

## Transition énergétique des bâtiments : enjeux et financements

Rencontre du Réseau Climat Essonnien du 10 novembre 2016



Après avoir remercié les membres du réseau climat essonnien (Département de l'Essonne, la DDT91, la DRIEE, l'ADEME, l'ARENE Île-de-France et la CCI de l'Essonne) et les participants, **Sylvie Gibert**, conseillère départementale déléguée à la transition énergétique, rappelle - avec l'actualité de la COP22 – les défis à la fois climatique et énergétique qu'il nous faut collectivement relever en ce XXI<sup>ème</sup> siècle. Les chiffres de plus en plus préoccupants montrent l'ampleur inédite de ces changements climatiques en termes environnementaux mais aussi économiques et sociaux et par suite, la nécessité de réponses intégrées des territoires.

Le secteur du bâtiment, encore très énergivore, représente un enjeu majeur de la transition énergétique mais aussi de développement de l'activité économique et de prévention de la précarité. Il fait l'objet, dans le schéma pour la transition énergie climat qu'élabore actuellement le Département de l'Essonne, de deux plans sectoriels : le plan Energie pour les Bâtiments départementaux et le plan de lutte contre la précarité énergétique (dans le logement).

### 1<sup>ère</sup> PARTIE

**Simon Molina, DRIEE** décrypte brièvement les objectifs de la loi de transition énergétique pour la croissance verte d'août 2015 (notamment le titre II consacré au secteur du bâtiment qui vise par exemple la rénovation de 500 000 logements par an à partir de 2017) et les obligations qui en découlent pour les collectivités.

Les EPCI de plus de 20 000 habitants sont tenus d'élaborer un Plan Climat Air Energie Territorial qui se construit en 4 étapes :

- Diagnostic
- Stratégie territoriale s'inscrivant dans les accords de Kyoto, les objectifs 3x 20 européens et les lois Grenelle
- Programme d'actions précis et chiffré déclinant le SRCAE sur le territoire
- Evaluation du plan d'action.

Au niveau régional ; le document de référence reste le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) qui vise une diminution de la consommation énergétique des bâtiments de 17% en 2020 (par rapport à 2005) et un rythme de 125 000 logements réhabilités par an en Ile-de-France.

L'actualité réglementaire récente est marquée par la parution d'un Décret en juin sur le dépassement possible des règles de constructibilité pour les bâtiments exemplaires et un projet de décret sur les obligations d'amélioration des performances énergétique des bâtiments tertiaires de plus de 2000 m<sup>2</sup> (qui devrait être publié avant fin 2016). Un guide de l'ADEME national et un guide régional seront publiés d'ici la fin de l'année.

### **Témoignage de la Commune de Bures sur Yvette, TEPCV**

**Irène Besombes**, Maire-Adjoint de Bures-sur-Yvette, présente les raisons de l'intérêt de la collectivité pour la rénovation énergétique d'un bâtiment acquis en 1982, emblématique de la ville (site classé à l'inventaire des sites) et sa politique de rénovation énergétique dans le cadre de son label « territoire à énergie positive pour la croissance verte » (TEPCV).

**Florence Pisano**, DGS de la commune, détaille ensuite les caractéristiques de l'opération, dans un contexte budgétaire contraint et un caractère historique à préserver. Le financement TEPCV permet d'aller plus loin en termes de performances énergétiques du bâtiment. Le démarrage des travaux est prévu en avril 2017, pour 16 mois.

**Franck Lévy**, Directeur des Services Techniques, précise ensuite l'ensemble des choix techniques : rénovation thermique par l'intérieur, reprise des planchers, ponts thermiques, baies, huisseries, isolation des combles, doublages parois verticales, VMC double flux, installation d'un réseau de chaleur Très Basse consommation, essais d'étanchéité à l'air prévus, éclairage avec détection de lumière extérieure et détecteurs de présence, avec projecteurs à LED. 530 000 euros HT seront ainsi consacrés à la partie thermique des travaux. Objectif = 30 % par rapport à un bâtiment standard

### **Témoignage de la Commune de Limours, TEPCV**

**Claude Magnette**, DGS de Limours, présente également la démarche de la Commune (6 700 hab.) reconnue TEPCV et impliquée depuis 2004 dans des démarches de développement durable (PLU, 2 Fiches Actions en 2009 dans l'A21 départemental, un guide des bonnes pratiques). L'utilisation d'une caméra thermique en 2011 a montré aux élus les déperditions énergétiques des groupes scolaires rouge vif et la priorité à accorder à la rénovation des bâtiments scolaires.

