

# ELEMENTS DE REFLEXION DE CASH

## ‘HABITAT SOCIAL ET FONDS STRUCTURELS’

Lyon, 27 Juin 2012





**CASH: 1 RESEAU DE 10 VILLES & 1 REGION (CRRA)**  
**France, Allemagne, Bulgarie, Danemark, Grèce, Hongrie, Italie, Pays-Bas, UK**

**RENOVATION ENERGETIQUE DU BATI SOCIAL**

URBACT II



# AXES DE TRAVAIL DU RESEAU CASH

URBACT II

## Réflexions thématiques trans- nationales

- Aspects technologiques
- Cadre législatif
- Instruments financiers
- Implication citoyenne
- Production d'énergie
- Gestion de projet de rénovation énergétique

6 mini-guides = GUIDE FINAL

## Actions des villes

- Production de Plans d'action locaux (LAP) par les groupes d'appui locaux (**ULSG**) de chaque ville partenaire – opérations pilotes terrain enrichies des réflexions et recommandations transnationales

Compendium LAP

## REFLEXIONS THEMATIQUES RESEAU – SEMINAIRES TRANSNATIONAUX

### Aspects Technol.

- De nouvelles technologies 'Oui' mais pas uniquement - attention maîtrise et coût d'entretien-. Savoir valoriser les **technol.** qui ont fait leur preuve, utilisables **à grande échelle, faciles d'emploi et d'entretien /** Etanchéité–ventilation et **qualité de l'air / en adéquation avec besoins occupants** - appropriation. Ex: Francfort

### Cadre législatif

- Cadre juridique en matière d'efficacité énergétique (EE), très différents entre pays, du fait principe subsidiarité, même si tous basés sur 1 Directive Européenne. Lacunes : copropriétés, mesures financières / fiscales, labels, cogénération et chauffage urbain...
- Besoin **couverture appropriée des différentes composantes EE + approche ascendante** qui réponde aux **besoins terrain**-contexte local, ex: Brindisi



	DIAGNOSTIC D'EFFICACITE ENERGETIQUE ET SPECIFICATIONS			PRODUCTION ET DISTRIBUTION DE L'ENERGIE			IMPLICATION DES USAGERS		R&D	OUTILS FINANCIERS / INGENIERIE				
	Cibles d'efficacité énergétique + Exigences énergétiques des bâtiments	Audits + certificats de performance énergétique des bâtiments + affichage	Labels de rénovation	Sources d'énergie	Cogénération	Chauffage urbain	Copropriétés	Contribution des locataires à la rénovation énergétique	Clusters (entreprises et instituts de recherche)	Subventions pour la rénovation énergétique des logements	Eco-prêts et prêts à faible taux d'intérêt	Mesures fiscales	Tarifs de rachat	Fonds pour les bâtiments d'Etat et municipaux
Yambol, BULGARIE														
Sonderborg, DANEMARK														
CRRRA, Echirolles, Les Mureaux, FRANCE														
Francfort, ALLEMAGNE														
Eordea, GRECE														
Tatabanya, HONGRIE														
Brindisi, ITALIE														
Utrecht, PAYS-BAS														
Bridgend, ROYAUME-UNI														

pour sujets clés, chez les partenaires de CASH

## TYPES D'OUTILS DEVELOPPES

### Les partenaires du projet Cash

OPPE

		BÉNÉFICIAIRES																																	
		Yambol - BG	Sonderborg - DN	Échirolles - FR	CRRRA - FR	Les Mureaux - FR	Francfort - GE	Eordea - HE	Tatabanya - HU	Brindisi - IT	Utrecht - NL	Bridgend - UK	Yambol - BG	Sonderborg - DN	Échirolles - FR	CRRRA - FR	Les Mureaux - FR	Francfort - DE	Eordea - HE	Tatabanya - HU	Brindisi - IT	Utrecht - NL	Bridgend - UK	Yambol - BG	Sonderborg - DN	Échirolles - FR	CRRRA - FR	Les Mureaux - FR	Francfort - DE	Eordea - HE	Tatabanya - HU	Brindisi - IT	Utrecht - NL	Bridgend - UK	
		Propriétaires de logements sociaux												Copropriétés immobilières en co-propriétés												Propriétés privées									
ENTITÉS FINANCIÈRES	Europe																																		
	État																																		
	Région																																		
	Communauté																																		
	Banques																																		
	Privé																																		
	Locataires																																		
Autres																																			

