

CHARTRE D'ENGAGEMENT ENERGIESPRONG FRANCE
RELATIVE AU PROJET DE MASSIFICATION DE LA RENOVATION ENERGETIQUE
A ENERGIE ZERO EN LOGEMENT SOCIAL

VF – 25 Septembre 2017

Texte définitif soumis à la signature

Ce travail de mise en œuvre de cette chartre d'engagement EnergieSprong France a été réalisé dans le cadre du projet européen Transition Zero.



Le projet « Transition Zero » a reçu un soutien financier du programme européen de financement de la Recherche et de l'Innovation Horizon 2020 de l'Union Européenne dans le cadre de l'accord de subvention N° 696186.

Sommaire

Sommaire	1
Contexte	3
Présentation de la démarche EnergieSprong.....	4
Engagement conditionnel	6
Objectifs	8
Bénéfices pour chaque type d'acteur	9
Annexe A – Objectif n°1.....	11
Annexe B - Objectif n°2	12
Annexe C - Objectif n°3	14
Annexe D - Objectif n°4	15
Annexe E - Objectif n°5.....	17
Annexe F - Objectif n°6.....	19

Texte définitif soumis à la signature

Contexte

- Le parc de logement social en France (SOeS, RPLS 2015) compte :
 - **4 760 500 logements sociaux** dont 4 573 400 effectivement en location, soit 19% du parc de logements global.
 - Dont **16% de logement individuel** (moyenne France métropolitaine)
 - L'habitat individuel dans le logement social représente environ **25%** dans certaines régions (Pays-de-la-Loire, Centre, Normandie, Bretagne) et jusqu'à **39%** dans les Hauts-de-France.

- Le parc de logement social est réparti entre divers acteurs :
 - Les ESH – acteurs privés = 45% du parc de logement social
 - Les OPH – acteurs publics = 47% du parc de logement social
 - Reste du marché = Coop Hlm et sociétés d'économie mixte

- Dans la lignée de l'objectif national de division par 4 des émissions de GES d'ici 2050 par rapport au niveau de 1990, le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH) est un plan d'action mis en place en 2013 visant à entreprendre la rénovation énergétique de :
 - 180 000 logements privés, dont 38 000 occupés par des habitants en situation de précarité, et **90 000 logements sociaux**, à compter de 2014,
 - 380 000 logements privés, dont 50 000 logements occupés par des habitants en situation de précarité, et **120 000 logements sociaux**, à compter de 2017.

- La loi sur la Transition Énergétique pour la Croissance verte (TECV) renforce les objectifs de rénovation énergétique des bâtiments existants et vise un parc de "**bâtiments basse consommation**" à l'horizon 2050.

- Les organismes Hlm sont particulièrement attentifs à l'objectif de rénovation énergétique des **800 000 logements sociaux de classes E, F et G** fixé par la loi Grenelle II. A l'heure actuelle, ces objectifs sont principalement réalisés sur le logement collectif, **le saut de classe énergétique dans l'habitat individuel étant beaucoup plus coûteux.**

- Parallèlement, on observe une tendance à la **baisse des aides publiques et à la hausse du coût de l'énergie** dans la plupart des pays de l'Union Européenne, à laquelle ne semble pas échapper la France.

- ⇒ Pour atteindre les objectifs nationaux, notamment en logement social, il apparaît nécessaire de **faire émerger un marché de la rénovation énergétique dans un contexte de réduction des aides publiques.**

- ⇒ Le **logement social peut jouer un rôle moteur** pour accélérer ce processus.

Présentation de la démarche EnergieSprong

- Objectif de la démarche

EnergieSprong¹ est une approche innovante de la rénovation énergétique. Son but premier est de **développer, en Europe, un marché de la rénovation énergétique à énergie zéro dans un contexte de maîtrise de la dépense publique, et en offrant un bouclier énergétique aux occupants.**

- Emergence et déploiement du projet

La démarche EnergieSprong a débuté aux Pays-Bas en 2013 avec le financement, par le gouvernement hollandais, d'une équipe d'entrepreneurs chargée de développer le marché de la rénovation énergétique. Cette équipe avait pour objectif **d'aligner les intérêts de l'ensemble des acteurs du secteur et de lever les barrières** à l'émergence d'un tel marché, en favorisant un climat de confiance et de co-construction.

