

Le référentiel régional QEB sur la réhabilitation

Intervention de Valérie Munier
Responsable de l'unité Ingénierie
Service des politiques Ville - Habitat - Solidarités
Région Rhône-Alpes

Atelier Copropriété de l'ORHL – 16 mars 2012



Le référentiel régional QEB sur la réhabilitation

► Dans le cadre de la politique Habitat et du référentiel « rénovation » :

Intervention sur les copropriétés (toutes tailles) à vocation sociale, soit celles qui cumulent :

- **un dysfonctionnement des organes de gestion,**
- **une forte proportion de ménages modestes,** ce qui entraîne une faible capacité contributive des ménages.
- **des impayés de charges**
- **des difficultés sociales,**
- **une dégradation du bâti,** avec dans certains cas, des situations d'insalubrité voire de péril.



Le référentiel régional QEB sur la réhabilitation

► aide aux audits globaux préalables aux travaux

40% du coût de l'audit, plafonné à 4000 € / copropriété

► soutien aux travaux permettant une économie de 30% la consommation énergétique

- première approche de rénovation « **basse consommation compatible** ». Cela correspond à l'application de bouquets de travaux :

- Conso, après travaux, < 150 kWh/m²shon/an (a+b) avec méthode THCEX
- Deux postes d'enveloppe minimum respectant des garde-fous techniques
- Intervention sur ventilation si travaux d'isolation ou changement menuiseries

Attention : les opérations en réhabilitation globale devront répondre à la 2ème approche, BBC

- deuxième approche de rénovation plus ambitieuse, atteignant les performances de la « basse consommation » correspondant au label BBC (de type CERQUAL Patrimoine) soit un niveau de consommation inférieur à **80kWh/m²shon/an**



Le référentiel régional QEB sur la réhabilitation

► aide aux travaux : modalités financières

	BBC compatible	BBC
Soutien aux travaux pour les copropriétés (entre 1 à 150 logements)	20 % du coût TTC des travaux plafonné à 100 000 €/copropriété	25 % du coût TTC des travaux plafonné à 200 000 €/copropriété
Soutien aux travaux pour les copropriétés (entre 151 et 300 logements)	25 % du coût TTC des travaux plafonné à 150 000 €/copropriété	30 % du coût TTC des travaux plafonné à 250 000 €/copropriété
Soutien aux travaux pour les copropriétés (de plus de 300 logements)	30 % du coût TTC des travaux plafonné à 200 000 €/copropriété	35 % du coût TTC des travaux plafonné à 300 000 €/copropriété



Le référentiel régional - Évaluation

Évolutions réglementaires :

- Décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et équipés d'un système de chauffage collectif

Ce décret introduit l'obligation (avant 2017) de réaliser un audit énergétique avec préconisations et scénarii hiérarchisés et chiffrés de travaux d'amélioration énergétique.

Le projet d'arrêté d'application relatif à ce décret propose des scénarii à 20% et 38% d'économie d'énergie (sur la base de l'indicateur ThC-Ex),

- Annonce d'un éco- PTZ adapté aux syndicats de copropriétés

- Attente du décret concernant les travaux d'intérêt collectif



Le référentiel régional - Évaluation

Contexte :

- Évaluation du dispositif régional en faveur de la rénovation (parc public et copropriétés) confiée au BE ADRET et FLEURENT
- Objectif d'une évaluation en continu pour une adaptation aux besoins

Constats :

Des difficultés importantes pour les copropriétés à vocation sociale :

- Atteinte du niveau BBC particulièrement difficile d'un point de vue technique, du moins sur l'ensemble des critères (= intérêt fort pour le BBC compatible),
- Frilosité à s'engager dans une démarche de certification pour des raisons de coût, de complexité et de crainte de voir supprimer les subventions conditionnées à l'obtention du label,
- Difficultés de monter un plan de financement à moyen terme avec des politiques évolutives,
- Nécessité d'un accompagnement important, notamment pour favoriser les décisions collectives.



Le référentiel régional - Évaluation

Propositions pour l'évolution du dispositif copropriétés :

- ✓ Nécessité d'une équipe d'ingénierie complète depuis le démarrage (état des lieux)
- ✓ Nécessité d'un scénario niveau BBC avec phase de travaux intermédiaires constituant le BBC compatible
- ✓ Pas d'engagement de travaux à terme sur le niveau BBC, mais sécurisation de la phase intermédiaire par les % d'économie et le Cep
 - *35% d'économie*
 - *Cep travaux < 150 kWh/m²/an*

Une analyse au cas par cas pourra être faite si deux critères non atteints

- ✓ Maintenir l'aide à la réalisation d'un état des lieux initial comprenant:
 - le diagnostic thermique (cf. décret du 27 janvier 2012)
 - un diagnostic technique
 - un diagnostic social (en particulier capacités contributives des copropriétaires)
- ↪ Proposer un niveau d'aide différencié selon la taille de la copropriété



Évaluation du référentiel QEB RENOV RA

Propositions pour l'évolution du dispositif copropriétés :

✓ Concernant les aides à la réalisation de travaux, proposer 3 niveaux d'intervention

1- **BBC compatible** (en 1^{ere} phase d'une conception BBC réalisée en phase APS)

2- **BBC « calcul »** avec atteinte d'un $Cep < 80 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$

La validation et la vérification du calcul serait assurée par une mission (type Th) d'un bureau de contrôle.

L'introduction de ce niveau intermédiaire instaure une progression pédagogique vers l'objectif très ambitieux (pour les copropriétés) d'une labellisation.

3- **BBC label**

Le référentiel régional - Évaluation

Dispositif copropriétés:

COPROPRIETES		
PARTIEL	GLOBAL	
BBC COMPATIBLE	BBC « CALCUL »	BBC LABEL
<i>Etat des lieux et diagnostics</i> Calcul réglementaire et estimatif des charges 35% d'économie d'énergie		
Etude BBC (phase APS)	Avec vérification du calcul réglementaire par un bureau de contrôle (mission Th)	
Scénario 1ere phase de travaux en BBC compatible		
Traitement de 2 postes + garde-fous		
150 kWh/m ² /an	80 kWh/m²/an	80 kWh/m²/an

Le référentiel régional - Évaluation

Propositions pour l'évolution du dispositif copropriétés :

Éléments justificatifs

- État des lieux initial et ses diagnostics (technique, thermique et social)
*calcul réglementaire + **calcul des charges***
- Description d'un projet de rénovation niveau BBC
(niveau de conception sommaire, estimatif)
*calcul réglementaire + **calcul des charges***
- Projet de travaux détaillé BBC compatible
(programmation et détails techniques pour atteindre le niveau BBC)
(Intervention sur 2 postes d'enveloppe + garde-fous)
*calcul réglementaire + **calcul des charges***