La commune a monté les dossiers de financement auprès du Département et de la Région, ainsi qu'avec l'Etat dans le cadre de TEPCV (signature de la convention en octobre 2016 avec la Ministre

pour un projet à 3,5 Millions, sur 5 ans). Ce fut un véritable parcours du combattant ! 1 seul des 2 groupes scolaires est financé par TEPCV (en raison des délais de début de chantier, cet été).

Caractéristiques de l'opération : rénovation par l'extérieur (dans le périmètre de l'église classée), huisseries, isolation de la toiture et du plancher, combles perdus, VMC double flux, détection de présence pour l'éclairage, stores motorisés, actions de pédagogie en direction des usagers (élèves, enseignants...) → économies d'énergie estimées à 18 % pour le gaz.

### **Restitution de l'étude du CEREMA sur la définition d'une stratégie d'économies d'énergie dans le parc de logement de Ste-Geneviève-des-Bois**

Après une présentation du CEREMA (EPA créé en 2014, centre de ressources et d'expertise pour Etat et les collectivités), **Antoine Boisyvon** détaille les objectifs de l'étude réalisée en 2014/2015, pour la DDT91 et la mairie, à Ste Geneviève-des-Bois :

- identifier les enjeux de rénovation énergétique en matière de logement, en fonction de la typologie du bâti
- dégager les pistes d'amélioration les plus pertinentes.

L'analyse du parc qui date principalement du 20<sup>ème</sup> siècle (pour le collectif, surreprésentation des dates de construction entre 1953 et 1974 : béton et faible isolation) et des diagnostics de performance énergétique (catégories E, F, G très représentées) confirme l'importance d'une stratégie de rénovation énergétique globale. Il s'agit surtout de propriétaires occupants en logement individuel (40% du total), tandis que pour le collectif 50% des logements relèvent du logement social.

10 typologies de logements ont été identifiées : pour chacune, ont été approfondis des scénarios de rénovation, une modélisation thermique et des préconisations :

- exemple 1 : logement petit collectif années 50, catégorie F, 990 euros/an de charges pour les locataires → 3 scénarios d'amélioration proposés, pour gains énergétiques de 40% à 64%, passage à classe E ou C
- exemple 2 : pavillon années 80, cat G, 3000 euros/an de charges, tout électrique → 3 scénarios : isolation mur du garage, ventilation hygroréglable +régulation , isolation des murs par l'extérieur en plus. Gains financiers : 40 à 59% (rentabilisation pour scénario 1 en – d'1 an) Classe F à D

Le partenariat avec Ste Geneviève (dont le parc permettait une typologie exhaustive du parc résidentiel essonnien) a facilité la réalisation du diagnostic, les visites sur place... L'étude ayant été livrée (gracieusement) fin 2015, la commune aujourd'hui travaille à décliner une politique. L'étude, dont les conclusions sont valables au-delà de la commune de Ste-Geneviève, a vocation à être utilisée par toutes les collectivités : elle sera mise à disposition prochainement largement.

### **Présentation des 1<sup>ers</sup> résultats de la plateforme essonniennne de la rénovation énergétique de l'Habitat, Rénover malin :**

**Annie-Claude Rastell**, responsable de la Maison Départementale de l'Habitat rappelle la genèse de la plateforme créée en 2014, avec les partenaires du secteur (organisations professionnelles du BTP, Agences locales de l'Energie et Espaces Info Energie, collectivités pilotes) pour accélérer la

dynamique de rénovation énergétique de l'habitat en Essonne (205 000 logements énergivores, 32% émissions de gaz à effet de serre). Sont considérés comme « passoires thermiques », 75 % des maisons individuelles, 33 % du parc social, 50 % du parc privé, induisant des situations de précarité énergétique.

Des dispositifs d'aide existent depuis longtemps, par les différents acteurs. Mais la plateforme, lauréate du 1<sup>er</sup> AMI Ademe-Région, complète l'existant et anticipe la réglementation TEPCV : outils d'aide à la décision sur la plateforme.

