

Grande conférence 2 / Les enjeux de la requalification du bâti existant

Introduction

Maxime BITTER

Le thème de la requalification du bâti existant renvoie entre autres aux enjeux du rôle de l'architecte et du financement ainsi qu'à la transition énergétique. Cette conférence sera l'occasion d'identifier les freins aux objectifs de requalification du bâti existant et d'examiner les outils de rénovation proposés par les pouvoirs publics, les bailleurs sociaux et les architectes. Le secteur du bâtiment produit des bâtiments neufs d'une grande qualité en matière d'insertion urbaine et de performance énergétique. En revanche, le patrimoine bâti pose des problèmes. En effet, au rythme actuel de sa mise à niveau, le bâti existant sera requalifié dans 100 ans, un rythme beaucoup trop lent pour satisfaire les ambitions du gouvernement. Une nouvelle campagne gouvernementale « j'éco-rénove, j'économise » a été présentée à la mi-septembre avec l'annonce de primes et d'investissements à hauteur de plusieurs milliards d'euros. Malgré cette volonté politique, des freins subsistent cependant dans la réhabilitation du bâti existant.

Enjeux et moyens de la requalification du bâti existant

- La mobilisation des architectes pour la requalification du bâti existant

Pierre COPPE

Président du CROA Nord – Pas-de-Calais

La profession d'architecte a été interpellée par cette ambition gouvernementale traduite régionalement par le plan 100 000 logements qui prévoit environ 3 milliards d'euros de travaux. Cette ambition formidable entend répondre à un enjeu non seulement local mais aussi planétaire. En effet, les objectifs de rénovation énergétique du facteur 4 passent par la réhabilitation énergétique du tissu existant. La plupart du bâti existant date d'avant 1975 et il s'avère important de le réhabiliter pour réduire les fractures énergétiques et sociales.

Les architectes se mobilisent sur ces problématiques depuis longtemps, notamment dans le cadre de leur formation professionnelle, pour répondre à cet enjeu qui nécessite une certaine hauteur de vue. En effet, un logement énergivore doit être traité en prenant en compte les usages et les consommations du logement. Au-delà des valeurs d'usage, ce sujet met en jeu des valeurs d'accessibilité qui prennent tout leur sens actuellement. Par ailleurs, le tissu existant met en jeu des valeurs patrimoniales. Le bâti existant participe de l'écriture de notre territoire et ne peut faire l'objet d'un placage uniforme d'un procédé ou d'une technique. Dans ce cadre, le rôle de l'architecte est crucial. En effet, par leur rôle de conseil, les architectes font partie des acteurs incontournables du plan régional 100 000 logements.

Dans ce contexte, le CROA a invité autour d'une table ronde les services du conseil régional et a rédigé une motion affirmant la volonté des architectes d'assurer un rôle d'acteurs

éclairés au service de l'avancement de ces filières. Pour sa part, le conseil régional a invité les architectes à la table ronde concernant la garantie de performance relative à cette ambition de requalification du bâtiment existant.

Maxime BITTER

Comment sera-t-il possible de dégager à l'échelle d'un projet de rénovation de particulier le budget nécessaire à une véritable maîtrise d'œuvre ?

Pierre COPPE

Les architectes sont des champions de « l'économie » et sont capables de résoudre par leurs conseils des problématiques tout en conservant à l'esprit les coûts d'intervention. La Région a intégré à ce titre dans son programme de réhabilitation le caractère indispensable d'une maîtrise d'œuvre généraliste complémentaire des acteurs de l'éco-conditionnalité.

Maxime BITTER

Jean-Jacques Begué, le Conseil national de l'ordre des architectes (CNOA) a-t-il été associé à l'élaboration du plan pour la rénovation énergétique ?

Jean-Jacques BEGUE

Secrétaire du CNOA

Le CNOA développe avec les architectes et les partenaires de l'acte de bâtir une réflexion sur l'ensemble des préoccupations relatives au logement, à l'aménagement du territoire et à la rénovation énergétique. Il déploie une vision large pour prendre en compte la dimension d'usage du logement et du lieu de vie au service du bien-vivre ensemble. En effet, la fonction première du logement est de permettre à ses habitants une qualité de vie correspondant à leurs besoins. Les architectes s'interrogent par conséquent sur la manière dont vivent les habitants et sur les opportunités d'évolution du bâti existant à partir de divers paramètres (valeurs d'usage, articulations du logement avec les espaces publics).