\* Projet à venir

\* Fonds renouvelables

° Seulement sur un territoire limité

■ Long terme

■ Court terme

□ Écarts principaux

□ Sans objet

### Instruments financiers

- Financements **restreints** par rapport à la part du bailleur et aux exigences nationales, à **court terme** et **orientés projets**. Besoin **multiples sources** pour opérations de petite envergure, avec critères différents et **complexes**. **Peu de cohérence** entre instruments. Peu d'incitations pour accords copropriétaires. Peu d'info – manque de plateforme nationale. **Variations régionales**. Réticences CPE. Attention couple charges-loyers.
- Il faudrait aller vers: **fonds d'investissements renouvelables**, **prêts préférentiels à taux fixe sur LT**, **facilement accessibles à toutes catégories**... Ex. Sonderborg, Utrecht

## REFLEXIONS THEMATIQUES RESEAU – SEMINAIRES TRANSNATIONAUX



Implication  
citoyenne –  
Quand &  
Comment

- QUAND: L'implication des résidents aux phases de Planification et de Design de la rénovation EE est souvent **limitée à une information**. **Pas de réelle co-conception** qui pourtant permettrait adéquation aux besoins / appropriation et assurance de performance énergétique des bâtiments. Vaincre réticences acteurs (MO). **Implication co-conception à inscrire dans procédures bailleurs sociaux et critères bailleurs de fonds**. Ex: Echirolles
- COMMENT: Les **outils** visant optimisation **comportements conso. d'énergie** sont souvent **conçus par bailleurs / organismes**, dans langage peu compréhensible.
- Vers simplification factures et **co-développement d'outils sensibilisation**, accessibles à différents **groupes sociaux et âges** + moyens de lecture conso en temps réel

## REFLEXIONS THEMATIQUES RESEAU – SEMINAIRES TRANSNATIONAUX

### Production d'énergie

- Besoin de **stratégie énergétique locale** avec diversification bouquet sur base **ressources renouvelables locales**, **partagée -dès conception- avec acteurs**, dont entreprises, bailleurs sociaux et résidents / Besoin inventaires des ressources et **accessibilité et mise en cohérence données** d'organismes et fournisseurs énergie pour ligne de référence et balance énergétique. **Rôle clé de la Région** pour faire adhérer à vision régionale
- Vers **décentralisation énergétique** avec emploi **co-génération 'verte'** et **révision du cadre législatif**. Coupler avec réduction de la demande (comportement et rénov. EE)

### Gestion de projets rénov. EE

- **A VENIR:** synergies acteurs de la chaîne de rénovation – économies d'énergie, d'investissement, de maintenance / Ingénierie financière – vers mutualisation / Formation & communication / Scénarios optimum selon approche (Globale – par étape) et propriété.



## ACTIONS DES VILLES DU RESEAU : THEMATIQUES LAP

### Thèmes des 11 Plans d'action locaux du réseau

- **Elaboration de stratégie EE zéro carbone**
- **Plan régional de rénovation EE de l'habitat social**
- **Observatoire EE –base données, priorisation actions, suivi**
- **Identification et lutte contre la précarité énergétique**
- **Concept rénovation sans dépendance des énergies fossiles ni augmentation de loyers**
- **Implication résidents dans co-conception rénovation EE**
- **Coordination des actions d'acteurs pour accroître les synergies**
- **Règlementation locale EE**
- **Ingénierie financière adaptée à rénovation habitat social**
- **Instruments financier pour combattre la précarité énergétique**
- **Co-développement d'outils de sensibilisation (comportements)**
- **Programme éducation de locataires**
- **Outil pour lecture de factures**
- **Diffusion des expériences positives locales**
- **Service de compensation bailleurs- syndicats de locataires**
- **Centre de conseils EE**
- **inclusion du critère de demande chauffage dans enquêtes pour fixer loyers**
- **Web**