Sur la plateforme, sont ainsi proposés différents outils : autodiagnostic, information et calcul des aides, chiffrage des certificats d'économies d'énergie, annuaire des entreprises RGE. L'objectif est de créer la confiance, sécuriser la relation avec les entreprises, simplifier les démarches avec un service public de l'accompagnement : les Coach rénov.

Les 1<sup>ers</sup> éléments de bilan (15000 visites sur site web, 1000 RDV, 420 chèques distribués pour 9 millions de travaux, 139 entreprises affiliées) montrent une diminution des consommations, une valorisation du patrimoine, une amélioration du confort. Les entreprises affiliées sont aussi gagnantes (CA en hausse plus que les autres)

## **2<sup>ème</sup> PARTIE : Table ronde sur les outils et financements :**



**Marie-Laure Falque-Masset**, de l'ARENE Ile-de-France, détaille les outils financiers pour la rénovation des copropriétés :

- Subventions ANAH, dans le cadre du programme *Habiter mieux*, pour les propriétaires occupants et bailleurs, si l'amélioration de performance énergétique visée est de 25 à 35%.
- Crédit d'impôt pour la transition énergétique : pour tous, résidences principales, travaux privés ou sur parties communes, si installateurs RGE et performances des matériaux.
- TVA à Taux réduit (5,5 % sur matériaux et main d'œuvre, au lieu de 10%)
- Eco-prêt à Taux Zéro, pour tous les propriétaires, sans conditions de revenu, jusqu'à fin 2018.  
*(Les 3 dispositifs sont cumulables entre eux)*
  
- Eco prêt à Taux Zéro collectif, pour les copropriétés
- Certificats d'Economies d'Énergie : primes/prêts bonifiés attribués par les vendeurs d'énergie

- Tiers financement par Energie Positif : remboursement du reste à charge en tenant compte des économies d'énergie réalisées.
- Fonds travaux : mise en place obligatoire à partir de la 5<sup>ème</sup> année d'existence des copropriétés, à compter de janvier 2017 (débat interne à mettre en place)
- Exonération de la taxe foncière sur propriétés bâties mises en place par des CT pour des travaux d'efficacité énergétique, avec montant minimal (10 K€ sur 1 an, 15 k€ sur 3 ans)
- Autres aides locales : CAF, caisses retraite, CCAS, micro-crédit habitat...

L'ARENE anime également un programme de formation sur la rénovation énergétique des copropriétés, avec les actes en ligne sur [www.arenedf.org](http://www.arenedf.org). Elle lance aussi un programme (financé par l'UE) sur l'accompagnement des CT en 2017 : à suivre donc !

### **Financement de la rénovation énergétique des bâtiments publics**

**Ivan Chetaille**, de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), rappelle le chiffrage à 50 Mds du besoin en matière de rénovation des bâtiments publics. La CDC lance un AMI (appel à manifestation d'intérêt) pour les collectivités de 10 à 100 000 habitants (cible : 30 collectivités) qui pourraient bénéficier d'une subvention pour les études jusqu'à 100 000 €, mais surtout être accompagnées sur le montage juridique et financier des opérations (externes ou internes, MO directe, structures intermédiaires (SEMOP, SEM...)).

<http://www.caissedesdepots.fr/un-appel-manifestation-dinteret-ami-pour-accompagner-les-collectivites-locales-dans-leur-demarche-de>

Il présente ensuite le dispositif d'intracring, adapté aux collectivités ayant un patrimoine important, qui responsabilise les équipes techniques, mais nécessite des prérequis (études du patrimoine, démarche Agenda 21 ou plan climat, comptabilité analytique, économe de flux). La CDC abonde par une avance les financements de manière souple.

Plus classiquement, la CDC propose des prêts, dont 5 milliards fléchés sur la rénovation énergétique (Prêt Croissance Verte), et plus récemment Prêt à Taux Zéro pour la réhabilitation thermique des bâtiments publics, pour 2016/2017.

Plusieurs participants regrettent vivement que l'AMI s'adresse uniquement aux collectivités de plus de 10 000 habitants.