Des équipes similaires se sont ensuite formées en France et au Royaume-Uni dans le cadre du projet européen Transition Zéro² financé par le programme H2020, puis en Allemagne avec pour objectif d'adapter et déployer cette démarche.

- Un cahier des charges lisible et ambitieux

EnergieSprong repose sur 4 principes fondamentaux :

- La rénovation doit être à un niveau **énergie zéro tous usages** et **garantie sur 30 ans** selon des conditions d'occupation considérées comme confortables ;
- Les travaux de rénovation se font en **site occupé** et en **une semaine** maximum, ce qui incite à la préfabrication et à l'optimisation du chantier ;
- Le **modèle économique** repose principalement sur la production d'énergie renouvelable et les économies de dépenses énergétiques ;
- Le **logement** rénové doit être **attractif** pour les occupants : la rénovation EnergieSprong inclut des éléments de sécurité, d'accessibilité, de confort, d'amélioration du logement et d'esthétisme correspondant à leurs attentes.

- Une nécessaire massification de la demande

L'émergence d'un marché de la rénovation énergétique à Energie Zéro nécessite de faire baisser le coût unitaire des opérations. La massification de la demande autour d'un cahier des charges unique est un levier permettant aux fournisseurs de solutions d'industrialiser leurs process de production et de mettre en œuvre cette baisse des coûts, par un effet d'échelle.

L'objectif de cette charte est de formaliser les engagements des différentes parties prenantes de la démarche à créer les conditions de l'émergence d'un tel marché. En manifestant leur confiance dans

¹ Saut énergétique en néerlandais

² <http://transition-zero.eu/>

le projet, les signataires de cette charte participent à la création d'une dynamique collective, elle-même facteur de succès de la démarche.

Texte définitif soumis à la signature

Engagement conditionnel

Compte-tenu :

- Des résultats des travaux menés par les signataires de la présente Charte, notamment sur l'analyse patrimoniale du parc des organismes de logements signataires,
- Des évolutions positives attendues, notamment en termes de baisse des coûts des opérations,
- Et afin d'accélérer la rénovation énergétique du parc de logements sociaux français, avec pour perspective les bénéfices environnementaux, économiques et sociaux associés,

Il est convenu ce qui suit :

Les organismes de logements sociaux signataires de la présente charte s'engagent à rénover **3530** logements d'ici 2022, suivant le cahier des charges EnergieSprong et selon les six objectifs exposés ci-après, avec la décomposition suivante :

- Vilogia s'engage à lancer la rénovation de 500 logements suivant le cahier des charges EnergieSprong
- Néotoa s'engage à lancer la rénovation de 500 logements suivant le cahier des charges EnergieSprong
- ICF s'engage à lancer la rénovation de 250 logements suivant le cahier des charges EnergieSprong
- Notre Logis s'engage à lancer la rénovation de 200 logements suivant le cahier des charges EnergieSprong
- Podeliha 3F s'engage à lancer la rénovation de 50 logements suivant le cahier des charges EnergieSprong
- Pluralis Habitat s'engage à lancer la rénovation de 50 logements suivant le cahier des charges EnergieSprong
- OPAC 38 s'engage à lancer la rénovation de 30 logements suivant le cahier des charges EnergieSprong
- Est Métropole Habitat s'engage à lancer la rénovation de 2000 logements, en recourant à des solutions préfabriquées de type EnergieSprong pour les modules façade et toiture qui contribueront à un effet d'échelle vertueux pour le marché de la rénovation énergétique lourde.

EnergieSprong aura vocation à s'inscrire dans des dynamiques territoriales afin de faciliter la structuration des filières et pour capitaliser sur des patrimoines et conditions climatiques homogènes.

