



Série Technique
Réf AMORCE ENT 39
Février 2020

**Enquête sur
les opérations
de rénovation groupées**



Soutenu par

PRÉSENTATION D'AMORCE

Rassemblant plus de 950 adhérents pour 60 millions d'habitants représentés, AMORCE constitue le premier réseau français d'information, de partage d'expériences et d'accompagnement des collectivités (communes, intercommunalités, conseils départementaux, conseils régionaux) et autres acteurs locaux (entreprises, associations, fédérations professionnelles) en matière de transition énergétique (maîtrise de l'énergie, lutte contre la précarité énergétique, production d'énergie décentralisée, distribution d'énergie, planification), de gestion territoriale des déchets (planification, prévention, collecte, valorisation, traitement des déchets) et de gestion du cycle de l'eau.

Force de proposition indépendante et interlocutrice privilégiée des pouvoirs publics (ministères, agences d'État et du Parlement) AMORCE est aujourd'hui la principale représentante des territoires engagés dans la transition énergétique, dans l'économie circulaire et dans la gestion durable de l'eau.

Partenaire privilégiée des autres associations représentatives des collectivités, des fédérations professionnelles et des organisations non gouvernementales, elle a joué un rôle majeur dans la défense des intérêts des acteurs locaux lors de l'élaboration des lois sur l'énergie et le climat, sur la transition énergétique pour la croissance verte ou précédemment des lois relatives au Grenelle de l'environnement.

Créée en 1987, elle est largement reconnue au niveau national pour sa représentativité, son indépendance et son expertise, qui lui valent d'obtenir régulièrement des avancées majeures (TVA réduite sur les déchets et sur les réseaux de chaleur, création du Fonds Chaleur, éligibilité des collectivités aux certificats d'économie d'énergie, création de nouvelles filières de responsabilité élargie des producteurs, signalétique de tri sur les produits de grande consommation, généralisation des plans climat-énergie, obligation de rénovation des logements énergivores, réduction de la précarité énergétique, renforcement de la coordination des réseaux de distribution d'énergie, etc.).



REMERCIEMENTS

Les personnes ayant répondu à cette enquête sont vivement remerciées : Marc Denis (Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise), Jacques Faivre (Savécom), David Lewandowski (Région Grand Est), Christophe Parisot (Seine-et-Marne Environnement).

RÉDACTEURS

Félix GERENTON, fgerenton@amorce.asso.fr

Comité de relecture : Roselyne FORESTIER, ADEME ; Cécile GRACY, ADEME ; Joël RUFFY, AMORCE ; Julie PURDUE, AMORCE

MENTIONS LÉGALES

©AMORCE – Février 2020

Les propos tenus dans cette publication ne représentent que l'opinion de leurs auteurs et AMORCE n'est pas responsable de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y sont contenues.

Reproduction interdite, en tout ou en partie, par quelque procédé que ce soit, sans l'autorisation écrite d'AMORCE.

Possibilité de faire état de cette publication en citant explicitement les références.

INTRODUCTION

La consommation d'énergie du parc de logements résidentiel compte pour 30% de la consommation énergétique en France, soit une valeur similaire aux secteurs de l'industrie et des transports. Cette consommation résidentielle est aussi responsable de près de 15% des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire, ce qui fait de la consommation énergétique résidentielle un enjeu majeur de la transition écologique¹.

Le parc de logements compte actuellement plus de 40% de logements avec une classe énergétique supérieure à E. Ces logements, qualifiés de « passoires thermiques », constituent un gisement prioritaire de rénovation, qui permettrait de réduire massivement la consommation du secteur résidentiel. Si une attention particulière sur ce type de logements est essentielle, le gain énergétique n'est pas pour autant automatique lors de la rénovation : entre 2014 et 2016, seuls 25% des logements ayant bénéficié de travaux de rénovation ont gagné une ou plusieurs classes énergétiques¹. Les travaux de rénovation efficaces sont en effet coûteux, rendant leur réalisation inaccessible pour des résidents de logements « passoire thermique » vivant sous le seuil de pauvreté. Ces ménages, dans une situation qualifiée de « précarité énergétique », vivent une double peine, subissant à la fois la hausse des prix de l'énergie dans un logement mal isolé et la difficulté à financer sa rénovation.

Dans ce contexte, les aides à la rénovation se sont développées, visant différents publics et types de travaux. A titre d'exemple, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) propose une aide allant jusqu'à 10 000 € pour les ménages modestes (Habiter Mieux). Des dispositifs de prêt avantageux, voire à taux zéro existent également, à l'image de celui octroyé par le ministère de la Transition écologique et solidaire, allant jusqu'à 30 000 € (Eco-PTZ). Malgré ces aides, dans le cas où elles sont effectivement demandées par le ménage et lui sont octroyées, le reste à charge peut rester un frein à la réalisation de travaux.

Un levier supplémentaire de baisse des coûts de la rénovation pourrait exister avec les opérations de rénovation groupées. En mettant une priorité sur des opérations de rénovation à la fois efficaces et standardisées (isolation des combles, des parois opaques, changement de menuiseries...), il est possible d'obtenir une baisse des coûts en réalisant une opération groupée sur plusieurs logements par un groupement d'entreprises.

Ce mode de réalisation de travaux de rénovation ne bénéficie pour l'instant que de peu de retours d'expériences, et de nombreuses questions opérationnelles se posent. Notamment, le montage juridique à adopter, la taille critique de l'opération, les bénéfices observés, dont les baisses effectives de prix observées, et les pièges à éviter restent mal connus. Partant de ce constat, AMORCE propose un premier retour d'expérience sur le groupement de travaux de rénovation, basé sur une enquête téléphonique menée auprès de quelques collectivités ayant expérimenté cet outil.

1. Objectifs et méthodologie de l'enquête

Parmi les opérations de rénovation groupée actives ou passées en France, AMORCE en a retenu 4, couvrant des territoires différents et très variables dans leur mise en œuvre :

- Association REV – Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (Val-d'Oise)
- Société SAVECOM – Commercy (Meuse)
- Dispositif « OCRE » - Région Grand Est
- Opération de rénovation de Pontault-Combault (Seine-et-Marne)

Afin de comprendre le contexte, les objectifs, les modalités de mise en œuvre et les résultats de ces différentes opérations, une enquête téléphonique a été réalisée auprès des personnes impliquées dans ces structures. Le questionnaire a eu pour objectif d'analyser les points suivants :

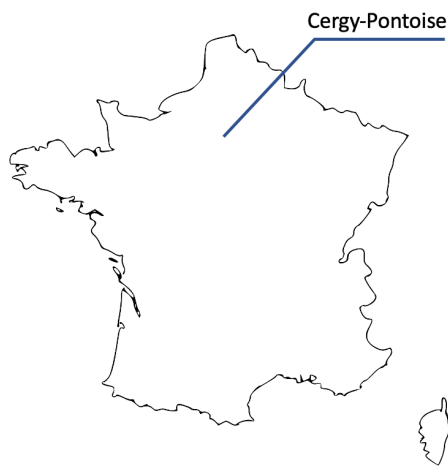
- **Périmètre de l'opération :**
 - A quelle maille territoriale l'opération groupée est-elle pertinente (quartier, commune, EPCI, département...)?
 - Quel est le nombre de rénovations à réaliser nécessaires pour rendre faisable / intéressante l'opération ?
- **Montage :**
 - Quel sont les modèles juridiques adaptés pour la collectivité et les bénéficiaires ?
 - Quels sont les acteurs à associer ?
 - Sous quelles conditions l'opération permet-elle de massifier la rénovation (combinaison avec subventions et/ou prêts à taux zéro) ?
- **Bilan de l'opération :**
 - Quelle est la baisse des coûts effectivement observée ?
 - Quel est le gain énergétique global de l'opération ?
 - Le nombre de rénovations a-t-il augmenté ?
 - Quelles difficultés ont été rencontrées lors de ces opérations ?