### **Retour expérience du schéma directeur de l'énergie du Département de l'Essonne**

**Laurence Caille**, de la Mission Développement durable du Département de l'Essonne, présente brièvement les objectifs du schéma directeur de l'énergie du patrimoine immobilier départemental (qui représente une surface de 900 000 m<sup>2</sup>, 21 KteqCO<sub>2</sub>/an, 110 GWh d'énergie finale par an et moins de 5% d'énergies renouvelables, soit un budget de 8 M€/an) :

1. Viser une réduction de 20% de la consommation d'énergie finale d'ici 2030
2. Viser une économie de 20% d'émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030
3. Tendre vers 20% d'énergies renouvelables dans la consommation énergétique finale en 2030
4. Préparer le Département et ses collègues à la libéralisation du marché d'électricité et de gaz
5. Maîtriser les dépenses de fonctionnement énergie sur le parc départemental

Ces objectifs sont déclinés en plan d'action à toutes les étapes de la vie des projets (programmation, conception, chantier, contrats d'énergie, optimisation des équipements, maintenance, usages) :

1. Définir les niveaux de performance énergie attendus (création de référentiels spécifiques) dans les programmes
2. Développer la politique d'énergies renouvelables
3. Mettre en œuvre une programmation pluriannuelle d'investissement pour la rénovation énergétique du parc
4. Proposer des montages technico financiers innovants (marché public global de performances)
5. Optimiser l'achat d'énergie (groupement d'achats SIGEIF, SIPPEREC)
6. Optimiser les contrats d'exploitation chauffage ventilation climatisation
7. Développer la gestion des fluides
8. Mettre en œuvre un plan de conduite du changement adapté et durable
9. Développer de nouvelles recettes
10. Mettre en œuvre un plan de formation
11. Conduire un plan de communication autour du schéma
12. Mettre en place un plan de suivi /évaluation.

Ce plan d'actions, qui se traduit par un budget investissement et un budget de fonctionnement, est financé de différentes manières :

- Prêts à taux optimisés de la Banque Européenne d'Investissement (85 M€ pour 15 collèges) ou via une émission obligataire de type Investissement Socialement Responsable
- Certificats d'économies d'énergie
- Subventions FEDER (via la Région Ile-de-France) et ADEME
- TVA à taux réduit (5.5%) en cas de raccordement à un réseau de chaleur avec plus de 50% d'énergies renouvelables
- Mutualisation via des groupements de commandes (achat de gaz ou électricité).

### **Présentation du Mémento méthodologique pour conduire les stratégies territoriales de rénovation énergétique de l'habitat**

Gwénolé Le Roux, de la DRIEA, détaille les fonctionnalités du site internet développé à l'initiative de la DRIEA, avec la DRIEE, la DRIHL, la Région Ile-de-France et l'ADEME pour fournir aux collectivités et ceux qui les accompagnent les informations pour une stratégie territoriale de rénovation énergétique de l'habitat: <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/strategie-territoriale-de-renovation-energetique-r2105.html>.

Partant du constat que les collectivités connaissent mal les leviers et les enjeux de leur territoire, sur lesquels fonder une stratégie, ce site resitue le contexte propre à la collectivité, les acteurs, les dispositifs existants, les outils qui sont des leviers de rénovation.

De manière opérationnelle, ce site permet de :

- diagnostiquer les enjeux du territoire (sur bases statistiques pré existantes : ROSE, ARENE...) : modélisation du territoire, à la fois grâce à des outils statistiques et cartographiques. , etc. La, seront différents selon les cas
- construire des objectifs et une stratégie adaptés aux enjeux (gouvernance et solutions), grâce à des exemples et un zoom sur des outils existants pour partager des retours d'expériences.
- créer des échanges informels en matière de stratégies, ainsi qu'un calendrier des opportunités (ex PLU...) pour ne pas rater les échéances-clés.

Sans remplacer un bureau d'études, ce site offre une base de travail utilisable par tous.

## **Conclusion**



**Sandrine Gelot**, Vice-Présidente du Département chargée de la cohésion sociale, de l'insertion, de la politique de la ville et du logement, remercie intervenants et participants. Elle rappelle que le Département reste le partenaire prioritaire des territoires, pour aider à travailler dans un esprit d'engagement convergent. Le Département tient aussi à sa mission de diffusion des modes d'action et des outils. Elle invite les acteurs essonniers à faire remonter leurs attentes auprès des services du Département. Les enjeux du Conseil Départemental sont ceux de chaque territoire, le Département offre par son ingénierie et ses retours d'expériences un soutien dans le passage à l'action.