Maxime BITTER

Le dispositif national, qui comprend un éco-prêt, des primes pour les particuliers et des aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), prévoit une éco-conditionnalité relative à la qualification des entreprises mais ne prévoit pas « d'archi-conditionnalité ».

Jean-Jacques BEGUE

La démarche du CNOA consiste à faire reconnaître la maîtrise d'œuvre comme un élément important de ce processus. Les architectes, par leur formation initiale et permanente, sont aptes à répondre à ces problématiques. Cette reconnaissance est sur le point d'être actée du point de vue législatif.

Pierre COPPE

Forts de ces enjeux, les acteurs des différentes filières doivent passer par une formation continue pour s'insérer en juillet 2014 dans l'éco-conditionnalité qui permettra aux propriétaires d'obtenir des aides. Dans ce contexte, il s'agit de savoir si le recours à un architecte permettra d'obtenir un prêt à taux zéro ou une aide. Jusqu'à présent, les architectes ne s'inscrivent pas dans ce cadre de l'éco-conditionnalité. Néanmoins, notre profession s'est formée depuis des années au travers de formations qualifiantes – Réglementation thermique (RT), Bâtiment basse consommation (BBC) – en anticipant l'émergence de ces problématiques. Ainsi, le gouvernement reconnaît de fait que les architectes n'ont qu'à satisfaire à leurs obligations déontologiques de formation continue pour être qualifiés sur ces problématiques.

Maxime BITTER

Le Moniteur suit généralement les grands chantiers et non les chantiers de réhabilitation des particuliers. Existe-t-il de nombreux architectes spécialisés dans la rénovation de maisons individuelles ? Vivent-ils de cette activité ?

Pierre COPPE

80 % de notre profession travaille dans le secteur diffus sur des opérations moyennes voire modestes. Ces architectes parviennent de plus à en vivre. Les architectes répondent donc quotidiennement à des besoins locaux de réhabilitation, d'extension et de mise aux normes. A l'échelle nationale, la majorité des cabinets d'architectes correspond à des petites structures qui comptent en moyenne 1,5 Equivalent temps plein (ETP).

● L'enjeu de requalification du bâti existant à l'échelle du Nord

Maxime BITTER

Benoit Poncelet, la réhabilitation du bâti existant constitue-t-elle un sujet majeur à l'échelle départementale ? Les particuliers interpellent-ils le CAUE sur ce type de projet ?

Benoit PONCELET

Directeur du CAUE du Nord

Il s'agit d'un sujet d'actualité, néanmoins perturbé par la représentation qui lui est associée. En effet, la requalification du bâti existant est essentiellement évoquée au travers des normes. Le bâti existant est issu de sociétés précédentes caractérisées par des usages et des lieux de vie privilégiés. Dans ce cadre, les enjeux d'usages sont fondamentaux au même titre que les enjeux d'application des normes et du marché. Dans l'appréciation de la requalification du bâti existant, il convient de croiser ces trois dimensions des usages, des normes et du marché.

Le CAUE accompagne ainsi avec la Ville de Lille des initiatives d'habitat participatif portées par des habitants qui apprennent à devenir maîtres d'ouvrage. Au travers de ces échanges, il est possible d'identifier une évolution programmatique de leurs besoins et de l'économie générale des projets. Face à la nécessité de simplification des normes prônée par le gouvernement, je rappellerai l'impératif d'adaptation des normes. A cet égard, la confrontation des porteurs de projet d'habitat participatif et des architectes a fait naître une nouvelle écoute de l'architecte qui n'est pas confronté à un promoteur mais à un habitant. Ainsi, la mise en lien des approches habitantes en termes d'usages et de la lecture en termes de normes apparaît précieuse.

Par ailleurs, il apparaît impossible de charger les architectes de l'ensemble des opérations de réhabilitation. En revanche, il est indispensable de définir précisément le périmètre de la commande. Par exemple, dans l'habitat pavillonnaire, les syndicats s'interrogent souvent sur des projets d'extension. Dans ce cadre, plutôt que de proposer un architecte par projet, il serait possible de proposer un accompagnement groupé au travers duquel la collectivité propose une maîtrise d'ouvrage déléguée aux habitants. C'est notamment le cas lorsque la SIA ou la SOGINORPA travaillent avec l'appui de la Région à la réhabilitation des cités minières. Le bâti existant ne s'approche pas de manière uniforme. Par conséquent, il convient de croiser les regards des maîtres d'ouvrage, des élus et des habitants, et de rompre avec nos habitudes afin de consolider des approches transversales face à de nouvelles pratiques. Ces nouvelles pratiques émergent progressivement à Lille dans le cadre d'opérations imposant une mixité sociale, générationnelle et programmatique.

