



# PRÉSENTATION



## Comment atteindre le « facteur 4 » en Nord-Pas-de-Calais ?

Nathalie ROTURIER, Directrice de projet «Plan 100 000 logements», Conseil Régional Nord-Pas de Calais  
Direction de l'Aménagement Durable - Conseil Régional Nord Pas de Calais  
[nathalie.roturier@nordpasdecalais.fr](mailto:nathalie.roturier@nordpasdecalais.fr) - Tél : 03-28-82-72-06

CONSEIL REGIONAL NORD-PAS DE CALAIS

### VERS UN PLAN DE REHABILITATION ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DE 100 000 LOGEMENTS

CRéAH - 6 février 2012



1



Vers un plan de réhabilitation énergétique  
et environnemental de 100 000 logements

#### I – Le CONTEXTE (1)

- Le Nord-pas de Calais : environ 1 750 000 logements (environ 80 % construits il y a plus de vingt ans) => 1, 4 M
  - 320 000 parc social / 800 000 logements individuels / 260 000 copropriétés
- Faible prise en compte des dimensions énergétiques et environnementales (consommation > 300 kwh/m<sup>2</sup>/an)
- Modèle d'aménagement et d'urbanisme développé depuis plus de 50 ans (lotissements de maisons individuelles en milieu de parcelle : amplification du dérèglement climatique)

2



## I - Le CONTEXTE (2)

- Objectif facteur 4 : réduction massive des consommations des énergies fossiles au niveau du transport et du bâtiment (47 % des consommations énergétiques en NPDC)
- Grenelle 2 : - 38 % de la consommation d'énergie du parc ancien de logements d'ici 2020
- RT 2005 remplacée dès fin 2011 par la RT 2012 :
  - BBC : 65 kwh/m<sup>2</sup>/an – ne requiert pas d'intervention publique (pour le neuf)
  - BBC rénovation : 104 kwh/m<sup>2</sup>/an pour la rénovation en NPDC

3



## La volonté régionale (3) :

- Sur le plan du bâti :
  - climatiques
  - sociaux
  - économiques
  - sanitaires
- Sur le plan du territoire :
  - Aménagement du territoire (DRA maîtrise périurbanisation, densifier l'habitat/augmenter l'offre)
  - Territoriaux (stratégies locales : ex. éco-cités)

**Garantir  
une approche  
globale**

4

## II - L'ETAT DE LIEUX (1)

- Habitat : responsabilité de l'Etat, des agglomérations au travers de la délégation à la pierre (et dynamiques locales), ou des Départements
- Mais intervention levier de la Région dans le champ du logement dans les domaines et politiques :
  - d'aménagement du territoire
  - d'environnement
  - de développement économique
  - de la formation permanente

5

## II – L'ETAT DES LIEUX (2)

- Le particulier/parc privé : outre l'éco-prêt à taux zéro ou le crédit d'impôt, mobilisation de l'ANAH (PO modestes) – programme « Habiter mieux » et création du FART,
- Le Logement social : éco-prêt de la Caisse des dépôts et Consignations, l'ANRU, le FEDER, l'ADEME,...
- Accroissement de la précarité énergétique/ coût de l'énergie : approches différenciées de la question (ANAH, Départements, agglomérations...)

6



## II – L'ÉTAT DES LIEUX (3)/analyse stratégique

- Région : pas de compétence Habitat mais action sur le logement social dans une perspective facteur 4
- Pas d'action significative sur l'habitat privé (sauf PNRQAD/PRU/audits ..) alors que le parc privé = 80 % du parc régional de logements
- Pas de blocage / appel offres car logement social => « grands donneurs d'ordre » mais quid pour privé => entreprises artisanales ?