Les fournisseurs de solutions signataires s'engagent à travailler à la proposition d'offres qualitatives et compétitives, correspondant au cahier des charges EnergieSprong et aux objectifs ci-dessous énoncés.

Les facilitateurs signataires de la présente charte s'engagent à examiner toutes les propositions qui pourront leur être faites pour maximiser les leviers de succès, et à activer les moyens disponibles dans le cadre de leurs rôles et responsabilités aux échelles européenne, nationale et locale pour faciliter le déploiement de la démarche EnergieSprong.

La présente charte est ouverte à la signature de nouveaux acteurs. Notamment, les organismes de logements sociaux déjà signataires ou d'autres organismes de logements sociaux rejoignant la démarche pourront ajouter du patrimoine supplémentaire.

Texte définitif soumis à la signature

Objectifs

L'engagement préalable est valable sous réserve de réalisation des objectifs suivants – chacun étant détaillé en Annexe :

Objectif n°1 : Les locataires adhèrent à l'offre de rénovation EnergieSprong

Objectif n°2 : Le niveau "Energie Zéro" est atteint selon les conditions de la garantie de performance

Objectif n°3 : Les fournisseurs de solutions adoptent une approche collaborative pour faire bénéficier de leurs retours d'expérience

Objectif n°4 : Le reste à vivre du locataire est préservé

Objectif n°5 : Pour les organismes de logement sociaux, les équations financières des rénovations EnergieSprong sont soumises à des conditions d'équilibre

Objectif n°6 : Les fournisseurs de solutions disposent d'un modèle d'affaire rentable

Afin d'encourager le développement de pratiques vertueuses et d'anticiper les futures évolutions réglementaires, une attention particulière sera accordée à la minimisation de l'empreinte carbone des opérations et l'intégration des principes de l'économie circulaire.

Texte définitif soumis à la signature

Bénéfices pour chaque type d'acteur

➤ Les occupants

Pour les occupants, c'est une réelle amélioration des conditions de confort avec un logement plus agréable à vivre, plus sain et plus respectueux de l'environnement, à moindre coût.

A l'issue de la rénovation de leur logement, les occupants bénéficient d'un logement plus confortable (mieux isolé, avec une meilleure résilience aux aléas climatiques...), plus sain et plus beau.

EnergieSprong offre la possibilité aux occupants de maîtriser leurs consommations d'énergie, propose un bouclier énergétique contre l'augmentation du prix des énergies et permet une meilleure visibilité sur le « reste pour vivre » du fait de la garantie de performance énergétique réelle, tout usage confondu, sur 30 ans.

Enfin, l'approche EnergieSprong se veut peu intrusive et vise à limiter au maximum la gêne occasionnée par les travaux de rénovation, en effectuant les travaux en une semaine seulement et en site occupé.

➤ Les organismes de logements sociaux

EnergieSprong se présente comme un moyen innovant d'accélérer la rénovation énergétique du parc de logements sociaux, dans un contexte de réduction des aides publiques.

En effet, ce projet est une réponse à un triple enjeu auquel font face les organismes de logements sociaux : un parc de logements vieillissant, une réglementation de plus en plus exigeante avec des objectifs de rénovation ambitieux et une tendance à la diminution des aides publiques.

EnergieSprong est une approche qualitative, en coût global. Ainsi, alors qu'une rénovation classique vise généralement une réduction de 40% des consommations énergétiques, EnergieSprong amène directement le logement à énergie zéro.

L'approche EnergieSprong est un investissement durable dans des logements plus performants, augmentant leur durée de vie, leur niveau de confort et leur attractivité.

➤ Les fournisseurs de solutions

Pour les constructeurs, maîtres d'œuvre, mainteneurs, industriels ayant des solutions pour de telles rénovations, c'est l'opportunité d'accéder à un nouveau marché avec une meilleure visibilité sur un volume de rénovations ambitieuses.

EnergieSprong enclenche une dynamique multi-maîtres d'ouvrage pour massifier la demande. En donnant aux fournisseurs de solution une meilleure visibilité sur le marché potentiel, EnergieSprong crée un climat de confiance permettant aux fournisseurs de solutions d'investir en R&D, de créer des emplois et de moderniser et industrialiser leurs process de production.