Maxime BITTER

Julien de Smedt donnait un exemple de financement de la réhabilitation d'un bâtiment en copropriété grâce à la construction sur le toit de nouveaux logements. Cette opération a permis de financer l'opération de réhabilitation et de créer des espaces communs. Ce type d'opération existe-t-il sur notre territoire ?

Benoit PONCELET

Certaines copropriétés disposent en effet d'un potentiel foncier à réutiliser. Néanmoins, les syndicats éprouvent des difficultés à faire naître de positions individuelles un désir collectif. En la matière, les projets de l'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU) ont connu plus de succès.

● Les bailleurs sociaux, « champions » de la requalification du bâti existant ?

Maxime BITTER

A cet égard, Vilogia a pour avantage de disposer d'une maîtrise d'ouvrage unique vis-à-vis des bâtiments collectifs. Néanmoins, les opérations de rénovation demeurent complexes à mettre en œuvre.

Philippe REMIGNON

Directeur général de Vilogia

Depuis plusieurs années, la nécessité de réhabiliter est affirmée. Pourtant, le parc social est globalement le seul lieu de la réhabilitation. En effet, il est apparu dès le départ moins consommateur d'énergie que le parc privé. Ensuite, les bailleurs sociaux ont été au rendez-vous des programmes complexes de l'ANRU. Le tour de force de l'ANRU a été de faire comprendre aux habitants d'un parc social relégué la nécessité d'accepter pendant dix ans des chantiers dantesques pour disposer d'un quartier revalorisé. L'ANRU a ainsi constitué un levier remettant les habitants au cœur de la problématique du cadre de vie.

Maxime BITTER

Néanmoins, le montage d'une opération de construction de logements neufs est plus simple à mettre en œuvre pour un bailleur, grâce aux loyers remboursant les crédits de construction. Au contraire, les opérations de réhabilitation sont coûteuses et ne génèrent pas de loyers nouveaux.

Philippe REMIGNON

En effet, les travaux de rénovation énergétique profiteront exclusivement aux locataires. A ce titre, la loi Boutin prévoyait de répartir les économies générées par ces travaux entre le bailleur pour un tiers et le locataire pour deux tiers. Cette disposition s'avère néanmoins difficile à mettre en œuvre. L'un des objectifs du bailleur est d'assurer la solvabilité de ses locataires. Or, la facture énergétique représente pour 3 à 4 millions d'habitants 10 % de leur budget annuel et son augmentation a un impact sur le paiement des loyers. De ce fait, les opérations de rénovation énergétique sont un des moyens de sécuriser le paiement des loyers. De plus, les bailleurs ont pour responsabilité de bien gérer leurs biens pour les revendre dans les meilleures conditions.

Maxime BITTER

Ces investissements affectent cependant les fonds propres des bailleurs sociaux.

Philippe REMIGNON

En effet. Par conséquent, l'investissement des bailleurs sociaux en la matière est inégal.

Maxime BITTER

Je visitais récemment l'opération de réhabilitation de la barre Euclide à Tourcoing et j'ai été impressionné par la rapidité d'exécution du chantier. Aujourd'hui, l'industrie du bâtiment et les solutions architecturales sont-elles au niveau pour répondre rapidement et selon des coûts raisonnables aux exigences des bailleurs sociaux ?

Philippe REMIGNON

Les coûts sont définis par les industriels et les bailleurs sociaux recherchent les financements afférents. L'opération Euclide s'inscrivait dans un cadre ANRU qui, par une prise de conscience collective, est parvenu à détourner une partie du budget national face à la nécessité de sauver la République dans les quartiers difficiles. L'opération Euclide n'a ainsi pas eu d'impact sur nos fonds propres. En revanche, les bailleurs sociaux rencontreront davantage de difficultés lorsque la manne de l'ANRU aura disparu. Cette disparition engendrera des revalorisations foncières et une vente partielle du patrimoine aux habitants.

Maxime BITTER

La vente du foncier servira au financement des opérations de réhabilitation.

