Le financement de l'amélioration énergétique du parc privé et les actions du Programme local de l'habitat de l'agglomération chambérienne

Atelier réhabilitation : « financement et montage d'opération»

20 mai 2014

Le financement de l'amélioration énergétique du parc privé

- Retour d'expérience sur le dispositif « Objectif Rénovation » mis en place pour inciter à la réhabilitation énergétique des logements privés et des copropriétés
  - Dispositif mis en place
  - Effets pour le territoire et points de vigilance

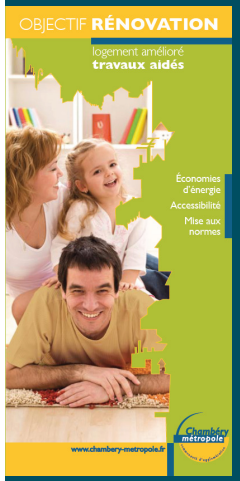
- Perspectives de financement du parc privé dans le cadre de la mise en œuvre du PLH 2014-2019 de l'agglomération chambérienne
  - Quelles cibles ?
  - Quels partenariats ? Quels financements ?

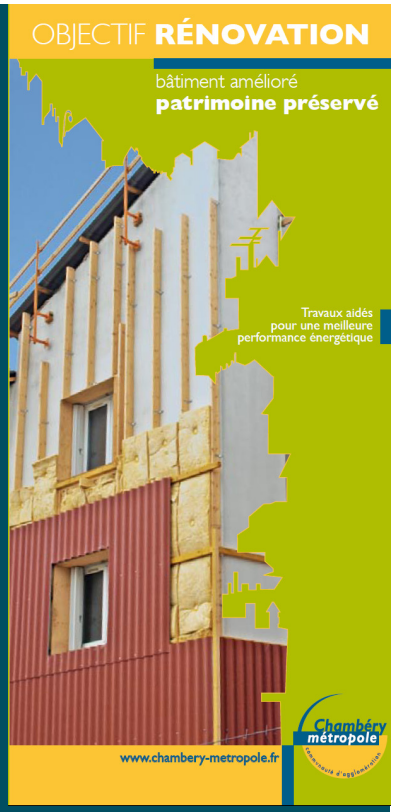
Retour d'expérience sur le dispositif « Objectif Rénovation » pour inciter à la réhabilitation énergétique des logements privés et des copropriétés

1. Dispositif mis en place

2. Effets pour le territoire et points de vigilance

Objectif Rénovation : Dispositif mis en place





Deux Opérations programmées d'amélioration de l'habitat, baptisée « Objectif Rénovation », sur le périmètre des 24 communes de l'agglomération mise en place depuis Août 2011 pour une durée de cinq ans.

Les objectifs :

1. **Réduire les consommations énergétiques liées à l'habitat par une amélioration de la performance énergétique du parc immobilier résidentiel privé (copropriétés).**

2. **Mobiliser le parc privé de logements dans le cadre de la politique locale de l'habitat, pour permettre à des propriétaires modestes :**
   - d'être maintenus dans leur logement malgré une perte de mobilité (vieillissement, handicap) ;
   - d'améliorer la décence de leur logement, de permettre des sorties d'insalubrité ;
   - de traiter leur situation de précarité énergétique.

3. **Propriétaires bailleurs : permettre à des locataires d'accéder à un logement décent et de qualité à un loyer accessible, et avec des charges maîtrisées**

1- OPAH COPROPRIETES
Amélioration thermique

Objectifs
• cible : habitat collectif d'avant 1975
• obligation du niveau BBC rénovation (lot par lot ou bouquet de travaux) – avec dérogation éventuelle en cas d'impossibilité technique

Aides mobilisables pour les travaux d'isolation et de chauffage
• Anah (au syndicat)
• Conseil général (aux propriétaires)
• Crédit d'impôt (aux propriétaires)
• Chambéry métropole (aux propriétaires, sous conditions de ressources)
• Région Rhône-Alpes

Aides mobilisables pour l'ingénierie et l'accompagnement
• Partenariat avec l'ASDER
• Suivi-animation du dispositif assuré par Urbanis, pris en charge par Chambéry métropole (+ aide de l'Anah)

+ volet copropriétés des périmètres prioritaires de la politique de la ville, pour un maintien de la qualité du parc privé

2- OPAH CLASSIQUE
Mobilisation du parc privé résidentiel

Objectifs
Mobiliser le parc privé résidentiel pour répondre aux besoins en logements
Améliorer la qualité des logements et réduire le coût des charges
Permettre le maintien dans des logements du parc privé de personnes âgées, handicapées, ou en difficultés

Propriétaires bailleurs
• logements conventionnés sociaux ou très sociaux uniquement
• écoconditionnalité (étiquette C du DPE)