= **Aucun acteur ni public ni privé ne détient à lui seule la solution à la hauteur des enjeux**

7



### = Les ENJEUX de l'intervention publique / contexte

- Partage de la valeur créée dans un souci de justice sociale et de réalisme économique
- Rareté de la ressource publique  
=> obligation de sortir du mode subvention
- Réhabilitation = opération lourde pour 30 ans /facteur 4

=> **audit environnemental et énergétique**  
(ordonnancement des travaux) et certification

8

### III - Un système à 2 étages

#### 1) En terme de partenariat

- C'est la volonté de mettre en place un PACTE REGIONAL réunissant les acteurs régionaux dans le cadre d'une gouvernance spécifique
- C'est aussi l'enjeu de conclure des accords-cadre avec les TERRITOIRES DE PROJET (notamment avec les agglomérations compétentes et/ou délégataires, ainsi que les territoires de projet tels que les pays)

9

#### 2) En terme de temps :

- **Première période (2011-2014)** consacrée à la mise en œuvre du plan sur la base de l'action conduite en région = approfondissement et adaptation des politiques et dispositifs pour amplifier et qualifier les opérations de réhabilitation
- **Conjointement et pour préparer la massification au-delà de 2014**, une phase de définition et de construction de nouveaux outils opérationnels et financiers qui permettront de traiter le parc concerné dans une optique de facteur 4 et de justice sociale.

10

#### IV – La STRATEGIE REGIONALE (1)

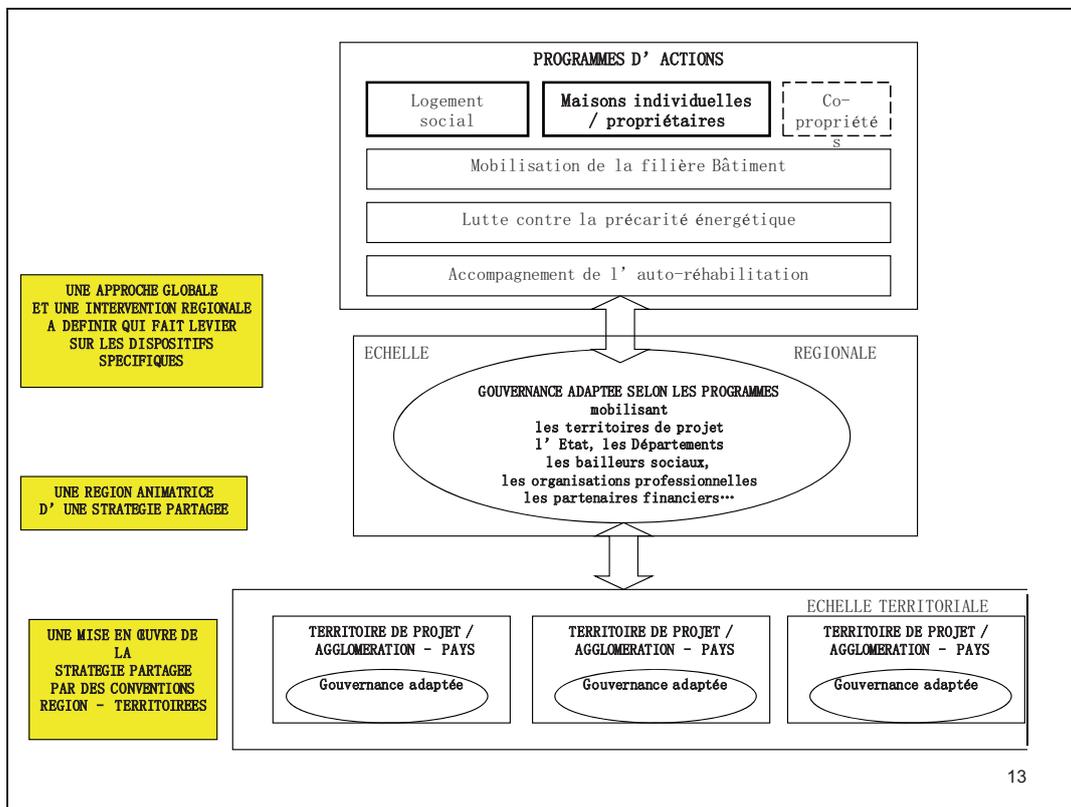
- 3 pivots
  - animer les partenariats régionaux
  - mobiliser les compétences régionales
  - conventionner avec les territoires
- Objectifs opérationnels :
  - accélérer le nombre de réalisations => réhabilitation de 70 000 logements supplémentaires / 30 000 programmés
    - performance environnement et énergétique
    - approche sociale
    - formes urbaines
  - structurer des programmes d'actions (typologies – habitat-propriétaires-travaux, territoires)