Philippe REMIGNON

En effet. Cette situation contraindra les bailleurs sociaux à réfléchir aux facteurs d'attractivité de l'espace foncier. De cette manière, l'ensemble du quartier fera l'objet d'une revalorisation au-delà du logement, en lien avec les architectes et les urbanistes.

Jean-Jacques BEGUE

A l'avenir, il conviendra en l'absence du financement de l'Etat de réunir les diverses parties prenantes pour élaborer des projets d'intérêt collectif au-delà de la simple valorisation énergétique et réfléchir à la connexion des logements aux espaces publics et à la qualité du cadre de vie.

Le plan 100 000 logements, une politique régionale ambitieuse en matière de rénovation du bâti existant

- Des partenaires multiples et une démarche multi-scalaire

Nathalie ROTURIER

Directrice de projet du plan 100 000 logements, conseil régional Nord – Pas de Calais

L'ambition de la Région est de respecter les engagements du facteur 4 à l'horizon 2050. Le plan régional de réhabilitation énergétique et environnementale ou plan 100 000 logements a pour ambition de toucher 1,4 million de logements en Nord – Pas de Calais à l'horizon 2050. A l'heure actuelle, le rythme annuel de réhabilitation s'élève à 1 %, un taux insuffisant pour atteindre les objectifs du facteur 4 qui exigent la réhabilitation annuelle de 35 000 logements pour un budget d'environ 1 milliard d'euros. Pour répondre à ces objectifs ambitieux, il convient d'inventer un nouveau modèle économique et de fédérer les acteurs publics et privés.

L'entrée énergie-climat développée par la Région consiste ainsi à mobiliser les acteurs des différentes échelles. A l'heure actuelle, ce maillage d'acteurs et cette articulation de dispositifs se traduisent par une quinzaine de conventions aux échelles nationale, régionale et locale se déclinant en actions de proximité. Le développement de ce plan passe également par une présence auprès des ministères, au sein de l'Association des régions de France (ARF), d'Effinergie mais aussi au sein de la Caisse des dépôts et consignation (CDC) dédiée au

climat. Le plan 100 000 logements implique également une appréhension globale des enjeux environnementaux, climatiques, énergétiques et d'habitat. L'enjeu habitat exige à ce titre une consolidation de la qualification de la filière professionnelle. A cet égard, la Région soutient la formation dans le secteur du bâtiment à hauteur de 15 millions d'euros par an.

La Région a conçu un audit énergétique et environnemental qui constitue un outil d'accompagnement et d'aide à la décision des particuliers et des professionnels. Il permet de définir un ordonnancement des travaux pour obtenir le meilleur gain énergétique en cas d'intervention et procède au calcul du coût des travaux, à la consolidation du plan de financement et à une étude des éco-matériaux. Il s'agit d'une clé d'entrée du processus de réhabilitation déployée dans le cadre des partenariats avec les territoires notamment sur les dispositifs d'opérations programmées de l'habitat, sur les programmes d'intérêt général mais aussi auprès des particuliers. La Région s'inscrit ainsi en éco-conditionnalité en complément des aides locales et de l'ANAH qui reconnaît et promeut cet outil d'évaluation thermique. De cette manière, à l'échelle de la période 2013-2014, le nombre d'audits passera de 600 à 4 500. Dans cette perspective de rénovation énergétique, la maîtrise d'œuvre prend tout son sens. Par conséquent, les aides de la Région et des collectivités incluent dans les dépenses éligibles les honoraires d'architecte.

Maxime BITTER

L'entrée par l'économie d'énergie permettra de dégager des moyens de financement. Pour Pierre Coppe cependant, les consommations d'énergie ne correspondent qu'à une partie du problème. Par conséquent, l'approche énergétique pourrait constituer une entrée pour investir également les problématiques de changements d'usage et de qualité du logement.

Pierre COPPE

Je n'ai aucune inquiétude pour le parc social qui trouvera le moyen de satisfaire ses ambitions. En revanche, le tissu collectif privé ne fait pas toujours l'objet d'opérations de réhabilitation malgré ses besoins. A cet égard, les dispositifs gouvernementaux créent une cohérence d'ensemble. A titre d'exemple, la loi relative à l'Accès au logement et pour un urbanisme rénové (ALUR) comporte des dispositifs novateurs en matière de rénovation de bâtiments collectifs du parc privé. La solution intelligente de financement des réhabilitations par la construction de *penthouses* sera également permise par de nouvelles dispositions réglementaires qui feront fi du COS. Cette convergence d'éléments techniques et réglementaires concourt à une plus grande cohérence d'ensemble. De plus, le gouvernement a demandé une simplification des systèmes de construction. Pour leur part, les architectes offriront une vision globale des projets intégrant à la fois les problématiques énergétiques, d'usage, d'accessibilité et de patrimoine.