Enfin, EnergieSprong favorise l'émergence d'innovations en proposant de nouvelles méthodes de travail fondées sur la co-construction et le partage de bonnes pratiques et a vocation à permettre l'accès aux marchés à tous les types d'acteurs, quelle que soit la taille des entreprises (PME, grandes entreprises...).

- Les autorités publiques locales et nationales

EnergieSprong est l'occasion de redynamiser des quartiers en ayant un impact social et économique positif et en permettant un embellissement des villes.

Pour les collectivités locales, c'est un moyen de s'engager concrètement dans la réduction de la consommation énergétique, le développement des énergies renouvelables et la lutte active contre la précarité énergétique, tout en favorisant le dynamisme économique local.

A l'échelle nationale, EnergieSprong contribue à l'atteinte des objectifs fixés dans la loi de transition énergétique pour la croissance verte et des engagements internationaux de lutte contre le réchauffement climatique. Avec également à la clé des bénéfices économiques, des créations d'emplois nationaux, et une amélioration du pouvoir d'achat.

- Les autres facilitateurs

EnergieSprong contribue à développer et valoriser le savoir-faire des acteurs des territoires, dans une dynamique d'expertise technique et de développement de filière.

Annexe A – Objectif n°1

Objectif n°1 : Les locataires adhèrent à l'offre de rénovation EnergieSprong

1. Définition

L'objectif premier d'EnergieSprong est d'améliorer le bien-être des locataires. Cela passe par :

- Une démarche **d'écoute active et d'implication** des locataires de l'amont à l'aval (avant, pendant et après travaux)
- Une attention particulière portée à la **qualité et l'esthétique** des solutions choisies
- Un **accompagnement dédié** pour aider les locataires à s'approprier leur nouveau logement

2. Bonnes pratiques

A titre d'exemples, les bonnes pratiques suivantes peuvent être mises en place :

- **Rencontrer individuellement les locataires en amont de la rénovation pour identifier les problématiques** individuelles et collectives majeures (enjeux de confort, enjeux sociaux...) et en tenir compte (mesures d'adaptation au vieillissement, isolation phonique, réfection de la salle de bain ou cuisine vieillissante).
- **Laisser des éléments au choix du locataire pour l'aider à s'approprier la rénovation** : couleur de peinture, type de bardage, choix entre plusieurs appareils électroménagers... et prévoir de petites rénovations annexes (ex. mise à disposition de peinture pour repeindre les autres pièces).
- **Mettre en place un plan de communication et d'animation progressif des locataires** pour les aider à comprendre les enjeux, ce qui va changer dans leur quotidien et créer une dynamique locale.
- **Mettre en place un plan d'action adapté pour limiter au maximum les désagréments liés à la rénovation en logement occupé** : équipe chantier limitée et spécifiquement formée aux travaux en logement occupé, méthode de rénovation progressive pour limiter les désagréments....
- **Mettre en place un interlocuteur unique tout au long des travaux** pour permettre au locataire d'être bien informé de l'évolution du projet et de faire remonter et traiter rapidement les problématiques qui pourraient se poser.
- **Mettre en place un accompagnement individualisé pour les aider à optimiser leurs consommations énergétiques** : aide à la compréhension de leur facture, identification des sources de gaspillage, mise en place d'un monitoring pédagogique.
- **Mener une enquête de satisfaction** quelques mois après la rénovation pour identifier les points positifs et négatifs, traiter d'éventuels problèmes et optimiser les prochains projets.

Annexe B - Objectif n°2

Objectif n°2 : Le niveau "Energie Zéro" est atteint selon les conditions de la garantie de performance

1. Définition et modalités de calcul

Le niveau « Energie Zéro » signifie que, sur un an, le logement doit avoir une production d'énergie renouvelable au moins égale à l'énergie finale consommée par ce logement (c'est-à-dire une consommation nette annuelle inférieure ou égale à 0 kWh_{ef}). Cela concerne l'ensemble des consommations énergétiques du logement, allant ainsi au-delà des 5 usages conventionnels définis dans le cadre des réglementations thermiques.