# OPERATIONS PILOTES – LAP ECHIROLLES

## 2 Echelles pour 2 sources financements UE

URBACT II

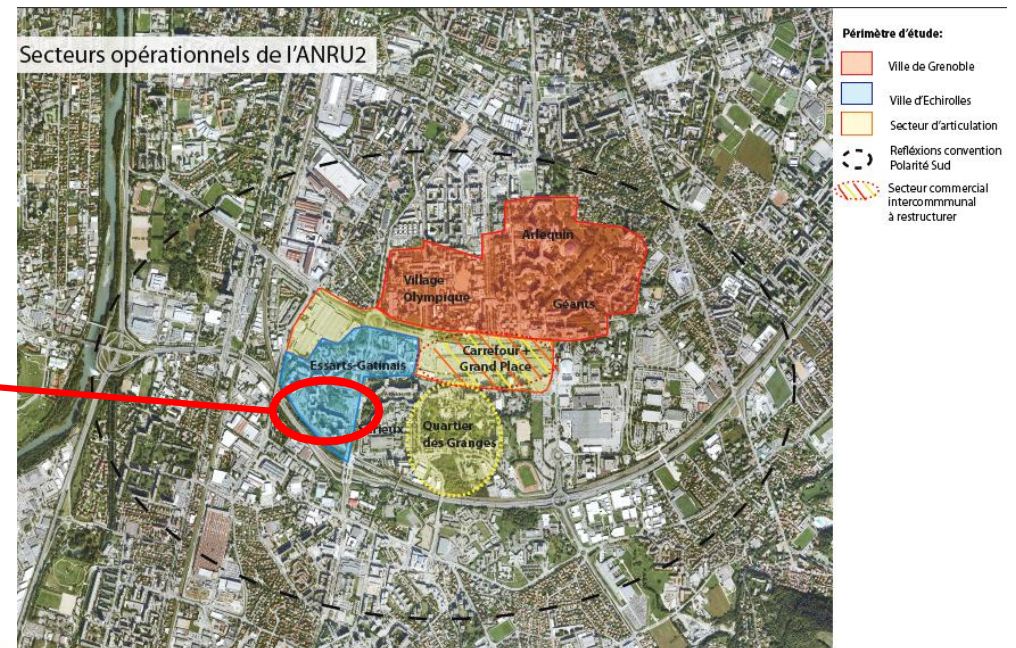
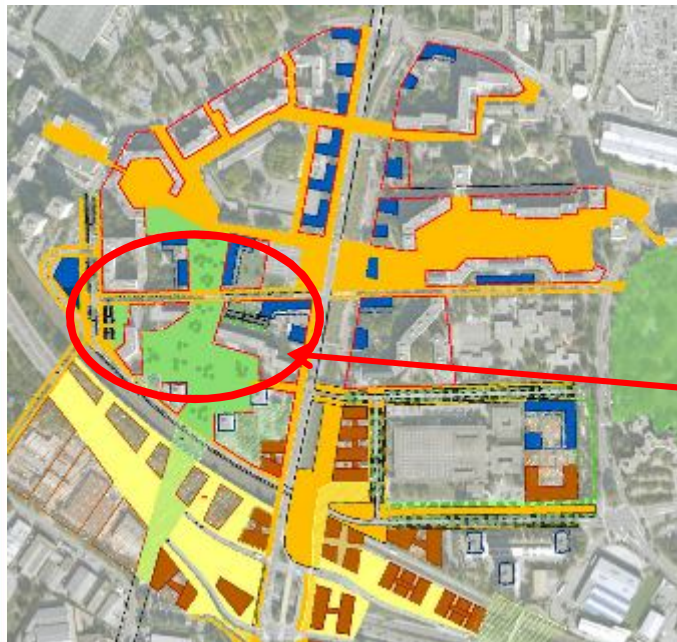
Groupe Maine-  
Limousin-  
Vivaraïs /  
SDH-OPAC

FEDER

- Ventilation / isolation adaptée traitement de masse et aux besoins
- Co-conception résidents
- Comportements
- CPE ??
- Synergie acteurs EE
- Requalification urbaine
- Logement social EE
- Vision envt. (énergie-eau-déchets)
- Création emploi-activités autour questions envt.
- Implication habitants

