

DOSSIER #2

L'ENJEU DE LA MASSIFICATION DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Actuellement, à la fois confrontés à des enjeux d'optimisation du coût et de la durée de leurs opérations pour tenir les objectifs, de nombreux bailleurs sociaux travaillent à la massification de la rénovation énergétique de leur patrimoine. En effet, il y a 15 ans, les patrimoines individuels des bailleurs étaient traités très souvent au travers de grosses réparations. À l'inverse, les grands ensembles de logements étaient appréhendés via des opérations d'envergure les plus complètes possibles grâce aux financements de l'Anru (Agence Nationale de Renouvellement Urbain) dans le cadre de la rénovation urbaine.

En 2008, la loi Grenelle de l'Environnement impose une étiquette C dans les logements (voire une étiquette D pour les plus énergivores, notamment les logements chauffés à l'électricité). Cette nouvelle mesure a induit une nécessité de réhabiliter plus massivement leur patrimoine afin d'atteindre cette exigence. Ils ont donc commencé par rénover des groupes de 10 à 50 logements de manière plus globale généralement en lots séparés, le coût des travaux par logement restant cependant important notamment dans le cas du patrimoine individuel.

Depuis 2015 et la loi de Transition énergétique pour la croissance verte, 500 000 logements doivent être réhabilités tous les ans afin que tout le parc français atteigne le niveau « bâtiment basse consommation » (BBC) d'ici 2050. Actuellement, entre 30 000 et 40 000 rénovations de logements (maisons individuelles et logements sociaux) par an seraient réalisées, selon l'association Effinergie.

Malgré toutes les mesures mises en place, la massification a pris du retard car le patrimoine social est difficile à rénover. C'est notamment le cas pour les maisons chauffées à l'électricité qui ont une étiquette énergétique mauvaise (D ou E) mais dont les charges ne sont pourtant pas élevées. Les logements n'étant pas rénovés, le patrimoine devient de moins en moins attractif voire impropre et donc interdit à la location.

Les objectifs de massification de la rénovation énergétique sont donc de réhabiliter plus vite, plus de logements et de faire baisser les charges pour les locataires. Aujourd'hui, plusieurs méthodes et techniques peuvent accompagner les bailleurs dans leur projet de massification.

NOUS AVONS RÉALISÉ UNE SÉRIE DE DOSSIERS PRÉSENTANT DIVERS PROJETS TRAITANT DE LA MASSIFICATION DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE.

Dans ce second dossier traitant du phénomène de massification de la rénovation énergétique, Julien Debeaupuis, chargé d'opérations chez Immobilière Podeliha, évoque le projet de réhabiliter 1 031 logements dans le Maine et Loire d'ici 2020.

[Consulter le premier dossier et l'interview de Yoann Brault d'Habitat 44](#)



INTERVIEW DE JULIEN DEBEAUPUIS, CHARGÉ D'OPÉRATIONS CHEZ IMMOBILIÈRE PODELIHA

La loi MOLLE de 2009 autorise les organismes de logement social à avoir recours aux marchés de conception-réalisation, librement, sans justification. Cette autorisation était fixée jusqu'au 31 décembre 2013 au départ, puis prolongée une première fois jusqu'en décembre 2018. Ainsi, les bailleurs sociaux ont pu de plus en plus faire appel à ce type de marchés pour rénover massivement leur patrimoine. Récemment, l'autorisation de recours aux marchés de conception-réalisation a de nouveau été prolongée jusqu'au 31 décembre 2021 par la loi ELAN.

Présentez-nous brièvement le projet

Pour contextualiser, à la suite du Plan Stratégique de Patrimoine, notre objectif était d'éliminer tous nos logements énergivores (étiquettes énergétiques E, F et G) et de les faire passer en étiquette C. Dans cette optique, trois Plans Stratégiques Énergie (PSE) ont été mis en place.

Un premier PSE a été réalisé sur 2013, 2014 et 2016 pour environ 400 logements. Le second sur 2016, 2017 et 2018 pour 1000 logements et le dernier se fera sur 2018, 2019 et 2020 sur 1000 logements également. ALTEREA nous accompagne et nous conseille sur toute la partie thermique concernant le 3^e et dernier PSE.

Comment s'est-il déroulé ?

Une fois le 3^e PSE défini, il a fallu déterminer une entreprise générale responsable du projet. ALTEREA a travaillé avec nous notamment sur le choix des candidatures pour l'attribution du marché.

Le schéma de réhabilitation a été plutôt similaire pour les deux premiers PSE : mise en place de chaudières à gaz, isolation des combles et travaux de remplacement ou de mise en place de VMC. Sur certains sites, nous avons également remplacé les menuiseries.

Concernant le 3^e PSE, nous avons d'autres exigences, notamment la volonté de faire baisser les émissions de gaz à effet de serre. Le programme de travaux a donc légèrement été modifié. Plutôt que d'installer des chaudières à gaz, nous avons opté pour la mise en place de pompes à chaleur. Sur certains logements, des panneaux photovoltaïques ont aussi été installés.

Au-delà des travaux, l'entreprise générale a également assuré la communication du projet auprès des locataires qui sont directement impactés par les travaux réalisés. Il était donc important pour nous d'inclure la sensibilisation des locataires dans la gestion du projet.

Pourquoi le choix de la conception-réalisation ?

En raison du volume de logements à traiter, nous avons choisi la conception-réalisation. L'objectif était de traiter un grand nombre de logements et de sites. En effet, sur le 2^e PSE, nous avons 1000 logements répartis sur 70 sites différents (et 90 sites pour le 3^e PSE).

CARTE D'IDENTITÉ DU PROJET

MAÎTRE D'OUVRAGE : Immobilière Podeliha

ASSISTANT À MAITRISE D'OUVRAGE : ALTEREA

MISSION : **AMO en performance thermique et énergétique pour la réhabilitation en conception-réalisation de 1 031 logements sur 3 ans dans le Maine et Loire**

OBJECTIF : **Passer d'étiquettes E et F à une étiquette C**

NOMBRE DE LOGEMENTS : **1 031 sur le 3^e PSE**

BUDGET : **10 000 000 €**

LIVRAISON : **2020**

Il s'agit à la fois de sites différents mais aussi de logements différents. La conception-réalisation a ainsi permis d'externaliser toute l'étape de diagnostic et d'étude. Nous ne possédons pas les ressources et compétences nécessaires en interne, surtout pour un projet de si grande envergure. Chaque candidat nous a proposé des solutions pour atteindre notre objectif d'étiquette énergétique C avec un budget adapté.

Où en est le projet actuellement ?

Aujourd'hui le 1^{er} PSE est terminé et le 2^e est en cours de finition. Le dernier PSE, a débuté en 2018, à cheval avec le second. Dans tous les logements rénovés à l'heure actuelle, l'objectif d'étiquette énergétique C a bien été respecté.

*Propos recueillis par Typhaine Allain,
chargée de communication chez ALTEREA.*