Cet équilibre entre consommation et production doit être atteint en respectant des conditions de confort dans le logement (débit d'air, confort d'été, ...) ainsi qu'en intégrant une part de consommations relevant du comportement des locataires (température de consigne du chauffage, nombre de litres d'eau chaude sanitaire consommés, volume d'électricité spécifique utilisé).

Les niveaux de consommation des locataires ont été établis de façon à ne pas contraindre leurs comportements :

- Energie disponible pour les usages spécifiques : 25 kWh/m²/an avec un minimum de 1800 kWh/an
- Quantité d'eau chaude disponible : 108L/jour à 55°C, ou énergétiquement équivalent
- Chauffage – température maximale de consigne dans les espaces de séjour : 21°C

2. Protocole de mesure de la performance énergétique

La mise en place d'une instrumentation adaptée est indispensable pour respecter l'exigence E=0 kWh/an et établir une garantie de performance entre le groupement (constructeur/mainteneur) et l'organisme de logements sociaux.

Texte définitif

Le tableau ci-dessous rappelle l'ensemble des paramètres à mesurer dans le logement :

	<i>Paramètres à mesurer</i>	<i>Instruments de mesure et d'acquisition</i>
A respecter pour le Forfait Energie	Energie consommée pour les usages spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> Dispositifs de comptage pour les usages spécifiques (prises et éclairage)
	Production d'ECS	<ul style="list-style-type: none"> Compteur de consommation d'ECS en volume et en énergie Sonde de température d'eau (<i>facultatif</i>)
	Températures de chauffage	<ul style="list-style-type: none"> Sondes de température et d'hygrométrie ambiantes (<i>dans minimum une pièce de séjour</i>) Compteur des réglages du thermostat (températures de consignes) (<i>facultatif</i>)
A respecter pour les conditions du CPE	Chauffage	<ul style="list-style-type: none"> Compteur de consommation du ou des générateurs (éventuellement confondues avec celles d'ECS si le générateur est commun) Sondes de température et d'hygrométrie en conduits (<i>facultatif</i>) Sonde de température extérieure (<i>facultatif</i>) Temps d'ouverture des fenêtres et des portes donnant sur l'extérieur (<i>facultatif</i>)
	Production d'ENR	<ul style="list-style-type: none"> Compteur de production des équipements ENR Capteur d'ensoleillement (<i>facultatif</i>)
	Ventilation	<ul style="list-style-type: none"> Compteur de consommation de l'équipement de ventilation Capteur de la vitesse d'air en conduit (entrant et sortant) (<i>facultatif</i>)
	Autres	<ul style="list-style-type: none"> Sous-comptage électrique pour les départs spécialisés : cuisson électrique, VMC et éclairages ...

3. Contrat de performance énergétique

La logique d'une rénovation EnergieSprong est de garantir dans le temps une performance énergétique en associant aux travaux de rénovation un contrat de performance énergétique incluant l'entretien et la maintenance.

A terme, ces contrats ont vocation à avoir une durée totale de 30 ans, avec un éventuel phasage en plusieurs périodes distinctes.

Le détail du contrat de performance énergétique appartient à chaque organisme de logements sociaux : périmètre de responsabilité du groupement, durée de la garantie, etc.

Annexe C - Objectif n°3

Objectif n°3 : Les fournisseurs de solutions adoptent une approche collaborative pour faire bénéficier de leurs retours d'expérience

La logique étant de permettre le développement de solutions innovantes pour la rénovation énergétique, les fournisseurs de solutions impliqués dans les opérations EnergieSprong s'engagent à participer à des séances de retours d'expérience et à communiquer sur leurs réalisations de façon à favoriser une démarche d'amélioration collaborative et faire bénéficier la filière du bâtiment des retours d'expérience.

