

Publié le 20 octobre 2016

## Rénovation énergétique : quelles opportunités de développement pour les Epl ?

L'effort de réduction des consommations énergétiques devra se porter tout particulièrement sur la rénovation de l'existant dans lequel les Epl jouent un rôle essentiel. De quelles manières les Epl peuvent-elles s'inscrire dans ce processus pour qu'il devienne pour elles une véritable opportunité de développement ? Tiers financement, rénovation des logements sociaux : quelles sont les pratiques et les outils pour y parvenir ? Tels sont les sujets qui ont été soulevés au cours d'un atelier animé par Philippe Lefebvre lors du Congrès des Epl de Marseille.



Après les travaux de rénovation et d'agrandissement en cours de réalisation, Nausicaa va devenir en 2018 un des plus gros aquariums d'Europe. Mais la rénovation d'un tel équipement n'est pas aisée. Selon Bruno Armand, directeur administratif et financier de la Sem Nausicaa à Boulogne-sur-Mer, la principale problématique rencontrée est liée au refroidissement des nombreux bassins.

**Le Grand Nausicaa** Pour cela plusieurs solutions ont été étudiées, dont l'utilisation de l'énergie issue de la mer. Néanmoins, compte tenu des problèmes techniques que cela engendrerait, l'énergie nécessaire proviendra finalement d'une centrale de chaleur utilisant les déchets ménagers ainsi que d'une chaufferie bois.

**La rénovation énergétique des logements un enjeu écologique, économique et social** Le Plan Climat de Paris a des objectifs ambitieux : une réduction de 75 % des gaz à effet de serre en 2050 par rapport à 2004. Cependant les enjeux liés à la rénovation énergétique ne sont pas seulement écologiques, mais également sociaux, puisque comme le fait remarquer **Frédérique Calandra**, présidente de la RIVP et vice-présidente de la Fédération des Epl, "*les charges pèsent 2,5 fois plus dans le budget des ménages les moins aisés*".

Aussi le "reste à vivre" des plus pauvres, c'est à dire la somme qui leur reste une fois les dépenses incompressibles payées, peut être augmenté en diminuant le montant de leurs charges. Une

mauvaise isolation ou un chauffage défectueux peuvent également entraîner des problèmes de santé et d'hygiène, un sentiment d'exclusion voire des difficultés scolaires lorsque les enfants ont trop froid chez eux pour faire leur devoir correctement. Qui aurait pu penser que le confort thermique pouvait favoriser la mixité sociale ? Frédérique Calandra a en effet indiqué qu'il permet à des ménages de classe moyenne de rejoindre des immeubles rénovés qu'ils auraient pu refuser s'ils n'avaient pas fait l'objet de travaux préalables.

**Energie Posit'if, une Sem au service des copropriétés**Raphaël Claustre, président du directoire de la Sem Energie Posit'if, a rappelé que l'habitat concentre 44% des consommations d'énergie nationales et que 6 millions de ménages, soit environ 12 millions de Français, sont en situation de précarité énergétique. Or, bien que la rénovation énergétique représente 15 milliards d'euros d'investissement par an il y a toujours un manque important dans ce domaine, alors que *"la rénovation énergétique permet des gains de bien-être et une meilleure qualité de l'air intérieure, soit une hausse de la qualité de vie dans son ensemble"*.

Energie Posit'if est une Sem innovante puisqu'en tant que société de tiers financement, elle sert d'interlocuteur unique pour les copropriétés et apporte des solutions techniques et de financement à ses clients qui souhaitent rénover leur logement.

Bien que les aides financières soient nombreuses, que la facture énergétique est divisée par trois ou quatre et que les clients en profitent souvent pour améliorer leur logement, sur un coût moyen d'une rénovation énergétique de 25 000 euros par logement, il reste en moyenne 20 000 euros à financer par les particuliers. Or cet investissement n'est rentable qu'à partir de 12 à 17 ans selon les cas. Il reste donc essentiel de permettre un accès au crédit à taux bas d'autant que les taux pratiqués dans ce domaine ne sont pas ceux des acquisitions immobilières, mais s'élèvent à environ 4% pour des prêts de 15 à 20 ans.

