

MARDI 2 OCTOBRE

**Rencontres
Nationales**
Réseaux EIE & PTRE



Atelier 3 : **Les opérations groupées de rénovation**

UN ÉVÉNEMENT ADEME



CLER RÉSEAU
POUR LA TRANSITION
ÉNERGÉTIQUE



Les opérations groupées de rénovation

Intervenants :

Christophe Parisot, Seine-et-Marne environnement et Éric Aufaure, ADEME.

Résumé :

Mettre en place une opération groupée de rénovation énergétique à l'échelle d'un quartier ou d'un territoire : un des chemins identifiés pour massifier la rénovation énergétique. Des expériences ont été menées : quels enseignements en tirer ? Quelle méthode employée ? Avec qui travailler ? Pour répondre, deux intervenants ayant réalisé une opération groupée témoignent. Christophe Parisot de Seine-et-Marne environnement présente l'opération menée à Village Anglais-Bois la Croix à Pontault-Combault et Eric Aufaure, coordinateur du pôle bâtiment à l'ADEME rapporte l'expérience menée par le collectif citoyens des « Fourmis dans le compteur » dans le quartier de Malartic à Gradignan. Avec eux, l'atelier a défini les facteurs facilitant une opération groupée, ceux limitant et a tenté d'établir le mode opératoire que doivent suivre les conseillers des plateformes pour mener une telle opération.

L'expérience de Village Anglais-Bois la Croix : une opération expresse

Christophe Parisot.

Nous travaillons sur la Seine et Marne, à l'Est de Paris, zone attractive pour des personnes à faibles revenus voulant acquérir un pavillon avec jardin avec du foncier disponible (zone en grande partie rurale). Pour ce projet nous nous sommes inspirés du service public d'assainissement non collectif : or, quand vous déployez un tel service public, vous permettez aux particuliers de faire venir une seule entreprise pour bénéficier de tarifs privilégiés. C'est l'idée que nous avons voulu dupliquer pour la rénovation énergétique à l'échelle d'un lotissement : mutualiser les travaux et prendre une même entreprise pour faire baisser les prix.

C'est à ce moment de notre réflexion que nous avons été contactés par une association, opposant du syndic d'une copropriété correspondant à nos cibles en termes de construction - années 1970 / 1980 mais passé outre la réglementation thermique de 1975 - pour obtenir des informations sur la rénovation énergétique. On leur a proposé de tester notre expérience avec eux et c'est ainsi que l'expérience a vu le jour.

Un travail préparatoire important

Nous avons travaillé sur la typologie des habitations pour arriver à six types de bâtiments, description que nous avons ensuite affinée via un questionnaire court déposé dans les boîtes aux lettres : sur l'existence de combles, des aménagements déjà réalisés et sur la possibilité de faire travaux. Suite à ce premier retour, une phase de sensibilisation a été menée, de manière classique avec un conseiller info énergie intervenant lors des AG, des balades thermiques... nous ayant permis d'identifier les gens intéressés par un pré-diagnostic à réaliser

dans quelques maisons témoins pour le décliner ensuite sur les autres habitations. Les personnes ont ensuite été vues en rendez-vous dans des permanences info énergie sur site afin de présenter le diagnostic énergétique et décrire les travaux les plus pertinents à réaliser.

Le passage à l'acte

On a recensé les travaux qui étaient mutualisables et ceux qui ne concernaient qu'une personne, qui ont été traités à part. Nous sommes parvenus à deux groupes : un concernant les travaux portant sur les murs en isolation thermique par l'extérieur, l'autre le traitement des toitures en isolation des combles perdus ou en isolation toiture par l'extérieur. Chaque groupe chargé de monter le cahier des charges s'est doté d'un référent avec nos conseils et de l'architecte du lotissement présent sur le site. Nous leur avons ensuite fourni une liste d'entreprises RGE. Les habitants ont sélectionné deux entreprises, les devis ont été signés au printemps et les travaux ont commencé en août 2016.

Repères

- Durée du projet : 20 ans
- 72 foyers sur les 800 logements composant le lotissement ont répondu au questionnaire
- 39 personnes ont participé aux balades thermiques
- 35 personnes sont venues à un rendez-vous pour un entretien individuel
- 42 foyers ont réalisé un souhait de travaux, (23 concernant les murs, 27 les toitures, des foyers envisageant les deux)
- 16 travaux ont été traités à part
- 24 passages à l'acte
- 13 000 €s de travaux en moyenne

L'expérience de Malartic : le temps de la réflexion, le goût de la compétence

Eric Aufaure.