Polarité SUD /  
Villes  
Echirolles -  
Grenoble

ITI

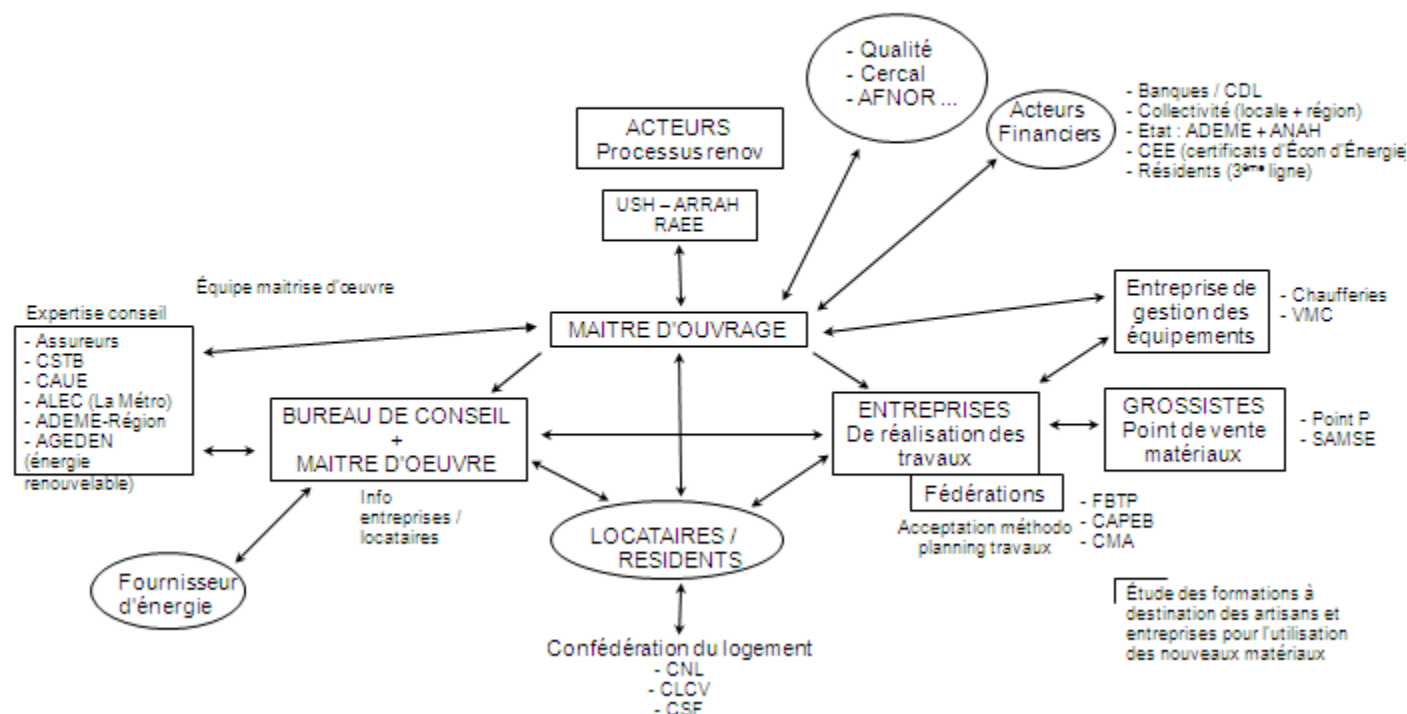


# OPERATIONS PILOTES – MAINE-LIMOUSIN-VIVARAIS... 1ers Résultats

## TYPES D'OUTILS DEVELOPPES

## VERS UNE SYNERGIE ACTEURS ?

### ACTEURS DE LA RENOVATION ENERGETIQUE





# OPERATIONS PILOTES – MAINE-LIMOUSIN-VIVARAIS... 1ers Résultats

## IMPLICATION RESIDENTS DANS PROCEDURE BAILLEURS SOCIAUX

URBACT II

PHASES	ETAPES	MOYENS	TEMPS	PROBLEMATIQUES
PLANNING	.1 – BESOIN - l'idée naît d'un constat / d'1 demande de : <ul style="list-style-type: none"> <li>Locataires / syndicat de locataires</li> <li>Elus / ville</li> <li>bailleurs</li> </ul>	Remontées par : <ul style="list-style-type: none"> <li>Réunion d'association d'habitants</li> <li>Réunions de participation citoyenne (comités de quartiers, assises, groupes cadre de vie de centres sociaux)</li> <li>Diagnostic en marchant (élus-ville-habitants-bailleurs)</li> <li>Réunions ville-habitants sur problématiques avec bailleurs</li> <li>Réunions internes des bailleurs</li> <li>Réunions bailleurs-représentants de locataires (syndicats qui siègent au Conseil d'Administration des bailleurs)</li> <li>Baromètre des quartiers effectué par l'agglomération</li> </ul>	Jusqu'à 5 ans du fait de la décision de l'Etat	Comment garder les habitants impliqués
	.2 – Prise de décision sur la rénovation : <ul style="list-style-type: none"> <li>Approbation : oui / non</li> <li>Sur quoi ? (identification des grandes lignes d'action : rénovation thermique, confort..., en fonction des types de financement et des attentes)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupes de travail organisés par les bailleurs et la ville</li> <li>Enquête sociale avant travaux (vérification de l'état des logements et des attentes des locataires)</li> </ul>		
	1.3 – Recherche de financements : <ul style="list-style-type: none"> <li>Appel à projets (UE-FEDER, état, région...)</li> <li>Fonds propres bailleurs</li> <li>Programme de l'Etat pour les quartiers défavorisés (ANRU...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réunions de négociation avec bailleurs par le biais du syndicat des locataires</li> <li>Accompagnement par les habitants porté par le syndicat des locataires, essentiel pour l'obtention des financements externes (une pétition signée par les habitants est présentée au Préfet)</li> </ul>		