**La SCET : un soutien et une expertise au service des maîtres d'ouvrage**Marina Alcalde, directrice générale déléguée et Directrice des expertises et de l'ingénierie de projets de la Scet a insisté sur le triptyque : maîtrise d'ouvrage, projet et financement, dans le cadre d'une opération de rénovation énergétique.

Dans le secteur privé, les marchés sont atomisés et selon Marina Alcalde, compte tenu de la multiplicité des acteurs à coordonner, l'outil Epl peut participer à structurer cette offre et permettre d'accélérer les rénovations des copropriétés. Des Epl accompagnées en expertise par la SCET sur la rénovation énergétique, comme la Saerp ou la Spl OSER, ont pu devenir opérateurs, prendre des risques financiers et proposer des stratégies globales. Mais avant d'engager une rénovation énergétique, il est nécessaire de *"s'interroger et de prendre du recul pour avoir une vision macro des priorités et notamment sur la pérennité globale du patrimoine"*.

**Rénovation de l'habitat : un dialogue et une concertation nécessaires**Frédérique Calandra a précisé qu'avant d'initier une rénovation énergétique d'un bâtiment, il est nécessaire qu'il y ait un travail en amont entre le bailleur et les associations de locataires. Il faut au préalable *"évaluer les différentes méthodes de rénovation envisageables, préparer un calendrier et trouver le meilleur moyen pour l'annoncer aux locataires"*. Surtout, il faut associer les locataires en expliquant les

enjeux pour les habitants et les avantages du projet. A la RIVP, cette concertation se passe plutôt bien puisque 81% des locataires sont satisfait de ses services. Certes, il peut y avoir des contestations sur les choix techniques, mais une pédagogie permet en général de faire comprendre aux locataires que les investissements sont réalisés en leur faveur.

**La valeur verte des bâtiments** Selon Frédérique Calandra, il serait nécessaire de pouvoir objectiver les répercussions financières de la rénovation énergétique sur les coûts de la sécurité sociale dans le bilan financier des décideurs publics car *"si la santé n'a pas de prix elle a un coût"*. En effet, de nombreux enfants sont, par exemple, atteints d'asthme à cause de micro-moisissures invisibles qu'une rénovation permet de supprimer.

Pour Raphaël Claustre, la valeur verte d'un immeuble peut être déterminée en utilisant les statistiques des notaires qui contiennent à la fois les prix des logements vendus, leurs caractéristiques et leur catégorie énergétique. En effet, il se trouve qu'en améliorant un logement d'une classe d'énergie sa valeur augmente de 5 % en moyenne. Pour un bien d'une valeur de 300 000 euros, cela correspond à 15 000 euros, soit 60 % du prix moyen des travaux nécessaires à une rénovation énergétique, qui permet le plus souvent d'améliorer le logement de plusieurs classes énergétiques.

**Nausicaa** :Géré par une Sem comptant près de 150 salariés, Nausicaa-Centre National de la Mer, situé à Boulogne-sur-Mer, attire actuellement 600 000 visiteurs par an. Il devrait en accueillir environ 1,1 million à terme après les travaux. Il a été estimé que le nouvel aquarium permettra de participer à l'activité économique locale à hauteur de 500 millions d'euros par an sans compter les dépenses réalisées sur son site et que deux visiteurs sur trois.

**RIVP** :Sem de logement social, la Régie Immobilière de la Ville de le Paris (RIVP) gère 59 900 logements sociaux à Paris, environ 3 400 locaux commerciaux et professionnels ainsi que près de 3 700 places de stationnement. Elle emploie environ 1 200 salariés et son chiffre d'affaire s'élève à près de 600 millions d'euros. La RIVP a rénové 867 logements en 2015 dans le cadre du Plan Climat.

**Energie Posit'if** :Première Sem de tiers financement créée à l'initiative de la Région Ile-de-France, Energie POSIT'IF a permis de rénover 1 500 logements et a 3 000 logements en attente. Dédiée à la rénovation énergétique des copropriétés franciliennes, elle peut octroyer des prêts et propose notamment une Garantie de Résultat Energétique qui engage, à l'issue d'une période probatoire, Energies POSIT'IF et/ou l'exploitant sur un niveau de consommation énergétique réelle.

**Photo** : ©[stlaure@gmail.com](mailto:stlaure@gmail.com)