Aides mobilisables pour les travaux
• Anah (dont prime de réduction du loyer)
• Conseil général (si vacant)
• Chambéry métropole

Aides mobilisables pour l'ingénierie et l'accompagnement
• Suivi-animation du dispositif assuré par Urbanis et pris en charge par Chambéry métropole (+ aide de l'Anah)
• Prise en charge de la GRL (garantie des risques locatifs) par Chambéry métropole
• Partenariat avec des associations pour développer l'intermédiation locative

Propriétaires occupants
• projet d'amélioration thermique (niveau BBC) ou de lutte contre la précarité énergétique
• projet de maintien à domicile pour personnes âgées ou handicapées
• projet de mise aux normes pour les ménages aux ressources les plus faibles

Aides mobilisables pour les travaux
• Anah (dont aide de solidarité écologique)
• Conseil général
• Chambéry métropole
• Procivis

Aides mobilisables pour l'ingénierie et l'accompagnement
• Suivi-animation du dispositif assuré par Urbanis pris en charge par Chambéry métropole (+ aide de l'Anah)
• Partenariat pour l'accompagnement social lié au logement quand nécessaire

Cas particulier :
habitat indigne
= même dispositif suivi-animation pris assuré par Urbanis avec adaptation :
-Système de signalements
-Montant des aides adapté (reste à vivre)
-Mesures d'accompagnement social

Retour d'expérience : effets pour le territoire et points de vigilance

- Point d'étape à Mai 2014 sur la partie copropriété :
  - 22 copropriétés se sont engagées dans le dispositif
  - Deux types de copropriétés engagées :
    - Des copropriétés qui sont restées sur les travaux envisagés mais en respectant le référentiel du dispositif sur un ou plusieurs lots de travaux.
    - Quelques copropriétés qui se sont engagées dans un programme de travaux plus global (cf. intervention de l'Asder)
  - Une dynamique a été créée entre l'Asder,Urbanis et les syndics de l'agglomération

Retour d'expérience : effets pour le territoire et points de vigilance

- Le périmètre large de l'opération
- La lisibilité et la pérennité du dispositif pour les copropriétaires
- Le processus décisionnel des copropriétés et la durée de l'opération
- Les modalités d'aides du dispositif
- L'accompagnement des copropriétés à différencier en fonction de la cible

Perspectives de financement du parc privé dans le cadre de la mise en œuvre du PLH 2014-2019 de l'agglomération chambérienne

1. Quelles cibles ?

2. Quels partenariats ? Quels financements ?

Chambéry métropole et son troisième PLH d'agglomération

- 2001-2006 > le PLH 1 de la construction intercommunale : partager une vision commune des besoins
- 2008-2013 > le PLH 2 du développement de l'offre : mettre en route une dynamique de construction et d'aménagement
- 2014-2019 > le PLH 3 : mobiliser tous les acteurs pour mieux habiter l'existant, tout en poursuivant le développement de l'offre

Un contexte de resserrement des ressources, de précarité accrue, nécessitant une mobilisation de tous.

Un effort prévisionnel de 3,6 millions d'euros par an pour la communauté d'agglomération (30€/habitant et par an), hors interventions des communes et autres partenaires.

Perspectives de financement du parc privé et PLH 2014-2019

– Orientation du nouveau PLH : poursuivre les actions de rénovation énergétique du parc de logements et traiter les situations de précarité énergétique, particulièrement en copropriétés.

Enjeux pour la poursuite du dispositif « Objectif Rénovation » sur la partie copropriété :

- Tirer des leçons des copropriétés déjà accompagnées et mobiliser un groupe d'élus sur de nouveaux modes d'intervention afin de prendre en compte rénovation du parc privé et prévention des copropriétés fragilisées.
- Renouveler l'ingénierie financière pour pérenniser l'intervention sur le temps de mise en œuvre du PLH

Les perspectives de financement pour le PLH 2014-2019

- Quelles cibles ?
  - L'amélioration énergétique des copropriétés de l'agglomération ?
    - Quelles exigences pour entrer dans le dispositif de financement dans le cadre des nouvelles obligations des copropriétés ?
  - L'aide à réhabilitation des copropriétés en voie de fragilisation ?
    - Quel accompagnement technique ?

Les perspectives de financement pour le PLH 2014-2019

- Quels partenariats ? Quels financements ?

  - L'Ademe ?
  - L'Anah ?
  - Le partenariat public /privé ?
  - Le tiers-financement ?
  - L'éco-prêt collectif ?

  La nécessaire réflexion sur la recherche de fonds pour traiter les problématiques du territoire dans un environnement financier et juridique évolutif

Merci de votre attention

Chambéry métropole
Direction du développement local urbain

Salima Traoré
Chargée de mission habitat

habitat@chambery-metropole.fr

04 79 96 86 53