Le quartier de Malartic est en périphérie de Bordeaux et a la particularité d'être constitué de "Chalandonnettes", des maisons créées par le ministre du logement Chalandon dans les années 1970 qui pour construire en masse faisait intervenir des promoteurs pour monter des maisons à 100 000 francs par paquet de 700 à 800 sur des ZAC. D'une qualité architecturale indéniable, elles ont en revanche souffert de malfaçons initiales dès le départ. Notre intervention repose sur une initiative venue des habitants. Un groupe a interrogé l'espace info énergie dans les années 2000 pour s'informer sur la rénovation énergétique. Leur idée était de voir ce qu'ils pouvaient faire ensemble pour que cela soit moins cher et plus rapide. Ils se sont montés en association : des "Fourmis dans le compteur". Issus des classes moyennes et supérieures, habitants historiques du quartier, militants, ils avaient un respect des professions intellectuelles et voulaient donc s'entourer de compétences d'architectes et de bureau d'étude pour les accompagner dans leur choix. Cette option s'est révélée pertinente car non seulement ils visaient des travaux d'ampleur mais des problèmes techniques se posaient à la

pause de panneaux solaires ou à l'utilisation de matériaux biosourcés – qui étaient leur objectif – à cause des structures fragiles des maisons.

Ce n'est qu'en 2007 que l'EIE a pris en charge l'organisation d'un groupe de travail. Après un diagnostic avec financement public sur 39 des maisons, est venu le temps du choix d'un calendrier : les habitants ont décidé de s'attaquer prioritairement aux chaudières qui commençaient à lâcher les unes après les autres. Un partenariat a alors été rédigé avec Gaz de Bordeaux et les entreprises conventionnées avec eux. Le travail s'est poursuivi avec un audit BBC et des travaux test sur deux maisons : changement de chaudière, isolation des murs, des toitures et changement des ouvrants. À ce moment-là, les piliers de l'association se sont aperçus que les fourmis quittaient peu à peu le compteur. Pour remotiver les troupes, ils ont pensé à aller au-delà de la rénovation énergétique en se posant la question de la rénovation urbanistique du quartier en collaboration avec la mairie et Gaz de Bordeaux. Ils ont aussi mené une réflexion avec l'école d'architecture de Bordeaux et celle de Milan pour proposer des packages d'évolution thermique et d'architecture intérieure. Ils ont même tenté de mettre en place un parc éolien pour tirer les revenus nécessaires sachant qu'il n'y avait pas de financement public, les travaux étant trop importants.

24 rénovations ont été réalisées au final dont 16 peuvent être qualifiées de BBC, avec des coûts pouvant aller de 13 000 à 125 000 €.

Des projets efficaces ?

Nicolas, agence locale de l'énergie et du climat de l'Eure : 24 ou 25 sur 800 : je m'interroge sur l'efficacité des projets.

Christophe Parisot : sur les 800 logements de la copropriété, nous sommes sur un passage à l'acte de 3 %. Cela peut sembler effectivement faible. Mais il faut comparer aux 72 qui se disaient ouverts à des travaux et non à l'ensemble des habitations. De plus, on aurait été à deux logements rénovés si on avait attendu derrière notre téléphone et si cela avait été une copropriété verticale et non horizontale, on n'aurait pas pu faire les travaux et ce n'aurait pas été 3 mais 0 %. Par ailleurs, nous sommes sur un ratio de 1 € investi en temps passé par l'espace énergie à 21 € de travaux générés. Ce qui est intéressant pour convaincre les élus. C'est donc la logique du verre à moitié vide... ou à moitié plein.

Eric Aufaure : il y a aussi tout ce qu'on ne voit pas. L'expérience des fourmis a permis de capitaliser beaucoup d'informations, des informations qui sont aujourd'hui utilisées par Bordeaux Métropole pour le reproduire dans d'autres lotissements du même type. D'autres habitants de « Chalandonnettes » ont aussi essayé de le dupliquer mais cela n'a pas été possible.

Colas Paris, ADEME Auvergne/Rhône Alpes : : qu'en est-il des effets d'échelle ? Les baisses de prix attendues ne semblent pas au rendez-vous ?

Christophe Parisot : pour l'isolation extérieure, nous avons des propositions de baisse de 3 % à 8 %, 8 si 20 maisons passaient à l'acte. Nous en avons eu 19. 3 % de réduction semble très peu mais nous avons compris par la suite que, pour être sûre d'avoir le marché, l'entreprise avait déjà baissé ses tarifs initiaux de 20 %.

Eric Aufaure : nous avons travaillé de 2007 à 2017. Ce qui est très long pour les entreprises qui n'ont pas réussi à nous proposer de gains de prix conséquents.