Texte définitif soumis à la signature

Annexe D - Objectif n°4

Objectif n°4 : Le reste pour vivre du locataire est préservé

1. Principe

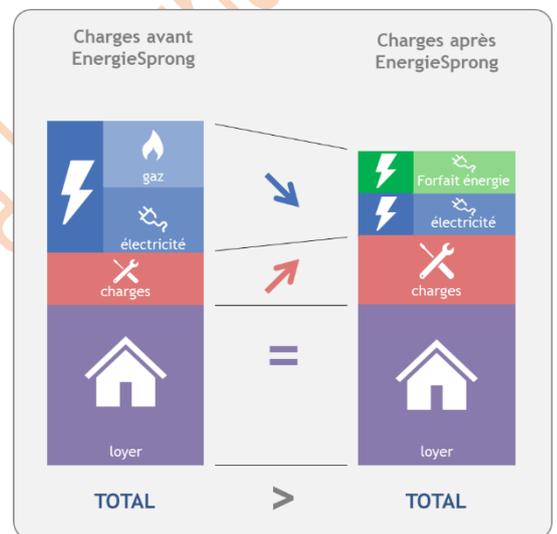
Le projet EnergieSprong doit s'intégrer non seulement dans les objectifs énergétiques et environnementaux des organismes de logements sociaux mais aussi dans leur **mission de solvabilisation** des occupants des logements sociaux.

Ainsi il est absolument primordial que lors des rénovations le reste pour vivre du locataire soit amélioré.

2. Charges du locataire

Afin de mesurer l'impact des rénovations EnergieSprong sur le reste pour vivre des ménages il est nécessaire d'identifier l'ensemble des postes de dépenses pouvant être impactés par le projet :

- Le **loyer** contractualisé entre l'organisme de logements sociaux et l'occupant
- Les **charges locatives récupérables** telles que définies dans le cadre du décret charges
- Les **dépenses énergétiques** du ménage correspondant à ses dépenses d'abonnement et de consommations quelle(s) que soi(en)t la(les) source(s) d'énergie
- Le **forfait énergie** (voir ci-après) est la contribution demandée à chaque ménage pour participer au financement de l'opération correspondant à ses économies de dépenses énergétiques



Le prérequis au déploiement d'une rénovation EnergieSprong sera que l'ensemble des charges du locataire après rénovation soit inférieur à ses charges avant EnergieSprong.

3. Le forfait énergie

Dans une logique bénéficiaire-payeur, le forfait énergie est le résultat d'un calcul correspondant à la contribution de l'occupant au financement de la rénovation EnergieSprong qui permet de lui mettre à disposition un logement plus qualitatif et plus confortable que lors de rénovations « classiques » tout en préservant son reste pour vivre.

Cette contribution est permise car les rénovations EnergieSprong intègrent une garantie de performance à « Energie Zéro » selon des conditions d'utilisations considérées comme normales et confortables avec un suivi au réel et dans le temps des consommations de l'occupant et une sécurisation de ses économies d'énergie.

Le forfait énergie maximal correspond à la contribution du locataire lui permettant de préserver son « reste pour vivre ».

Le cadre juridique actuel doit évoluer pour que la contribution du locataire puisse se matérialiser sous la forme d'un forfait énergie. A droit constant, celle-ci peut intervenir par une hausse de loyer, un accord collectif ou une troisième ligne de quittance.

Texte définitif soumis à la signature

Annexe E - Objectif n°5

Objectif n° 5 : Pour les organismes de logement sociaux, les équations financières des rénovations EnergieSprong sont soumises à des conditions d'équilibre.

1. Indicateurs financiers

L'indicateur financier sélectionné est la **valeur actuelle nette** des flux de trésorerie de l'opération de réhabilitation sur toute sa durée (ici 30 ans). L'équilibre est atteint si la valeur actuelle nette est positive ou nulle en prenant pour paramètres les préconisations de la DHUP³ (taux d'actualisation, inflation, impayés ou vacances locatives...).

A date, le taux d'actualisation retenu est de 2,4% et le taux d'inflation et d'évolution des loyers de 1,6%.