● Le développement d'un modèle économique régional de rénovation du bâti individuel

Maxime BITTER

De quelle manière seront dégagés les moyens de financement de ces opérations de réhabilitation ?

Nathalie ROTURIER

Le parc individuel privé est majoritaire en Nord – Pas de Calais puisqu'il représente 800 000 des 1,4 million de logements, soit 74 % d'habitat individuel contre une moyenne nationale de 57 %. Cet habitat ancien s'avère très énergivore. En raison de cette spécificité, le Nord – Pas de Calais constitue une région pilote dans la recherche de modèles économiques vis-à-vis du parc privé individuel. Il s'agira de ce fait de convertir la facture énergétique en dépenses d'investissement. Cependant, le propriétaire est face à une jungle de professionnels et a besoin d'un guichet unique.

Maxime BITTER

L'économie d'énergie réalisée par les travaux permettra-t-elle de financer ces travaux ?

Nathalie ROTURIER

Au travers de sa démarche d'audit, la Région a étudié des cas pratiques et dégagé une typologie d'habitat reliée à différents niveaux de consommations. En revanche, il manque pour l'heure un audit en aval permettant d'évaluer la qualité des travaux et de la performance énergétique. Dans ce contexte, la Région a lancé un appel à manifestations d'intérêt auprès de la filière professionnelle pour construire des garanties de qualité des travaux, intégrées au volet assurantiel de l'opérateur régional et du contrat unique du particulier. De cette manière, le particulier sera assuré d'obtenir un gain énergétique capitalisé sur le loyer.

Maxime BITTER

Dans le cadre de ce modèle économique, combien d'années sont nécessaires au financement des travaux de réhabilitation ?

Nathalie ROTURIER

S'agissant des travaux relatifs à l'intervention sur le bâti, la durée de financement s'élève à 25 ans contre 15 ans pour les systèmes de chauffage. La Région développe néanmoins une approche multicritères selon les typologies d'habitat, la nature des travaux et les profils socio-économiques des habitants sur la base d'une participation contributive du particulier.

Maxime BITTER

Pour les populations les plus modestes, ce financement peut néanmoins atteindre 100 %.

Nathalie ROTURIER

La Région délibérera dans quelques jours sur la création d'un opérateur régional de tiers investissement. Cette structure juridique associant un partenariat public et privé proposera une offre globale de services (accueil, conseil, accompagnement de l'audit). Ensuite, l'opérateur proposera un préfinancement des travaux dans le cadre d'un contrat avec l'habitant et garantira le paiement des entreprises. Enfin, un suivi post-travaux sera effectué sur la maîtrise de l'effet rebond et les éco-gestes à mettre en œuvre. Le particulier s'inscrit dans un contrat qui est fonction de son investissement, de ses capacités financières et du montant de l'économie estimée. Le montant de référence de remboursement de loyer annuel à l'opérateur s'élèvera à 1 500 euros.

Maxime BITTER

Ce plan offre au particulier la possibilité de disposer d'un logement rénové. Cependant, la baisse de charges ne lui revient pas.

Nathalie ROTURIER

L'opération est provisoirement blanche pour le particulier. Les travaux lui garantiront des dépenses énergétiques moindres qui seront capitalisées sur le loyer. Notre démarche intègre également des données telles que les coûts de maintenance, l'augmentation du coût de l'énergie et les problématiques comportementales.

S'agissant de l'articulation de ces opérations avec les travaux globaux relatifs au logement, la profession jouera tout son rôle. En effet, l'incitation du particulier à réhabiliter son logement peut être davantage liée à des besoins de confort qu'à des besoins énergétiques. Dans ce cadre, il convient de rendre lisible la notion de réhabilitation globale en lien avec les professionnels.

Maxime BITTER

Ces opérations sont en revanche impossibles à mener en lien avec des locataires du parc social.