Les questions (voir annexe) ont été organisées en **4 volets** :

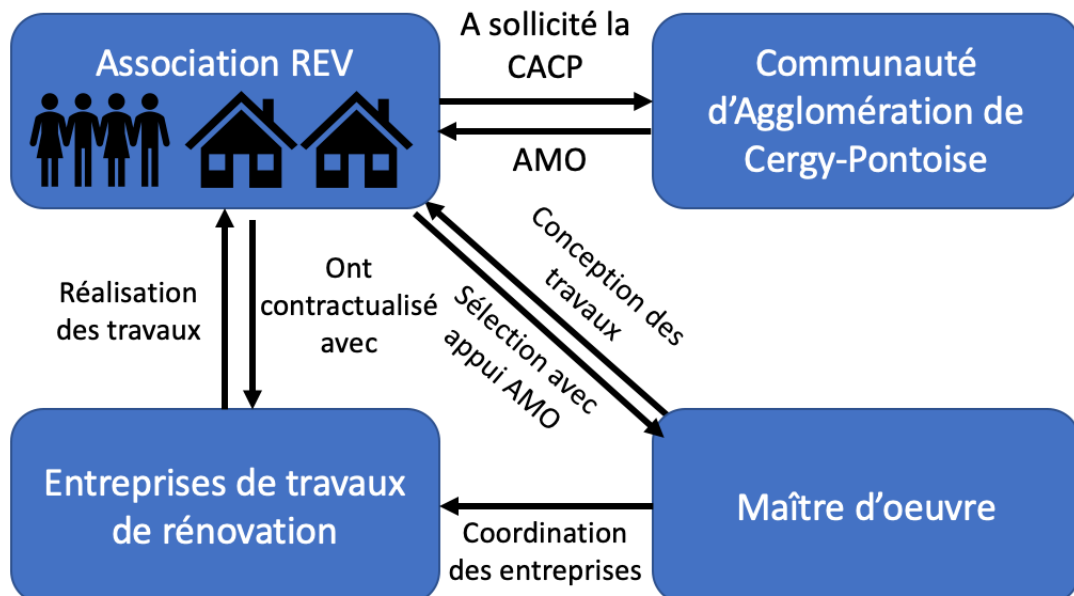
- Contexte et objectifs de l'opération
- Les entreprises de travaux
- Les bénéficiaires
- Bilan

2. Présentation des opérations de rénovation groupée

2.1. REV – Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise

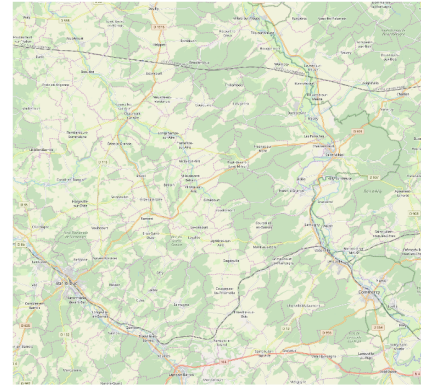
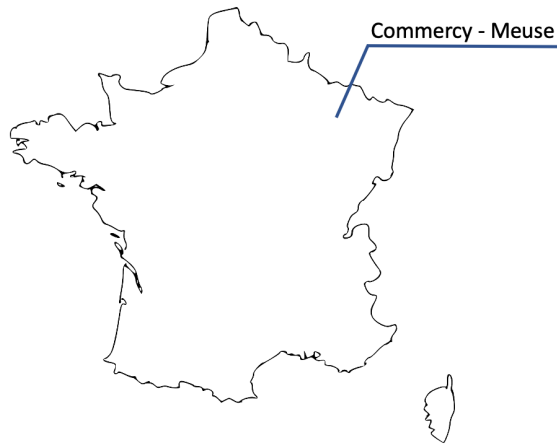


© les contributeurs d'OpenStreetMap
<https://www.openstreetmap.org/copyright>

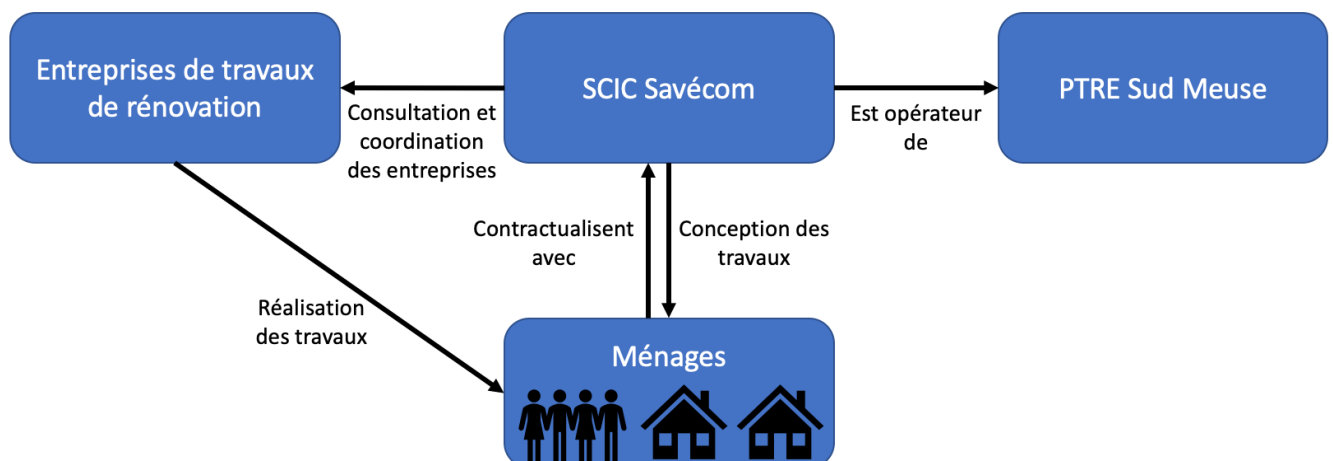


- **Objectifs** : Mutualisation des opérations de rénovation à l'échelle d'un îlot d'environ 100 logements, dans un secteur pavillonnaire vieillissant (construit dans les années 1970).
- **Période** : De 2012 (première note, avant constitution de l'association) à 2019 (fin des travaux mutualisés)
- **Ménages bénéficiaires** : 13 passages à l'acte
- **Organisation** :
 - Constitution de l'**association REV** portée par des habitants du Valmoutier
 - CA de Cergy-Pontoise : Financement d'un **assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO)** du projet de rénovation
 - Sélection d'un professionnel **maître d'œuvre (MOE)** pour la coordination des travaux
- **Principaux acteurs** :
 - Association citoyenne REV
 - CA de Cergy-Pontoise
 - MOE privé
 - Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) et ADEME → financement