L'efficacité énergétique ?

Jérôme Colas, espace info énergie de Rouen : quelle évaluation des résultats et, en cas d'effet rebond, avez-vous identifié les causes ?

Christophe Parisot : nous n'avons eu que 5 retours à nos questionnaires. Ce qui est dommage car une université était intéressée pour travailler sur le passage à l'acte, le vécu après travaux et notamment la notion de confort souvent mentionnée à l'oral mais qui ne ressort pas dans les chiffres. Ceci dit, sur les cinq réponses un mentionne un effet rebond avec une légère hausse, les autres montrant une baisse de 10 à 13 % de la consommation. Toutefois, ces résultats ne sont pas pondérés alors que l'hiver 2015-2016 a été doux alors que l'hiver 2017-2018 été « normal ». Cependant, notre seul habitant éligible aux aides de l'Anah affiche lui une baisse de 10 % de sa consommation et une baisse de 40 % de sa consommation de bois.

Les éléments facilitants ...

Le soutien des collectivités

Joannes Jonck, Maison énergie habitat climat d'Aix-en-Provence : quel a été le soutien des collectivités ?

Christophe Parisot : un des adjoints au maire s'était engagé à accepter une seule autorisation de travaux pour faciliter les procédures. Les services de l'urbanisme ne l'ont pas entendu de cette oreille et ont exigé une autorisation par foyer. Un obstacle qui a démobilisé les gens et aurait pu faire capoter le projet. Heureusement, l' élu a pris sur lui d'exempter tout le monde d'autorisation. La leçon est qu'il faut associer dès le départ les services de l'urbanisme.

Eric Aufaure : un appui partenarial avec un fournisseur d'énergie local peut se révéler précieux : ce sont des gens qui connaissent et qui ont immédiatement une réponse aux questions. Cela donne confiance au groupe. Un autre partenaire est important, existant

aujourd'hui mais pas à l'époque de l'expérience des Fourmis : les sociétés de tiers financement, très intéressées par les projets groupés surtout lorsqu'ils sont BBC compatibles.

Les études, un intérêt ... Limité

Mika Rabier de l'Association Savoyarde pour le Développement des Énergies : les études ont-elles permis de gagner du temps ?

Eric Aufaure : sans ces études les artisans n'auraient jamais su que les structures n'étaient pas assez solides et cela n'aurait jamais pu se faire. La plus-value de l'opération est indéniablement dans l'assistance à maîtrise d'ouvrage, le bureau d'étude, etc. Certes, cela coûtait cher – le coût total étant de 370 000 € – mais cela a été en grande partie payé par la puissance publique.

Christophe Parisot : si ce n'est pas pris en charge par la collectivité, je ne pense pas que les habitants soient prêts à faire appel à un architecte et à financer des études préalables.

L'homogénéité jamais totale

Animateur : l'homogénéité des logements est-elle un préalable ?

Christophe Parisot : c'est essentiel quand on vise la standardisation des interventions : plus c'est homogène, plus c'est facile. Mais à chaque fois, on découvre des petits détails qui font que ce n'est pas si homogène que cela.

La mobilisation des habitants ... et ses limites

Emilien Marx de Strasbourg : la mobilisation des personnes, du quartier, est-elle un élément facilitateur ?

Christophe Parisot : c'est effectivement intéressant de voir comme à Clairlieu, des habitants motivés souhaitant avoir une démarche complète et notamment l'utilisation de matériaux biosourcés.. Mais ces mobilisations sont lourdes à porter et allongent le délai de réalisation. Dans notre projet, nous sommes allés au-devant des habitants.

Dans notre idée initiale, le volume de travaux devait permettre à une entreprise de se former dans de nouvelles techniques. Nous pensions notamment au chanvre, bien développé dans la région. Mais au final les habitants ont choisi des matériaux moins coûteux et maîtrisés par des entreprises de taille moyenne.

Aussi, le choix du lotissement s'étant fait par l'opportunité d'un contact, cela ne nous a pas permis d'intervenir sur un quartier en précarité énergétique comme nous en avons initialement la volonté.

Ceux limitants ...

L'âge public

Joannes Jonck, Maison énergie habitat climat d'Aix-en-Provence : quel était le type de public ? Doit-on cibler des publics spécifiques ?

Christophe Parisot : il y a des publics moins réceptifs. Les personnes âgées ne trouvent pas d'intérêt à s'engager dans des travaux non plus que les jeunes qui ne veulent pas ajouter à un crédit qui vient d'être pris. Il faut également se méfier du turn-over qui n'aide pas à la prise de décision. En Seine-et-Marne, ce turn over moyen est de quatre ans. Le ciblage des ménages doit être intégré dans le mode opérateur.