Même si l'objectif du projet Energiesprong est d'obtenir un modèle d'affaire pouvant fonctionner sans recours à des subventions, la valeur actuelle nette intègrera, notamment pour l'estimation du forfait énergie, toute subvention dont l'organisme de logements sociaux peut bénéficier pour l'opération (dégrèvement de TFPB, CEE, autres subventions...).

Par rapport au calcul d'équilibre d'une opération de réhabilitation classique, l'organisme de logements sociaux pourra bénéficier de **deux sources de revenus supplémentaires** dans le cadre d'EnergieSprong : le forfait énergie théorique et la vente de l'énergie renouvelable.

2. Variables d'équilibrage prises en compte

a. Les sources de revenus classiques des bailleurs sociaux : loyer et charges

Le projet de loi logement et les lois de finances sont susceptibles d'introduire d'importantes évolutions pour l'activité des organismes Hlm avec des conséquences sur les équilibres des opérations d'investissement. Le respect de l'engagement préalable des organismes Hlm signataires de la charte est conditionné par le fait que ces évolutions ne modifient pas de manière significative le montage des opérations relevant de la charte et leur capacité à trouver un équilibre entre les investissements et la participation des locataires au travers des loyers et des charges.

b. Sources de revenus spécifiques à EnergieSprong

i. Le forfait énergie

Selon le **principe du bénéficiaire-payeur** et, sous réserve d'évolution apportée au cadre juridique, le locataire pourra contribuer au financement des rénovations énergétiques par un mécanisme nommé « forfait énergie ».

Il est rappelé que ce mécanisme est rendu possible grâce à la garantie de performance au réel sur la période donnée.

ii. La vente d'énergie renouvelable

La vente de l'énergie renouvelable produite constitue une source de revenus supplémentaire pour l'organisme de logements sociaux. Cette vente pourra se faire dans le cadre du dispositif de revente

³ Source : Note technique relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations locatives sociales, Ministère du logement et de l'égalité des territoires (2014). En fonction de ses prévisions économiques long terme, la DHUP peut être amenée à modifier ses préconisations.

totale réglementé, dans le cadre de revente de gré à gré ou encore dans un scénario d'autoconsommation de l'énergie produite.

c. Les prêts et les taux d'emprunt

Afin de financer ces opérations, les organismes de logements sociaux pourront recourir à des emprunts bancaires auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Eco-Prêt, prêt PAM, ...), de la Banque Européenne d'Investissement (BEI) ou de tout autre acteur habilité.

d. La durée du modèle économique

Dans un premier temps, la durée minimale retenue pour le modèle économique a été définie à 30 ans qui correspond à la durée de la garantie de performance. Cette durée est modulable et devra être adaptée à la durée de vie réelle des réhabilitations réalisées et aux horizons de financement des opérations.

3. Autres conditions financières

Les réhabilitations sont effectuées dans le cadre du Plan de Stratégie du Patrimoine (PSP) de chaque organisme de logements sociaux. La part de fonds propres maximale dédiée aux réhabilitations EnergieSprong devra s'inscrire dans les conditions de trésorerie de ces PSP.

Texte définitif soumis à la signature

Annexe F - Objectif n°6

Objectif n° 6 : Les fournisseurs de solutions disposent d'un modèle d'affaire rentable

L'un des objectifs de la démarche EnergieSprong est de permettre une baisse des coûts des opérations par l'harmonisation et la massification des rénovations. Cette baisse des coûts implique le recours à des pratiques innovantes hors chantier (Ex : BIM, recours à la préfabrication...) et sur chantier (Ex : scan 3D, réalité augmentée...), ainsi qu'un changement dans le modèle d'affaire de la rénovation des bâtiments où la rentabilité pour le fournisseur de solutions devra s'apprécier non plus à l'opération - dans une logique projet - mais au regard des volumes contractualisés – dans une logique produit. Il s'agit donc d'adopter une approche industrielle d'amortissement des investissements consentis pour la conception et les outils de production pour des volumes importants.

Texte définitif soumis à la signature