2.2. Savécom – Commercy



© les contributeurs d'OpenStreetMap
<https://www.openstreetmap.org/copyright>

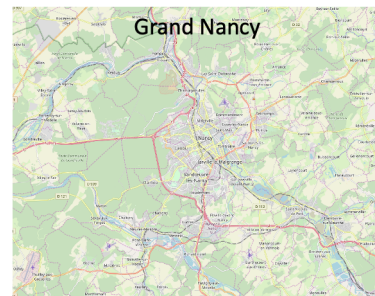
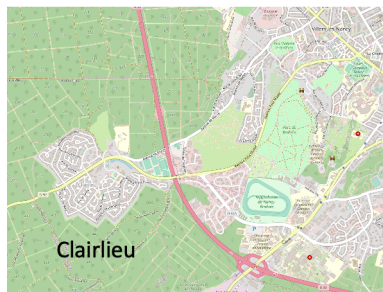
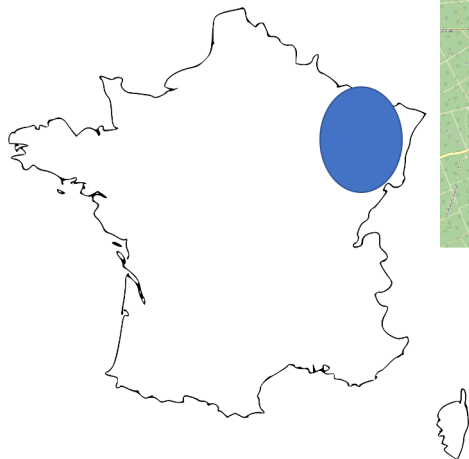


- **Objectifs :**
 - Réduire la précarité énergétique
 - Traiter les passoires thermiques (sans distinction des revenus du ménage)
- **Période :** De 2012 à 2019
- **Ménages bénéficiaires :** 350 à 400 chantiers au total
- **Organisation :**
 - Statut : société coopérative d'intérêt collectif (SCIC)
 - Savécom est l'opérateur de la plateforme territoriale de rénovation énergétique (PTRE) de Sud Meuse
- **Principaux acteurs :**

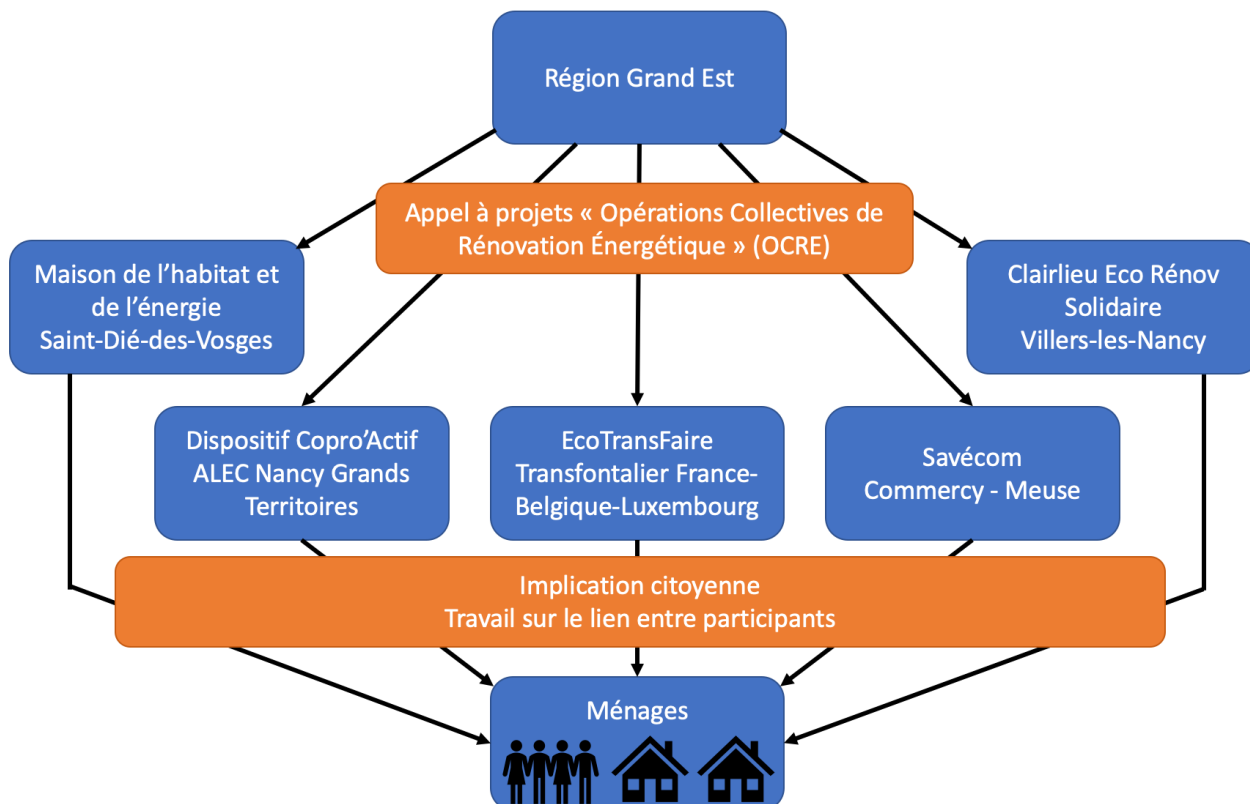
- SCIC Savécom
- Anah, ADEME
- Préfecture, région, département
- EDF (actionnaire)
- Entreprises du bâtiment, fabricants de VMC...

2.3. OCRE – Région Grand Est

Opérations OCRE - Grand Est



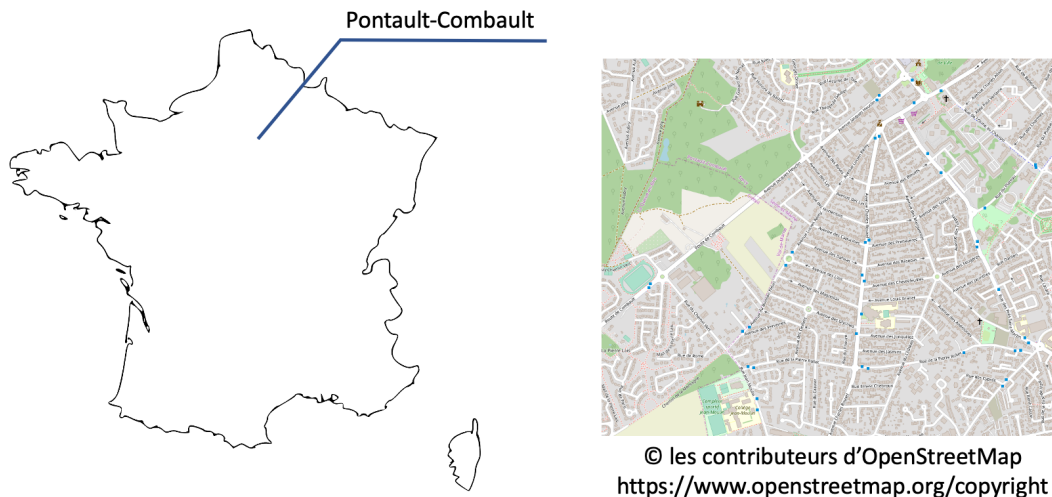
© les contributeurs d'OpenStreetMap
<https://www.openstreetmap.org/copyright>



- **Objectifs** : Lancer des projets de rénovation groupée en région Grand Est, dans une logique de « bottom-up » : projets porteurs de sens pour les habitants du territoire et rencontrant l'intérêt commun

- **Période** : variable d'un projet à l'autre. Programme OCRE terminé, mais opérations toujours en activité ou ayant évolué / essaimé
- **Organisation** : Appels à projets de la région OCRE (Opérations Collectives de Rénovation Énergétique), ayant retenu 5 lauréats :
 - SCIC Savécom (voir 2.2.)
 - Dispositif Copro'Actif de l'ALEC Nancy Grands Territoires
 - SCIC Clairlieu Eco Rénovation Solidaire (quartier de Clairlieu à Villers-lès-Nancy)
 - EcoTransFaire : projet transfrontalier France-Belgique-Luxembourg
 - Maison de l'habitat et de l'énergie de Saint-Dié-des-Vosges
- **Principaux acteurs** :
 - Région Grand Est
 - Divers acteurs selon l'opération (ALEC, EIE, habitants...)