DESIGN	2.1 – Réception de l'accord de financement par le bailleur			
	2.2 – Information sur l'accord de financement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réunion Ville-bailleur-locataires</li> </ul>		
	2.3 – Bilan de l'enquête sociale avant travaux (état des lieux et besoins)			
	2.4 – Elaboration par le bailleur du pré-programme de travaux (design préliminaire)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Discussions internes des scénarios de rénovation au niveau du bailleur et/ou bailleur-Ville</li> </ul>		Peu de débat sauf sur mode de chauffage = <b>Domaine des experts</b>
	2.5 – Restitution : <ul style="list-style-type: none"> <li>des résultats de l'enquête</li> <li>du pré-programme de travaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réunion d'information sur les types de travaux, systèmes et équipements, avec syndicat des locataires et locataires</li> <li>Débat sur les travaux de confort</li> </ul>		1 seul scénario de rénovation est présenté aux locataires. Les travaux de confort sont le seul terrain de négociation
	2.5 bis - Dans le cas d'une demande, par le bailleur, d'une contribution des locataires au financement des travaux (3 <sup>e</sup> ligne de quittance – augmentation de loyer) : <ul style="list-style-type: none"> <li>a) préparation par le bailleur de différents scénarios de rénovation énergétique (composantes, matériaux, systèmes)</li> <li>b) Décision du contenu du programme des travaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Réunion de négociation entre bailleur - syndicat des locataires – Ville, sur les composantes de la rénovation énergétique des différents scénarios</li> <li>b) Consultation des locataires et de leur syndicat par le bailleur : <ul style="list-style-type: none"> <li>Présentation de la simulation des économies d'énergie préparée par le bailleur venant balancer la hausse de loyer (plafonnée à 20 Euros/mois/logement)</li> </ul> </li> </ul>		