Philippe REMIGNON

En effet. Néanmoins, les locataires du parc social seront ainsi davantage solvables dans un contexte d'augmentation de la facture énergétique. Par ailleurs, ces opérations de soutien aux investisseurs peuvent présenter des effets d'entraînement, notamment en ce qui concerne le patrimoine en copropriété. A la vente de patrimoine auprès des particuliers, Vilogia réalise à ce titre un minimum de travaux. De plus, la création d'un train d'affaire dans ce secteur du bâtiment bénéficiera aux bailleurs sociaux qui étaient contraints jusqu'à présent de pousser les professionnels du bâtiment à améliorer la qualité des travaux d'isolation.

Echanges avec la salle

- La Maison de l'habitat durable, relais territorial de la politique de rénovation du bâti existant

De la salle (Francis LAMBERT, chef de projet habitat durable à la Mairie de Lille)

L'habitant est confronté à un parcours du combattant avant d'atteindre l'étape du passage à l'acte des travaux de rénovation. La Maison de l'habitat durable part de ce constat et a pour objet de faciliter les démarches de rénovation des particuliers, aussi bien sur le plan administratif qu'au travers de conseils techniques et environnementaux. Une consultance architecturale gratuite sera ainsi assurée à la Maison de l'habitat durable qui accompagnera également les particuliers dans le montage financier des projets.

La Maison de l'habitat durable s'intègre au dispositif gouvernemental de guichet unique de la rénovation en tant que relais territorial. Ce relais pourra s'articuler avec de nouveaux dispositifs tels que le tiers investisseur. A l'heure actuelle, nous n'observons pas de déclenchement massif des travaux de rénovation. Par conséquent, la Maison de l'habitat durable entend simplifier ce système en proposant au sein d'un unique lieu l'ensemble des informations nécessaires aux particuliers désireux de développer un projet de rénovation.

La Maison de l'habitat durable est ouverte à Wazemmes depuis la semaine dernière et abrite une exposition permanente relative aux problématiques de l'habitat durable. Ce parcours thématique permet de sensibiliser les citoyens à l'éco-construction avant d'affiner auprès des conseillers leur projet de rénovation. L'atelier 9.81 a travaillé à la rénovation du bâtiment qui héberge ce lieu et qui a été choisi en raison de son ancienneté et de son état de dégradation. Cette opération illustre plus largement l'enjeu lillois et métropolitain de rénovation du parc existant. Ce bâtiment a été rénové de manière exemplaire et a fait l'objet de visites de chantiers ouvertes au public et aux professionnels.

- Une consultance architecturale au service des particuliers et d'une meilleure lecture des territoires

Benoit PONCELET

La consultance architecturale correspond à un dispositif mis en place par quatre partenaires dont le CAUE et l'ordre des architectes. Il s'agit d'un dispositif professionnel et indépendant financé par les collectivités et défini par un comité de pilotage réunissant les organisations

professionnelles d'architectes et de paysagistes. Il permet une meilleure compréhension des demandes et des périmètres d'intervention des élus et s'adapte aux préoccupations locales. Le CAUE propose ainsi un audit générique relatif aux problématiques d'architecture, de paysage et d'urbanisme qui prend en compte les préoccupations des élus et des collectivités locales.

Le dispositif évoqué par Francis Lambert s'inscrit dans ce sillon. La Ville de Lille a interrogé le CAUE qui l'a renvoyé vers son réseau de consultants. Par ailleurs, le CAUE a choisi de procéder à un débord de sa consultance au profit de la Maison de l'habitat durable par la mise à disposition d'un architecte. La Ville de Lille a complété le dispositif par le renfort de ses architectes. Dans ce contexte, notre objectif n'est pas uniquement de créer un guichet unique mais aussi de contribuer à l'animation du réseau de consultants autour de problématiques diverses et de la lecture des normes. Ce réseau de professionnels contribuera à constituer une culture commune à l'échelle du Nord voire du Nord – Pas de Calais.

Maxime BITTER

L'architecte n'assurera pas les opérations de rénovation mais conseillera les particuliers sur leurs projets.