2.4. Opération de Pontault-Combault – Seine-et-Marne Environnement



- **Objectifs** : Accélérer la rénovation dans un quartier-cible : nappe pavillonnaire à Pontault-Combault
- **Territoire** : Ville de Pontault-Combault
- **Période** : -
- **Ménages bénéficiaires** : 33
- **Organisation** :
 - Initiation par le contact de Seine-et-Marne Environnement par une association citoyenne sur une zone pavillonnaire de l'Ouest de Pontault-Combault
 - Seine-et-Marne Environnement est Espace Info Energie, et joue un rôle de conseil dans ce projet uniquement.
- **Principaux acteurs** :
 - Seine-et-Marne Environnement (Espace Info Energie et plateforme territoriale de rénovation)
 - Ville de Pontault-Combault

- Direction départementale des territoires (DDT)
- Association citoyenne
- Conseil syndical de copropriété, architecte associé
- Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE)

3. Synthèse et analyse

3.1. Contexte et objectifs de l'opération

3.1.1. Objectifs initiaux

Parmi les différentes opérations étudiées, trois grands objectifs ont été identifiés : la **rénovation énergétique** au sens large, le **traitement des passoires thermiques**, et la **lutte contre la précarité énergétique**.

Ces notions sont proches et se recoupent, mais ne sont pas exactement identiques : la rénovation au sens large cible tous types de travaux et tous types de logements, y compris hors de la définition de « passoire thermique » (classe énergétique F ou G), et pour des ménages en situation de précarité énergétique ou non.

Il convient de souligner que toutes ces opérations sont conçues pour **permettre à tous profils de ménages de réaliser des travaux, quelle que soit leur situation financière**.

3.1.2. Taille de l'opération

L'ancrage territorial est un aspect essentiel des opérations étudiées. Pour certaines (REV, Clairlieu Eco Rénovation Solidaire, Pontault-Combault), l'opération est liée à une commune ou un quartier présentant des caractéristiques de bâti similaire, notamment une zone pavillonnaire. Pour d'autres, comme Savécom, qui fonctionne sur un modèle de société coopérative, l'idée est l'élargissement à un petit territoire, au fur et à mesure du développement de la société.

De l'avis de l'un des acteurs impliqués (OCRE), le travail à l'échelle d'une zone avec une typologie de bâti homogène est un aspect essentiel pour le périmètre de l'opération, ainsi qu'une volonté politique forte sur le territoire en question. L'association de ces deux paramètres (technique et politique) est donc un facteur déterminant pour définir la taille de l'opération.

3.1.3. Acteurs à l'origine du projet

Les opérations étudiées ont systématiquement été initiées à une échelle locale, soit par des collectivités territoriales ou leurs opérateurs, soit par les habitants.

Par exemple, dans le cas de REV, le projet a démarré par la volonté d'une association citoyenne. Dans le cas de la démarche OCRE, les opérations retenues ont également été initiées par les acteurs territoriaux (dispositif Copro'Actif de l'ALEC Nancy, Maison de l'habitat et de l'énergie à Saint-Dié-des-Vosges...). Pour l'opération de Pontault-Combault, Seine-et-Marne Environnement a monté le projet, qui a été mis en œuvre sur le territoire suite à un contact avec l'association citoyenne qui souhaitait des conseils.

3.1.4. Acteurs impliqués

Les acteurs associés à la démarche sont un aspect très variable en fonction des opérations. Dans la plupart des cas, **la collectivité** ou un EPCI (commune, communauté d'agglomération, département) est associée à la démarche, sans qu'elle ne soit pilote du projet. Dans le cadre du dispositif OCRE, les collectivités sont rarement pilotes des différentes opérations.

Les services de rénovation du territoire (espace info énergie, plateforme de rénovation, agence locale de l'énergie et du climat) sont fréquemment fortement associés au projet (Savécom, Saint-Dié-des-Vosges, Pontault-Combault), voire porteuses (dispositif Copro'Actif de l'ALEC Nancy).

Les habitants du territoire, éventuellement regroupés sous forme d'association, jouent également un rôle moteur dans les opérations, et pas uniquement un rôle de consommateur. Dans le cas de REV, c'est directement une association citoyenne qui porte l'opération, avec la collectivité jouant un rôle d'accompagnement et de financement d'une assistance à maître d'ouvrage (REV). De même, la SCIC Clairlieu Eco Rénovation Solidaire est une émanation de l'association citoyenne Clairlieu Eco Défi. L'opération de Pontault-Combault est co-portée par une association citoyenne, le conseil syndical et Seine-et-Marne Environnement qui crée l'animation et présente le projet, la commune jouant un rôle de soutien. Dans ces cas, ce sont bien les citoyens qui sont moteurs de la rénovation de leurs logements et entreprennent un travail collectif conduisant à l'opération de rénovation groupée.

Les entreprises peuvent jouer différents rôles. Tout d'abord, elles peuvent être créées pour porter le projet de rénovation (Savécom, Clairlieu Eco Rénovation Solidaire). Elles peuvent également apporter du capital pour le projet (cas d'EDF actionnaire de Savécom). Un autre aspect important concerne la maîtrise d'œuvre, qui, si elle n'est pas réalisée directement par le porteur de l'opération, peut être réalisée par une entreprise (cas de REV). Les partenariats avec des structures bancaires peuvent par exemple aider au pré-financement des travaux si nécessaire. Enfin, les partenariats avec les entreprises du bâtiment sont bien sûr essentiels.

La participation d'**acteurs institutionnels** est également variable suivant les opérations. Dans des cas où l'opération est amenée à traiter les dossiers de ménages en précarité énergétique, l'Anah peut intervenir pour accompagner la démarche. D'autres structures peuvent également participer au financement : ADEME, DRIEE (cas de REV), Régions...

En conclusion, les acteurs impliqués dépendent de l'opération, et notamment les acteurs les plus proches du pilotage du projet. L'un des retours d'expérience souligne notamment l'importance de se concentrer sur un noyau dur d'acteurs ou de personnes motivées, et d'identifier les leaders, qui pourront coordonner le travail (notamment dans le cas d'un regroupement d'habitants). On notera également que la collectivité peut avoir un rôle important, mais pas nécessairement central.