Le temps qui file

Olivier Bénéfice, Maison de l'énergie, Aix-en-Provence : la difficulté dans les opérations groupées est de faire converger une volonté à un instant T. Comment appréhender cela avec des gens qui sont à différentes périodes de leur vie ?

Eric Aufaure : Nous ne l'avions pas compris au début mais l'ennemi du groupe, c'est effectivement le temps car les gens s'essouffent. Et effectivement, les primo-arrivants n'avaient pas les mêmes envies que les habitants historiques. Depuis, j'ai vu que dans les opérations d'habitat collaboratif, des personnes s'étaient spécialisées dans l'accompagnement des particuliers pour les aider à faire leur choix et à maîtriser le temps.

Les contraintes de la standardisation

Animateur : quelle est votre réflexion sur de la standardisation, élément de base pour faire baisser les prix ? L'entrée technique est-elle suffisante ou y a-t-il aussi une dimension sociale ?

Eric Aufaure : la standardisation fonctionne avec des travaux simples mais quand on est dans des montants élevés, les gens ne veulent pas ce qu'ont leurs voisins. Pour répondre à cela, les Fourmis ont lancé un travail avec l'école d'architecture de Bordeaux et celle de Milan pour proposer des packages d'évolution thermique et d'architecture intérieure.

Christophe Parisot : on avait réfléchi à une rénovation architecturale pour marquer la rénovation énergétique mais cela n'a pas été possible car le règlement de copropriété était trop figé. Quant à la standardisation, nous en aurions aimé davantage, d'autant qu'une fois qu'une maison avait été traitée, cela permettait d'enlever les écueils même si elles ne sont pas toutes identiques dans le détail. Mais l'entreprise n'a pas fait ce choix. Nous aurions même aimé aller plus loin avec de la préfabrication mais cela n'a pas été possible. L'enjeu est aussi de trouver la clé d'entrée technique nécessaire pour attirer les particuliers mais sans trop diversifier l'offre sinon on perd l'intérêt de la standardisation.

Le mode opératoire

Maud Geiger, agence des politiques énergétiques du Var : quel est le rôle du conseiller dans ces projets ? Intervient-il dans la négociation des prix, dans le choix de l'entreprise ? Ne peut-on pas intervenir en amont pour les inciter à travailler ensemble ?

Christophe Parisot : le problème est de ne pas basculer dans la maîtrise d'ouvrage qui n'est pas notre mission. On a fait signer une charte aux habitants pour mettre des limites bien précises à notre mission – de l'appui, du conseil - et que chacun était responsable des travaux qu'il engageait.

Jérôme : le problème est le choix des entreprises qui doivent accepter des chantiers à grande échelle. Ne serait-il pas intéressant de pousser au regroupement d'entreprises ?

Christophe Parisot : les limites de l'exercice sont de ne pas basculer dans la maîtrise d'ouvrage. Nous, on tenait à ce que soit les particuliers qui choisissent et donc on ne pouvait pas intervenir auprès des entreprises sauf si nous avons fait un travail distinct et parallèle avec les entreprises.

Animateur : les groupements d'artisans sont très rares. Vous connaissez tous le réseau « Dorémi » qui travaille beaucoup sur le groupement mais qui ne l'a jamais fait sur la question de l'action groupée.

Arnaud Larvol, Pays sud toulousain : qu'est-ce que cela représente comme temps de travail pour l'agent ? Vous avez parlé de 0,3 équivalent temps plein, cela englobait-il toutes les charges ?

Christophe Parisot : l'équipe travaillait en binôme : un conseiller info énergie accompagné d'un service civique. Le temps investi est relativement modeste par rapport au résultat.

De la salle : envisagez-vous de reproduire l'opération sur même lotissement pour bénéficier de l'expérience ?

Christophe Parisot : non parce que nous avons incité au maximum, soit les gens ont dit oui soit ils partiront tout seul et plus cher. De plus, l'entreprise qui s'occupait des rénovations des murs a déjà fait ce travail d'interpellation des voisins. Je préfère m'attaquer à autre lotissement et à un autre public.

Une piste que l'on explore désormais est de contacter un constructeur pour lui proposer un partenariat. À la place d'être sur un lieu, on est sur un territoire car les constructeurs ont les mêmes maisons partout et pourraient avoir une offre préfabriquée performante qui permette de tirer les prix vers le bas et de corriger les erreurs du passé.