Benoit PONCELET

En effet, les personnes en charge de cette consultance sont rémunérées par la collectivité dans le cadre d'un contrat d'une durée maximum de trois ans et respecteront la sacro-sainte séparation entre le conseil et la maîtrise d'œuvre. La consultance ne bénéficie par ailleurs pas seulement à l'habitant mais aussi à l' élu et à ses services, dans une lecture renouvelée des territoires. A cet égard, dans un film de l'Institut national audiovisuel (INA) des années 1970, Jean-Pierre Watel affirmait que les villes nouvelles correspondaient au collage d'opérations expérimentales, à une maison dont l'ensemble constitue un corps. De la même manière, nous continuerons dans l'erreur si nous approchons le particulier comme un investisseur replié sur sa parcelle sans lui montrer l'intérêt de faire participer sa maison à un îlot. Je suis à ce titre un fervent défenseur de l'habitat collaboratif au sens de la collaboration des habitats à l'échelle de l'îlot. En effet, les habitats individuels, groupés, ou mitoyens sont tous reliés à l'échelle de l'îlot. Ainsi, la lecture judicieuse des échelles d'habitat contribue à l'action pédagogique auprès de l' élu, de ses services et de l'habitant. En effet, il ne s'agit pas de cantonner les professionnels à un rôle de guichet mais de les positionner dans un jeu de la relation.

Pierre COPPE

L'entrée énergétique renvoie à une préoccupation croissante, notamment dans un contexte d'augmentation de la facture énergétique, facteur de fractures sociales. Par cette entrée énergétique, le maître d'ouvrage peut devenir un acteur de l'environnement, au travers d'une maîtrise des consommations qui contribue aux efforts d'une collectivité. Cette entrée constitue un outil pédagogique vis-à-vis d'habitants qui pourront être sensibilisés et sensibiliser à leur tour leurs voisins.

● Le rôle de l'opérateur régional de tiers investissement

Maxime BITTER

Nathalie Roturier, une délibération pourrait prochainement être adoptée au conseil régional.

Nathalie ROTURIER

Cette délibération concernera la création de l'opérateur régional de tiers investissement. Elle enclenchera la mobilisation de partenariats public-privé, la définition d'un actionnariat et le

paramétrage du plan d'affaires. Il s'agira également de construire les outils d'articulation des échelles d'action. A cet égard, la Maison de l'habitat durable, relais local du guichet unique, sera précieuse pour mettre en lien les échelles d'action. Un numéro unique guichet vert national renvoie par ailleurs aux 26 espaces info-énergie de la région. Dans ce contexte, l'opérateur régional n'aura pas vocation à se substituer aux compétences et aux acteurs locaux mais à articuler les activités et à mobiliser les professionnels.

La création de structures de tiers financement a été instaurée dans la loi ALUR. S'agissant de la mobilisation des crédits de tiers financement, il est nécessaire de disposer d'une dérogation au monopole bancaire, une démarche conséquente mais qui a déjà été menée par la Société d'économie mixte (SEM) Energies Posit'IF. S'agissant de la Taxe sur la valeur ajoutée (TVA), les taux varient entre les travaux à dimension énergétique (5 %), le reste des travaux (10 %) et les prestations de services et de conseils (20 %). Il s'agira ainsi de travailler à l'harmonisation de cette fiscalité.

Il conviendra également d'appréhender les enjeux majeurs de la sécurisation du système et de l'externalisation du risque pour l'opérateur et le particulier. Dans cette perspective, un volet assurantiel devrait permettre une sécurisation au travers de la garantie de la qualité des travaux et de dispositifs assurantiels graduels. La CDC climat recommande pour sa part de mettre en place un fonds de garantie national.

Au-delà de la création de l'opérateur régional, la Région a également diffusé auprès des réseaux bancaires et des établissements financiers un appel à manifestations d'intérêt pour mettre sur le marché une offre de prêt dédiée à la réhabilitation énergétique. Le Crédit Agricole, la Caisse d'épargne et la Banque populaire se sont manifestés et proposeront à la fin de l'année un produit financier s'adressant aux particuliers. Ce prêt, qui ne constituera pas un prêt-travaux, sera remboursable sur une longue durée. Il s'élèvera de 5 000 à 75 000 euros et intégrera la répercussion du coût de l'audit. Contrairement à l'éco-prêt à taux zéro, il relèvera de la stratégie de ces établissements en fonction de critères définis dans l'appel à manifestations d'intérêt. *In fine*, ces établissements sensibiliseront les particuliers au plan de réhabilitation énergétique et pourraient assumer un rôle complémentaire en matière de tiers investissement ou dans le cadre d'un fonds de développement dédié à la réhabilitation énergétique.