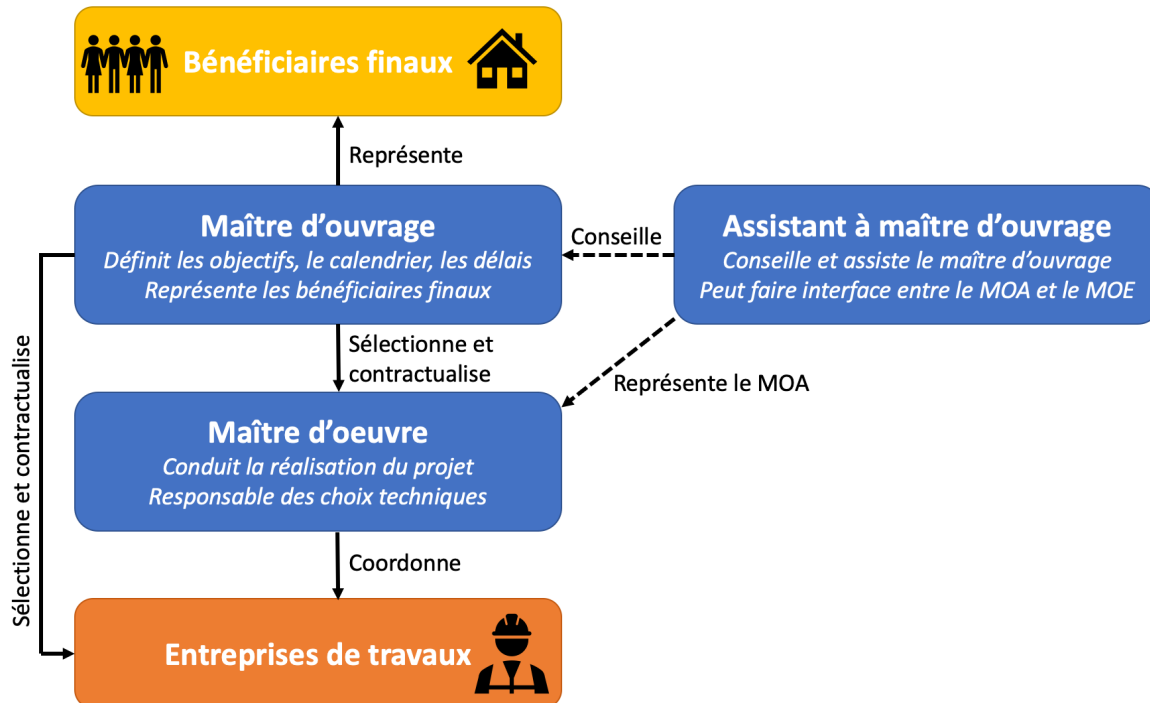
3.1.5. Montage juridique des opérations

Un aspect essentiel pour structurer correctement le projet est la bonne identification des acteurs responsables de la maîtrise d'ouvrage (MOA) et la maîtrise d'œuvre (MOE), ainsi que d'une éventuelle assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). Ces rôles sont associés à des responsabilités juridiques précises, d'où la nécessité de les identifier clairement. On notera que la MOE n'est pas toujours centralisée pour l'opération, comme dans le cas de l'opération de Pontault-Combault où les propriétaires ont contractualisé directement avec chaque entreprise de travaux.

Ces opérations présentent des montages juridiques variées, de la société (Savécom, Clairlieu Eco Rénovation Solidaire) à des dispositifs gérés en interne (Copro'Actif par l'ALEC de Nancy, la Maison de l'habitat et de l'énergie à Saint-Dié-des-Vosges, Pontault-Combault par Seine-et-Marne Environnement), en passant par un statut associatif (REV).

La maîtrise d'ouvrage peut être assurée par le ménage directement, ou coordonnée entre les ménages au sein d'une association (REV par exemple). La maîtrise d'œuvre, quand elle n'est pas réalisée indépendamment par chaque entreprise (pas de coordination des travaux), peut être à la charge d'une entreprise générale, avec plusieurs statuts possibles (cas de REV, ou de la SCIC Savécom). Enfin, l'assistance à maîtrise d'ouvrage, si elle est nécessaire, peut être assurée par une collectivité par exemple.

A chaque fois, le statut s'adapte à la situation, qui dépend du porteur initial. Par exemple, les associations créées l'ont été par volonté des citoyens de prendre en main la question de la rénovation. Par ailleurs, certains retours font état que la question du statut doit venir tout en aval, lorsque les acteurs et l'organisation de l'opération sont identifiés. Il devient alors une conséquence du travail d'organisation effectué, et non un postulat de départ.



3.2. Les entreprises de travaux

3.2.1. Méthodes de sélection

La recherche des entreprises du bâtiment pouvant participer à l'opération de rénovation groupée peut aussi s'effectuer différemment suivant les territoires. Par exemple, Savécom a réalisé un travail de communication par différents canaux (presse, radio, télévision), alors que Seine-et-Marne Environnement a communiqué directement aux entreprises éligibles (labellisées RGE et respectant le cahier des charges).

Le cahier des charges peut être rédigé de plusieurs façons, par le MOE directement (cas de Savécom qui consulte directement les entreprises), par le MOA (par exemple, l'association citoyenne de Pontault-Combault), ou par l'AMO (cas de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise pour REV).

3.2.2. Modalités et critères de sélection

La sélection des entreprises des travaux peut se réaliser soit **par le porteur de l'opération directement** (association citoyenne à Pontault-Combault), soit **par un maître d'oeuvre étant entreprise générale** (cas de REV).

Dans le premier cas, différentes modalités de sélection existent. Sur l'opération de Pontault-Combault, un cahier des charges a été rédigé par des groupes de travail de l'association, avec l'appui technique de Seine-et-Marne Environnement, puis soumis aux entreprises. La sélection a alors été opérée par les membres de l'association, selon des critères définis pour chaque corps de métier. Dans le cas de Savécom, les entreprises candidates ont dû répondre à un audit défini par la société, puis les offres reçues ont été analysées.

Pour les critères de sélection, différents points ressortent :

- **Le prix des offres** est, pour les opérations étudiées, analysé lors de la sélection, et ne constitue pas un critère absolu de sélection du candidat (prix plafond).
- **Les autres éléments du cahier des charges** sont traités au cas par cas : notamment, l'opération de Pontault-Combault réalisait un cahier des charges par corps de métier, sous forme de groupes de travail avec les membres de l'association. Pour Savécom, le cahier des charges est réalisé après le choix du scénario de travaux par le client, en précisant la nature et la performance attendue des matériaux et équipements, et les contraintes de mise en œuvre.

3.2.3. Cadrage

Le cadrage avec les entreprises pour l'ensemble du dispositif n'est pas systématique : par exemple, l'opération de Pontault-Combault ne fonctionnait qu'avec un système de devis, avec un engagement des entreprises à l'échelle du chantier uniquement. Le conventionnement avec les entreprises sur une durée ou un nombre de chantiers n'est donc pas une obligation.

Dans le cas de REV, le conventionnement était réalisé entre l'entreprise générale en charge de la maîtrise d'ouvrage et les clients. Les exigences posées à l'entreprise générale contenaient notamment l'obligation de fournir les prix, les délais, une étude financière (aides, prêt), des préconisations techniques, des rencontres individualisées.

La société Savécom a rédigé, à partir du cahier des charges, les conventions entre le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre (Savécom) et les entreprises de travaux.

En conclusion, le cadrage avec les entreprises de travaux s'opère différemment suivant le format de l'opération : il peut s'effectuer soit avec le maître d'œuvre (entreprise générale) uniquement, soit avec le maître d'ouvrage directement, soit avec les deux.

3.3. Les bénéficiaires

3.3.1. Profil des ménages

Comme souligné en partie 3.1, aucune des opérations étudiées n'a été réservée à des ménages en précarité énergétique. Au contraire, la complémentarité entre plusieurs profils de ménages en termes de revenus semble indispensable, afin de permettre d'une part un volume de travaux suffisant pour le fonctionnement de l'effet de groupe, d'autre part la montée en compétences des entreprises pour aller vers des ménages plus précaires ensuite (retour d'expérience sur la Maison de l'habitat et de l'énergie à Saint-Dié-des-Vosges).

