



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 - 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/m²/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/m²/an – ne requiert pas d'intervention publique (pour le neuf)
 - BBC rénovation : 104 kwh/m²/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)

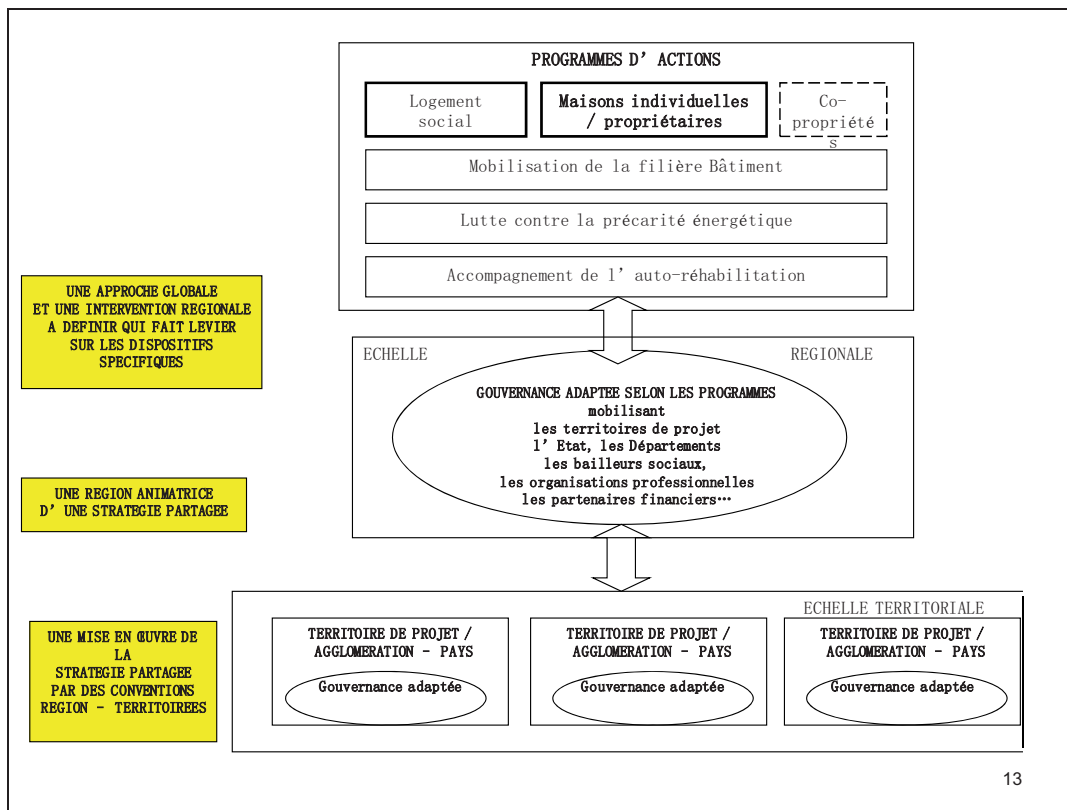
- 3 pivots
 - animer les partenariats régionaux
 - mobiliser les compétences régionales
 - conventionner avec les territoires
- Objectifs opérationnels :
 - accélérer le nombre de réalisations => réhabilitation de 70 000 logements supplémentaires / 30 000 programmés
 - performance environnement et énergétique
 - 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**

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

16

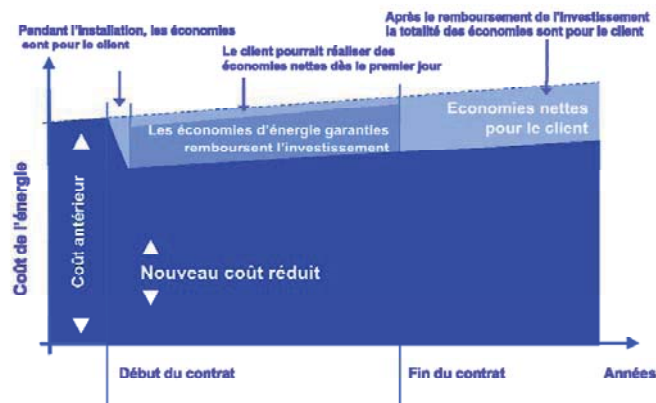


- **Tiers investissement/tiers financement/tiers opérateur pour la rénovation énergétique d'un bien immobilier**
- = mécanisme financier permettant au propriétaire d'un bâtiment de faire financer sa rénovation par un tiers
- Le tiers est financé, pendant une période définie contractuellement, par un 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

17



Principe du mécanisme de Tiers Investissement : pratiques actuelles (source : CDC²)



8

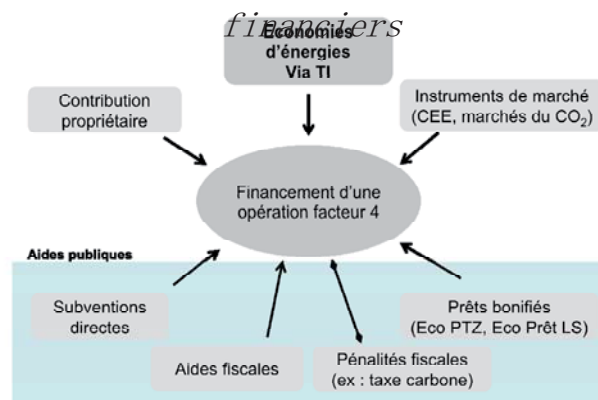
L'enjeu des CEE :

- **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 2nde période sont différentes de la 1^{ère} 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^{ème} 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