11

#### • LE CHAMP D'ACTION ET LES OBJECTIFS (2)

- 3 programmes d'action par cibles :
  - La réhabilitation du logement social
  - La réhabilitation de l'habitat individuel et privé
  - La réhabilitation des copropriétés ... *mais pas d'objectifs chiffrés*
- 3 programmes d'action transversaux :
  - La mobilisation, qualification et animation de la filière bâtiment
  - La lutte contre la précarité
  - L'auto-réhabilitation et son accompagnement
- **Les priorités régionales par domaines :**
  - le logement social public et privé
  - la réhabilitation de l'habitat individuel et des éco-cités minières
  - la mobilisation de la filière bâtiment

12



**Vers un plan de réhabilitation énergétique et environnemental de 100 000 logements**

 RÉGION Nord-Pas de Calais

**V – La démarche régionale :**

- Nouer des partenariats avec les acteurs mobilisés sur le sujet (prise en compte des aides existantes)
- Construire des conventions de partenariat
- Mener une réflexion sur les modalités de financements
- Mobiliser les fonds européens
- Étudier les modalités d'intervention adéquates aux besoins des propriétaires maîtres d'ouvrage

14

## ZOOM

### LES MODALITES DE FINANCEMENT A CRÉER

- Le principe du tiers investisseur /CEE
- Le volet juridique et financier

15

## Les sources de financement disponibles selon les bénéficiaires et porteurs de l'action

Collectivités	Particuliers	Bailleurs sociaux	Entreprises
<ul style="list-style-type: none"> <li>•Fonds propres, fiscalité locale</li> <li>•Financement bancaire / marchés financiers</li> <li>•Fonds et subventions européens / nationaux (Etat, ADEME, BEI, ...) / régionaux (Conseil Régional, Conseil Général)</li> <li>•Partenariat Public-Privé (PPP)</li> <li>•Contrat de Performance Energétique (CPE)</li> <li>•Certificats d'Economie d'Energie (CEE)</li> <li>•Mécanismes de Développement Propre ou Tiers Investisseur</li> <li>•Tarifs d'achats énergies renouvelables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Mesures fiscales : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Crédit d'impôt développement durable</li> <li>✓ TVA à 5,5%</li> <li>✓ Carte grise réduite...</li> </ul> </li> <li>•Mesures bancaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Eco prêt à taux zéro</li> <li>✓ Eco-prêts développement durable...</li> </ul> </li> <li>•Aides de divers organismes <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ANAH...</li> </ul> </li> <li>•Bonus écologique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•CDC : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Eco-prêt logement social</li> <li>✓ Prêt logement sociaux neufs</li> </ul> </li> <li>•Contribution du locataire aux travaux d'économies d'énergie</li> <li>•Dégrèvement de la taxe foncière</li> <li>•Contrat de Performance Energétique (CPE)</li> <li>•Et en plus... <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Aides ADEME</li> <li>✓ Utilisation des fonds FEDER</li> <li>✓ Renforcement des aides ANRU</li> <li>✓ Renforcement des CEE</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Mesures bancaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Financement bancaire classique ou spécifique (ex. FOGIME, dispositif « Prêts Verts » bonifiés...)</li> </ul> </li> <li>•Marchés financiers</li> <li>•Aides de divers organismes <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ADEME</li> <li>✓ CCI</li> <li>✓ ...</li> </ul> </li> </ul>

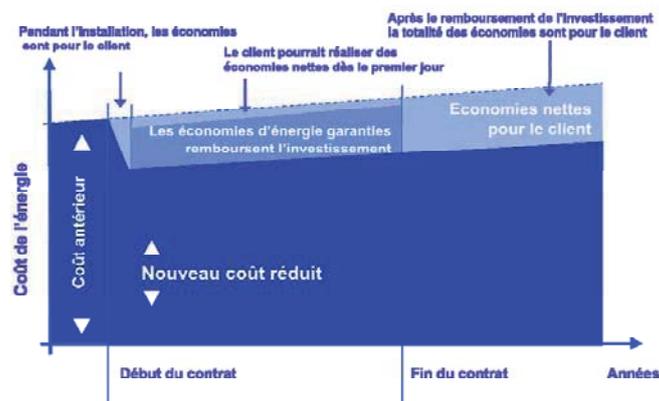
16



- **Tiers investissement/tiers financement/tiers opérateur pour la rénovation énergétique d'un bien immobilier**
- = mécanisme financier permettant au propriétaire d'un bâtiment de faire financer sa rénovation par un tiers
- Le tiers est financé, pendant une période définie contractuellement, par un loyer
- Dans la rénovation thermique, le principe est que les économies d'énergie obtenues suite aux travaux peuvent constituer la principale source du loyer qui rémunère le tiers investisseur
- Ainsi, ce mécanisme permet à un propriétaire de rénover un bien sans avancer des sommes importantes