Concernant le statut d'occupation du logement (propriétaire occupant, locataire), les retours d'expérience montrent une majorité, voire une totalité de propriétaires occupants parmi les bénéficiaires. Cependant, certaines opérations (Savécom notamment) ont bénéficié à des propriétaires bailleurs, dont la mobilisation est généralement plus complexe.

3.3.2. Profil des logements

Parmi les opérations étudiées, certaines ont été ciblées sur des zones pavillonnaires précises : REV dans le quartier du Valmoutier à Cergy-Pontoise, l'opération de Pontault-Combault, la SCIC Clairlieu Eco Rénov Solidaire dans le quartier de Clairlieu à Villers-lès-Nancy. Dans ces cas de figure, on retrouve un habitat assez homogène, constitué de maisons construites dans une période rapprochée, souvent sur le même modèle. Par exemple, le quartier de Clairlieu a été construit au début des années 70 pour répondre à la demande de logements, quelques années seulement avant la première réglementation thermique de 1974.

Cependant, malgré l'homogénéité apparente du bâti dans ces quartiers, l'historique des travaux de chaque maison, ainsi que le désir de personnalisation du propriétaire complexifient fortement la rénovation à l'échelle globale. Ainsi, l'étude des travaux à réaliser doit bien s'effectuer à l'échelle de chaque habitation, et non de chaque typologie de pavillon par exemple.

D'autres opérations ont pu viser des typologies d'habitation plus variées, comme Savécom qui a permis la rénovation d'une grande copropriété, en plus de nombreuses maisons individuelles.

3.3.3. Baisse des prix

L'effet observé de baisse des prix est très variable, et souvent difficile à quantifier. En effet, il est quasi-impossible d'estimer le coût qu'aurait eu la rénovation hors de l'opération : dans la plupart des cas, les prestations réalisées sont spécifiques à l'opération (coordination entre les corps de métier) et permettent souvent une rénovation bien plus qualitative qu'avec une conception des travaux par le ménage lui-même. Ainsi, il paraît vain de chercher à comparer les prix de prestations rendant un service très différent (chantiers avec ou sans coordination).

Cependant, l'opération de Pontault-Combault permettait un chiffrage de la baisse des prix. En effet, les entreprises de travaux impliquées dans l'opération se sont engagées sur une réduction à partir d'un certain nombre de ménages prêts à réaliser des travaux. Par exemple, le prix de l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) était réduit d'environ 20%. De même, Savécom proposait une réduction de prix garantie.

3.3.4. Aides complémentaires / reste à charge

Les dossiers d'aide (notamment de l'Anah) et de prêt étaient souvent pris en charge dans ces opérations, de plusieurs façons. Dans le cas de REV, l'entreprise générale en charge de la maîtrise d'œuvre s'occupait également de ces dossiers. Savécom s'occupait également de cet aspect en interne, en étant opérateur pour la plateforme territoriale de rénovation énergétique Sud Meuse. Pour l'opération de Pontault-Combault, le cas d'un ménage éligible aux aides de l'Anah s'est présenté une fois, où Seine-et-Marne Environnement, dans son rôle de conseil de l'opération, a averti le ménage de son éligibilité.

Il apparaît donc que la mobilisation des aides, point central pour déclencher l'acte de rénovation, et d'autant plus si le ménage est précaire, est un aspect à intégrer dans la mise en place d'une opération de rénovation groupée. Les retours d'expérience étudiés ici montrent des pistes pour mettre en place au sein même de l'opération des solutions de financement, voire d'accompagnement au montage des dossiers d'aides. Dans tous les cas, un rapprochement avec les espaces info énergie et/ou les plateformes de rénovation pour obtenir l'avis d'un Conseiller FAIRE est à encourager fortement dans le cadre de ce type d'opération.

Concernant le reste à charge, une étude réalisée sur l'opération menée par Savécom sur 29 chantiers montre qu'en moyenne, 44% du coût du chantier a été pris en charge par des subventions (incluant les programmes de l'Anah, des aides d'entreprises privées, des aides régionales et de collectivités locales), avec un maximum à 76% du coût total. De plus, cet échantillon concernait des ménages précaires ou non. Ainsi, le remboursement annuel de l'emprunt s'élève à 1850€ en moyenne, ce qui, mis en regard avec le bénéfice sur la facture de chauffage, permet souvent une amélioration du pouvoir d'achat.

Sur l'opération de l'association REV, les aides n'ont concerné que 3 propriétaires, avec des montants très différents. En revanche, le recours à un prêt relais a concerné un nombre plus important de propriétaires, et a couvert en moyenne 47% du coût du chantier, à égalité avec la trésorerie du propriétaire. Le reste à charge est très variable, car très dépendant de la nature des travaux réalisés, qui eux-mêmes dépendent de l'état initial du logement et du souhait du propriétaire. La trésorerie des propriétaires a été mobilisée à une hauteur allant de 0€ (travaux entièrement financés par un prêt et des aides) à plus de 30 000€.

Ces deux exemples montrent les limites du raisonnement en termes de reste à charge si un système de prêt est mis en place dans le cadre de l'opération : le remboursement du prêt vient alors se substituer partiellement à la facture d'énergie. L'enjeu est alors de minimiser le surcoût par rapport à l'ancienne facture d'énergie, voire d'améliorer le pouvoir d'achat du ménage (somme de la nouvelle facture d'énergie et du remboursement du prêt inférieur à l'ancienne facture d'énergie).

3.3.5. Gain en confort / consommation d'énergie

Au-delà de l'aspect financier, le niveau de performance de la rénovation est un aspect central dans une opération de rénovation groupée. Parmi les opérations étudiées, la plupart disposaient d'une ingénierie afin de rendre la rénovation bien plus qualitative que des travaux isolés ou non coordonnés.

Le retour d'expérience de Savécom montre l'efficacité d'un tel dispositif : en moyenne, les consommations annuelles de chauffage (en kWh) ont été divisées par 3,25, les factures par 3,17 et les émissions de gaz à effet de serre du logement par 4,17. Par ailleurs, les rénovations réalisées par Savécom sont aussi conçues optimiser le renouvellement d'air dans le logement, ce qui permet d'obtenir un confort non seulement du point de vue de la température intérieure d'été et d'hiver, mais aussi de l'humidité et de la concentration de gaz nocifs (CO₂, radon). On obtient ainsi un confort global, intégrant température, sensation d'humidité, prévention des moisissures et aération.

De façon générale, la performance globale de la rénovation est l'aspect central de l'opération dans le cas du dispositif OCRE. Dans le cas de ces opérations, c'est bien cet aspect qui pilote la démarche, plutôt qu'un objectif de réduction des coûts.

Il est donc possible d'accorder une grande importance à la qualité de la rénovation dans le cadre d'une opération de rénovation groupée, notamment en coordonnant les travaux (Savécom et REV par exemple). Le retour de Savécom montre l'efficacité de cette approche, qui a par ailleurs bénéficié à des ménages en situation de précarité énergétique.

3.3.6. Bénéfices complémentaires

Au-delà du bénéfice en termes de pouvoir d'achat et de confort, la rénovation d'un logement dans le cadre d'une opération groupée a permis d'autres avantages pour les ménages bénéficiaires. Dans le cas de Savécom, une enquête a montré une amélioration de la satisfaction des ménages sur plusieurs aspects complémentaires aux factures d'énergie et au confort : sécurité dans le logement, valeur patrimoniale, état du logement.

