvelables. L'intervenant précise qu'ils incitent les collectivités locales à aller vers la bonification des travaux d'isolation privilégiant ces matériaux et que la démarche peut contribuer à lancer la filière. Ce type de matériaux pose aussi des questions techniques et suscite un débat sur leur possible impact sanitaire, notamment en fonction de la qualité de son installation.

Le CALD rencontre parfois de grosses difficultés avec les propriétaires bailleurs, qui interviennent sans maître d'œuvre. Cependant c'est beaucoup plus un problème d'accompagnement que de financement. Quand un architecte intervient et qu'il s'investit sur le sujet, ils peuvent faire beaucoup de chose avec des moyens à peine supérieurs. Parfois aussi, un maître d'œuvre qui a des architectes dans sa famille, va être plus volontariste et chercher des solutions innovantes. Pour les propriétaires occupants, les dispositifs de financement variés actuels (Anah, éco primes, subventions Région, crédit d'impôt, Eco PTZ) peuvent permettre de faire des choses plus

ambitieuses en prenant le temps de la réflexion : cela concerne toutefois prioritairement les économies d'énergie.

Sur l'accompagnement/conseil, est posée la question de l'indépendance des personnes qui font de l'audit et préconisation. S'il semble que le système de subvention permet en partie de réguler et limite les excès, EDF s'active dans le cadre des CEE et cherche des rachats de certificats énergie. Très intrusive auprès des copropriétés, EDF prend peu d'engagement formel, tout en prenant en charge pas mal de travaux (par exemple toiture terrasse si installation solaire) et peut ainsi capter des marchés dont on peu interroger l'efficacité globale.

En guise de conclusion

Céline Guichard relève qu'il y a plusieurs pistes à explorer :

- filières de matériaux,
- maîtrise d'œuvre et architecture,
- maîtrise d'œuvre sociale et accompagnement.

On voit ainsi ressortir l'ensemble des dimensions du développement durable, notamment la dimension des politiques sociales fines et adaptées, qui est aussi un des enjeux de cet atelier. Elle invite les participants à faire remonter leurs demandes, ainsi que les expériences dont ils ont connaissance, rappelant qu'il existe aussi les cahiers de l'ORHL et le nouveau site pour diffuser de l'information (www.orhl.org).

A compter du 1^{er} juillet 2009, Christophe Royer intégrera le service Logement, Construction, Ville (LCV) de la DREAL Rhône-Alpes (fusion de la DRE, de la DIREN et de la DRIRE). Christophe Royer vient d'un service où il animait un réseau d'artisans et de professionnels et élargit ainsi les compétences du service.