# OPERATIONS PILOTES – MAINE-LIMOUSIN-VIVARAIS... 1ers Résultats

## OPTIMISATION BAILLEURS ELEMENTS RECUS PAR RESIDENTS INFO CONSO.

URBACT II

POSTE	MESURES	MOYENS BAILLEURS	ELEMENTS RECUS PAR RESIDENTS	EXPLICATIONS DONNEES AUX RESIDENTS
<b>VENTILATION</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Simple flux</li> <li>Double flux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Débit (1 contrôle général/an) à la demande du locataire</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Remise de documentation du bailleur sur les équipements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Par bailleur : Explication du fonctionnement de l'équipement lors de l'état des lieux</li> </ul>
<b>CHAUFFAGE COLLECTIF</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>T° / Régulation</li> <li>Effet Parois froides</li> <li>Effet bouches aération</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consommation mensuelle de chaleur kWh par Cie chauffage (chauffage + ECS)</li> <li>Mesures ponctuelles de T° par sonde par Cie chauffage (Rumba &amp; Nova) :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Sortie sous station</li> <li>4 appartements</li> <li>Sortie VMC</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Factures au bailleur :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Chauffage</li> <li>ECS</li> </ul>                             qui effectue un appel de charge mensuel et une régularisation de charges annuelle (mai/juin)                         </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Quittance de loyer avec provision de charges mensuelle</b></li> <li><b>Régularisation de charges annuelle</b> mai/juin (détail sur charges parties communes, entretien, ECS, chauffage, eau froide)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Par bailleurs :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Professionnels animateurs</li> <li>RV individuels</li> <li>Courrier individuel</li> <li>Affichage en pied d'immeuble</li> </ul> </li> <li>Par CNL/syndicat des locataires :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Séances de formation</li> </ul> </li> </ul>
<b>EAU CHAUDE SANITAIRE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bain / douches</li> <li>Lavabo</li> <li>WC</li> <li>Evier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consommation annuelle de chaleur kWh des logements par le prestataire des panneaux solaires thermiques</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Panneau d'information sur la consommation du bâtiment solaire thermique et photovoltaïque (info. Floue)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Par bailleur/CNL/Cie chauffage :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Analyse des charges avec le(s) représentant(s) de résidents</li> <li>point résidents sur régularisation des charges</li> </ul> </li> </ul>
<b>EAU FROIDE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contrats individuels (certaines propriétés bailleurs) : consommation en m3 une fois par an (entre oct. Et nov.) du Service des Eaux de la Ville d'Echirolles par le biais de la SEM SERGADI</li> <li>Compteurs généraux (copropriétés et certaines propriétés bailleurs i.e. Villeneuve) : conso. Trimestrielle par le Service des Eaux de la Ville</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Compteurs généraux : <b>4 factures</b> par an envoyées par le Service des Eaux Ville <b>au Syndic de la copropriété et au bailleur</b> qui font un appel de charge mensuel et une régularisation de charges annuelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contrats individuels :                             <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Facture Nov.</b> après relevé annuel en déduisant l'acompte reçu en juillet</li> <li><b>Facture juillet</b> basée sur ½ conso année précédente</li> </ul> </li> <li>Compteurs généraux :                             <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Quittance de loyer avec provision de charges mensuelle</b></li> <li><b>régularisation de charges annuelle</b></li> </ul> </li> </ul>	
<b>ELECTRICITE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eclairage</li> <li>Veilles</li> <li>Equipements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consommation en kWh : 2 relevés par an par EDF / fournisseur d'énergie</li> <li>Consommation en kWh/an par prestataire de panneaux photovoltaïques pour les parties communes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Facture aux bailleurs pour les parties communes</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Facture mensuelle aux résidents par EDF/fournisseur d'énergie</li> <li>Régularisation de charges annuelle pour parties communes (info. Floue)</li> </ul>	

## CONCLUSION

**DES PROJETS PARTICIPATIFS INTEGRES PERTINENTS  
REONDANT AUX REALITES TERRAIN ET AUX BESOINS  
NATIONAUX, MAIS DIFFICULTE DE FINANCEMENT POUR  
TRAITEMENT A GRANDE ECHELLE ET DANS LA DUREE**

Besoin de lien entre Programmes d'échanges co-financés par le FEDER de type URBACT et Utilisation des Fonds structurels pour mise en œuvre d'opérations pilotes des LAP = liens entre décideurs locaux et autorités régionales gestionnaires de ces fonds

Les gestionnaires gagneraient à se nourrir des réflexions des réseaux d'acteurs locaux pour optimiser l'orientation de ces fonds Européens afin de répondre au mieux aux enjeux nationaux -type Grenelle pour la France- dans les domaines de l'efficacité énergétique et des logements sociaux, où Etats membres sont appelés par l'UE à fortement investir.



# Invitation Conférence Finale Bruxelles, 29 nov. 2012

**‘VERS UNE OPTIMISATION DE L’USAGE DES FONDS UE  
POUR LA RENOVATION EE DE L’HABITAT SOCIAL’**



**Renzo Sulli**

*Maire d'Echirolles*

*Vice-Président de Grenoble Alpes Métropole*

a le plaisir de vous convier à la conférence finale du projet  
URBACT CASH

la journée du  
Jeudi 29 novembre 2012  
à Bruxelles



**Towards CASH Final Conference – June 2012**