*Principe du mécanisme de Tiers Investissement : pratiques actuelles (source : CDC<sup>2</sup>)*



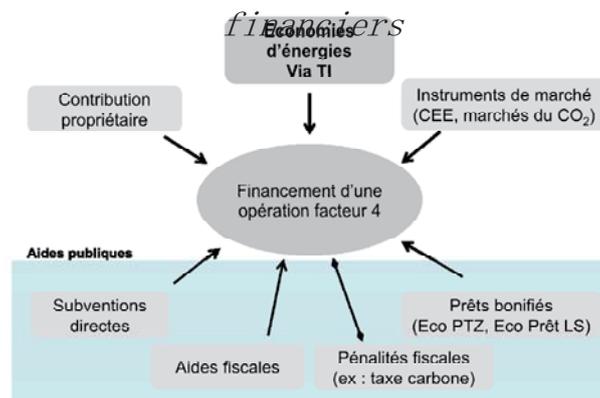
**L'enjeu des CEE :**

- **Vers une mutualisation et « collecte » des CEE pour une négociation globale et renforcée avec les obligés,**
- Hypothèse de travail confirmée par les échanges avec les partenaires même si les « règles du jeu » de la 2<sup>nd</sup>e période sont différentes de la 1<sup>ère</sup> période (nouveaux acteurs, objectifs renforcés, seuil de dépôt...)
- Un outil financier qui peut permettre d'alimenter d'apporter environ 5 % du coût de l'opération et pour partie, **un fonds commun de financement**, permettant d'apporter des aides à certaines catégories d'acteurs.

**>>> Un nouveau contexte favorable  
à la valorisation financière des CEE**

19

*Le financement d'une opération  
« facteur 4 » ou la mobilisation des  
différents instruments et outils*



20

### **Zoom sur le volet ingénierie juridique et financière :**

1. Définir les conditions et les modalités de l'octroi de la garantie d'emprunt par la Région : bailleurs sociaux principalement
2. Sécuriser le système de financement des opérations de réhabilitation énergétiques et environnementales => étude d'un fonds de garantie / expérimentation JESSICA
3. Définir les conditions d'une répartition des économies d'énergie qui soit acceptable pour le locataire, le bailleur et les entreprises : assurer de réelles économies de charges / énergie avec évolution du loyer suite à la réhabilitation (« 3<sup>ème</sup> ligne »)

21

### **Le volet ingénierie juridique et financière (suite)**

4. Mutualiser à l'échelle régionale les Certificats d'Economie d'Énergie
5. Adapter l'offre bancaire : ouverture du dialogue avec les établissements bancaires – intermédiation CDC - pour examiner, à partir de l'offre existante - en particulier l'éco-prêt à taux zéro – les évolutions nécessaires pour répondre à des besoins non satisfaits
6. Développer des modes de financements selon les publics : étude d'un micro-crédit axé sur la réhabilitation énergétique et environnementale des logements pour les particuliers à faibles ressources

22

## Le volet ingénierie juridique et financière (suite)

7. Principe du tiers investisseur au travers d'une entité juridique spécifique
  - Champs d'action : logement privé / social / public
  - Modalités d'intervention : système de financement / fonds de garantie / ...
  - Missions : audit-diagnostic / conseil / montage financier / certification / travaux
8. Partenariat avec la BEI :
  - constitution d'un prog. d'assistance technique ELENA si intérêt du particulier (économique, social...) argumenté et si intérêt des banques régionales

23

### En conclusion : LA PLUS VALUE REGIONALE

- Mobiliser les compétences régionales : formation-développement économique - apprentissage
- Qualifier les programmations de l'habitat privé avec un audit énergétique et environnemental (clé d'entrée) et certification (clé de sortie)/capter les gisements d'énergie
- Construire l'outillage régional avec l'ensemble des partenaires : fonction d'« ensemblier » et système de financement global

24