3.4. Bénéfices à l'échelle territoriale

3.4.1. Accélération de la rénovation énergétique

Les retours d'expérience sur l'effet des opérations sur le nombre de rénovation énergétique sont variés. Pour le dispositif OCRE, ces opérations sont des expérimentations locales qui servent de socle pour construire un projet à une échelle plus large (régionale par exemple). De plus, l'importance d'observer les effets induits sur la durée est soulignée, avec notamment l'essaimage d'autres projets similaires (naissance de la société Oktave en région Grand Est).

Pour Seine-et-Marne Environnement, l'opération de Pontault-Combault a permis effectivement de développer la rénovation sur le territoire ciblé, en prenant contact avec les habitants. De même, le retour de Savécom confirme l'accélération de la rénovation sur le territoire, y compris auprès de ménages en précarité énergétique. Ce retour affirme aussi l'importance de la conception des bâtiments et la qualité de la rénovation, au-delà de la massification de la rénovation.

3.4.2. Effets induits pour le territoire

Au-delà du bénéfice pour les ménages, l'opération de rénovation groupée peut créer des effets induits à l'échelle du territoire où l'opération est déployée, et notamment **la valorisation de l'économie locale**. Dans le cas des opérations du dispositif OCRE, cet aspect est essentiel, avec l'objectif de valoriser les entreprises locales, qu'il s'agisse d'entreprises de travaux ou de fabricants d'équipements. Toujours d'après le retour d'expérience d'OCRE, les opérations groupées peuvent permettre la montée en compétence des entreprises sur des chantier de rénovation performante, et pour aller vers différents publics, notamment des ménages en précarité énergétique.

3.5. Pistes d'amélioration

Différentes pistes d'amélioration ont été évoquées par les acteurs des différentes opérations :

Pour REV : il apparaît nécessaire d'accompagner, d'appuyer la démarche sur un dispositif d'accompagnement (type ALEC, PTRE) ; et bénéficier d'un minimum d'animation/médiation/conseil extérieur entre les participants.

Pour Seine-et-Marne Environnement : tester l'opération sur un public plus précaire ; intégrer des matériaux bio-sourcés ; intégrer un volet pré-fabrication des éléments de construction ; intégrer une personnalisation architecturale.

CONCLUSION

Objectifs

Il ressort de cette enquête que les objectifs poursuivis par ces opérations de rénovation groupées ne se limitent pas nécessairement à un objectif de réduction des coûts des travaux. La centralisation des travaux et leur niveau de performance occupent une place prépondérante pour plusieurs des retours d'expérience. De même, les ménages ciblés par l'opération ne se limitent pas à un public en précarité énergétique : pour certains acteurs, l'association de différents publics est même une condition indispensable de réussite et d'atteinte d'un public précaire.

De plus, ces opérations ont globalement émergé du territoire et des habitants eux-mêmes, ce qui a pour conséquence des objectifs très liés au territoire et au parc bâti : par exemple, un objectif global de mutualisation des travaux dans une zone d'habitat similaire (quartier pavillonnaire), sans nécessairement se restreindre à l'aspect financier.

Périmètre de l'opération

Les opérations étudiées ici ont un ancrage territorial très fort : certaines sont par nature liées à un quartier précis, d'autres partent d'un territoire restreint et s'étendent au fur et à mesure. Cet aspect territorial peut permettre de fédérer les habitants autour du projet, quand il n'est pas directement initié par eux.

Une autre caractéristique essentielle est l'homogénéité du parc bâti, présente dans la plupart des cas, avec notamment des quartiers pavillonnaires construits dans une période restreinte, et présentant des caractéristiques similaires (construction sur modèle). L'importance de cet aspect est soulignée par l'un des acteurs, en parallèle avec la nécessité d'une volonté politique sur le territoire.

Montage de l'opération

Les initiateurs de l'opération sont souvent les habitants eux-mêmes (via une association éventuellement). Cet aspect citoyen renforce l'aspect territorial de l'opération, qui regroupe alors un aspect géographique (zone d'habitat homogène) et social (groupement d'habitants motivés par le projet de rénovation).

Parmi les porteurs associés au projet, les collectivités et/ou leurs plateformes de rénovation ont souvent un rôle majeur, en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage ou conseiller par exemple, voire un rôle de porteur principal du projet. Cette dernière position n'est toutefois pas systématique ; et le rôle des collectivités dans l'opération est un aspect à traiter avec soin. Des acteurs privés sont régulièrement associés (maître d'œuvre, actionnaire d'une société portant l'opération) ou porteurs principaux de l'opération (association ou société). Enfin, l'intégration d'acteurs institutionnels est un aspect à prendre en compte, notamment pour l'accompagnement des ménages (réseau FAIRE en particulier).

La structure juridique des opérations étudiées est très variable : association, SCIC, fonctionnement interne d'une collectivité ou d'une plateforme... De façon générale, cet élément est plus une conséquence de l'organisation mise en place que l'inverse.

Bilan de l'opération

Profil des ménages : aucune opération ne cible uniquement les ménages précaires. Au contraire, la participation de ménages aux revenus différents est une constante, et, d'après l'un des retours d'expérience, une condition indispensable au bon fonctionnement de l'opération. En revanche, certaines opérations font le choix d'intégrer dans leur fonctionnement l'accompagnement des ménages, notamment pour les dossiers d'aides. Certaines opérations ont permis de réaliser des travaux chez des locataires, mais la majorité des dossiers concernait des propriétaires occupants.

Profil des logements : une typologie d'habitat homogène est un aspect récurrent des opérations étudiées. De plus, l'habitat pavillonnaire est particulièrement sollicité. Un retour existe cependant pour la rénovation de copropriétés, montrant la possibilité de traiter ce cas de figure, malgré des difficultés spécifiques à ce type d'habitat. Cependant, malgré l'homogénéité des logements qui constitue un élément facilitateur, une multitude

de diversités restent à prendre en considération : différents historiques des logements, situations sociales, désirs des propriétaires... Ces diversités sont à prendre en compte, et peuvent complexifier le dispositif.

Aspects financiers : il apparaît que la baisse des prix n'est pas systématiquement l'objectif central de l'opération. De plus, cette baisse est parfois difficile à quantifier, car l'opération met en place un service différent d'une rénovation non centralisée. Cependant, certaines expériences pratiquent un cadrage des prix avec les entreprises, sous forme de réduction à partir d'un certain nombre de chantiers, ou d'une réduction de prix garantie au ménage. En parallèle du cadrage des prix, certaines opérations prennent en charge l'accompagnement des ménages pour les aides à la rénovation et/ou proposaient un système de prêt relais pour le financement des travaux. De cette manière, l'une des opérations a montré que dans la majorité des cas étudiés, le remboursement du prêt était suffisamment faible pour augmenter le pouvoir d'achat du ménage, en tenant compte de l'évolution de sa facture d'électricité.

Amélioration du confort / baisse de la consommation : pour certaines de ces opérations, l'amélioration de la qualité des rénovations est l'aspect central. Une conception du travail de rénovation est alors mise en place, avec une coordination des différents corps de métiers impliqués sur le chantier, permettant une baisse optimale de la consommation énergétique du logement, voire une amélioration globale du confort (humidité, moisissures, qualité de l'air, confort d'hiver et d'été). On notera que cette orientation pour l'opération ne se fait pas nécessairement au détriment du public ciblé : plusieurs retours d'expérience ont confirmé avoir réalisé des rénovations performantes auprès de ménages en précarité énergétique, en mobilisant à la fois les éventuelles baisses de coût induites par l'opération et les aides existantes.

Bénéfices à l'échelle territoriale : plusieurs retours d'expérience confirment que l'opération permet d'accélérer la rénovation à l'échelle territoriale, en facilitant le passage à l'acte ou en créant un contact avec les habitants intéressés par la rénovation de leur logement. Toutefois, l'idée de massification de la rénovation n'est pas toujours défendue par les acteurs des opérations : en effet, ces opérations sont souvent créées sous une impulsion locale et citoyenne, ont un ancrage territorial fort, et permettent parfois une qualité de rénovation plus élevée, ainsi qu'un bénéfice pour l'économie locale, ce qui peut rentrer en conflit avec l'idée d'une massification du nombre de rénovations. Ainsi, l'un des retours d'expérience met en avant une structuration et une montée en compétence des entreprises locales.

Bibliographie

Climat, air et énergie : les chiffres clés 2018, ADEME

ENP 55 – Vers des stratégies territoriales de la résorption de la précarité énergétique, 2018, AMORCE

Annexe - Questionnaire

1. Objectifs

Ce questionnaire, soumis à des collectivités lors d'un entretien téléphonique, a pour but d'apporter un éclairage sur les opérations de rénovation groupées, notamment des éléments de réponse aux problématiques opérationnelles qui peuvent se poser. En particulier, l'objectif est d'analyser les points suivants :

- **Périmètre de l'opération :**
 - A quelle maille territoriale l'opération groupée est-elle pertinente (quartier, commune, EPCI, département...)?
 - Quel est le nombre de rénovations à réaliser nécessaires pour rendre faisable / intéressante l'opération ?
- **Montage :**
 - Quel sont les modèles juridiques adaptés pour la collectivité et les bénéficiaires ?
 - Quels sont les acteurs à associer ?
 - Sous quelles conditions l'opération permet-elle de massifier la rénovation (combinaison avec subventions et/ou prêts à taux zéro) ?
- **Bilan de l'opération :**
 - Quelle est la baisse des coûts effectivement observée ?
 - Quel est le gain énergétique global de l'opération ?
 - Le nombre de rénovations a-t-il augmenté ?
 - Quelles difficultés ont été rencontrées lors de ces opérations ?

2. Questions

Volet 1 - Contexte et objectifs de l'opération

1. **Quels ont été les objectifs et motivations pour monter une opération de rénovation groupée ?**
 - Massifier le nombre de rénovations
 - Accélérer les rénovations énergétiques dans un quartier cible
 - Réduire la précarité énergétique
 - Application des objectifs énergétiques / climatiques / sociaux du territoire
 - Autre : ...
2. **A quelle échelle l'opération de rénovation groupée a-t-elle été réalisée ?**
 - Quartier
 - Commune
 - EPCI
 - Département
 - Autre : ...
3. **Quels ont été les acteurs mobilisés ? Sous quelle forme ?**
 - Collectivités (préciser)
 - Structures publiques / parapubliques : ANAH, ANRU, ADEME, ALEC, EPL...
 - Associations citoyennes
 - Fédérations d'entreprises du bâtiment
 - Chambre de commerce / d'industrie
 - Autre : ...

4. Quel montage juridique a été choisi pour cadrer cette opération ?

- Convention entre les entreprises et les bénéficiaires, pilotée par la collectivité
- Assistance à maîtrise d'ouvrage par la collectivité (les bénéficiaires mandatent la collectivité)
- Assistance technique de la collectivité pour les bénéficiaires (études préliminaires, appui juridique...)
- Autre : ...

5. Quelle entité a lancé l'appel d'offres (AO) / appel à manifestation d'intérêts (AMI) ? (= pilote de l'opération)

- Votre collectivité
- Une autre collectivité
- Une ALEC
- Une entreprise publique locale
- Autre : ...

Volet 2 – Les entreprises de travaux

6. Quels éléments contenait le cahier des charges adressé aux entreprises ?

- Une liste de type de travaux (préciser)
 - Isolation des combles
 - Isolation des parois opaques par l'intérieur
 - Isolation des parois opaques par l'extérieur
 - Isolation des planchers
 - Changement de système de chauffage
 - Changement des menuiseries
 - Installation / changement de la ventilation
 - Autre : ...
- Un prix fixe par type de travaux
- Un prix maximal par type de travaux
- Un objectif minimal / maximal de travaux à réaliser (préciser si objectifs intermédiaires sur la durée de l'opération)
- Une avance pour la réalisation des travaux
- Une durée maximale par opération / pour toutes les opérations
- Accompagnement des ménages (technique, financier...)
- Autre : ...

7. Sur quelle durée la convention a-t-elle été établie ?

8. Avez-vous réalisé un travail de prospection / d'information en amont de la diffusion du cahier des charges ?

9. Suffisamment d'entreprises ont-elles répondu ? Le contenu de leurs offres était-il pertinent ?

10. Quelles ont été les difficultés rencontrées lors du montage du groupement d'entreprises ?

- Choix de la procédure (marché, AMI...)
- Communication auprès des entreprises
- Rédaction du cahier des charges
- Nombre de répondants
- Autre : ...

Et les solutions mises en place le cas échéant ?

Volet 3 – Les bénéficiaires

11. Combien de ménages ont réalisé des travaux de rénovation par ce groupement ?
12. À quel profil type de ménages le programme de rénovation est-il destiné en priorité ?
 - Résidents en HLM
 - Ménages en précarité énergétique
 - Ménages bénéficiaires d'aides (CAF, CCAS, Anah...)
 - Aucun
 - Autre : ...
13. Les bénéficiaires sont-ils (en totalité / en majorité / en minorité) :
 - Propriétaires occupants
 - Propriétaires bailleurs
 - Locataires
 - Bailleurs sociaux
 - Autre : ...
14. Les logements concernés par la rénovation groupée sont (en totalité / en majorité / en minorité) :
 - Maisons individuelles
 - Logements collectifs
15. Quelle est la réduction de coût obtenue en moyenne ? *Répondre par type de travaux si possible*
16. Les bénéficiaires ont-ils été encouragés à demander une aide en complément des travaux à prix groupés ?
Si oui, la demande a-t-elle été effectuée / a-t-elle abouti ?
17. Quel a été le reste à charge moyen pour les bénéficiaires ?
18. La mise en place d'un groupement d'entreprises a-t-elle permis d'accélérer le nombre de rénovations énergétiques ?
En particulier, le tarif groupé a-t-il permis à un public en précarité énergétique de réaliser des travaux de rénovation ?
19. Des litiges ont-ils été observés entre les bénéficiaires / les entreprises / la collectivité ?

Volet 4 – Bilan

20. Quel a été le gain moyen observé sur la performance énergétique ? (en kWh_{EP}/m²/an ou en saut de classe DPE)
21. Cette démarche a-t-elle permis de répondre aux objectifs que s'était fixée la collectivité ?
22. Le planning envisagé au stade de l'élaboration du cahier des charges a-t-il été respecté ?
23. Quelles pistes d'amélioration voyez-vous au dispositif déployé actuellement ?

AMORCE

18, rue Gabriel Péri – CS 20102 – 69623 Villeurbanne Cedex

Tel : 04.72.74.09.77 – Fax : 04.72.74.03.32 – Mail : amorcer@amorcer.asso.fr

www.amorcer.asso.fr -  [@AMORCE](https://twitter.com/AMORCE)

