

GROUPE DE TRAVAIL Plan Bâtiment Durable

Nouvelles dynamiques de rénovation des logements

Contribution de la SAELM ORREL (Opérateur Régional de Réhabilitation Energétique du Logement)

Contact/contributeur : Eric PARENT, Directeur Général

06 07 66 96 81

eric.parent@orrel.eu

1. Rappel du contexte :

Fin 2011, la Région s'est engagée dans un vaste plan régional de réhabilitation énergétique et environnementale des logements anciens en Nord - Pas de Calais visant à traiter l'ensemble du parc de logements (1 400 000 logements à rénover dont plus 70% de logements individuels) dans une perspective de « facteur 4 » à 2050 (50 000 logements/an). L'ambition de ce plan répond aux enjeux sociaux (précarité énergétique), économiques (perspectives d'environ 20 000 emplois maintenus et créés) et environnementaux (climat). Ses objectifs ont nécessité d'imaginer un nouveau **modèle d'intervention s'appuyant sur un partenariat public-privé permettant de massifier les résultats dans un contexte législatif en forte évolution et dans un cadre budgétaire public contraint.**

Depuis 2012, la Région Nord-Pas de Calais a développé des partenariats publics (conventions 100 000 logements avec 15 territoires de projet) et privés (définition et développement d'outils communs : chartes partenariales, plateforme web offre-demande...avec des représentants de la filière professionnelle du bâtiment) conduisant à une construction d'une dynamique commune à travers **la création d'un opérateur régional de réhabilitation énergétique du logement (ORREL) sous la forme juridique d'une Société d'Economie Mixte (SAEML) de tiers financement indirect avec intermédiation bancaire**

La SAELM ORREL organise la massification par la convergence d'acteurs publics et privés dans une triple logique de coordination et de coopération :

- territoriale en complémentarité des dynamiques locales,
- technique avec la filière bâtiment,
- financière : fluidification et sécurisation des financements.

Face à la carence et à la complexité du marché de la rénovation énergétique, l'opérateur régional propose un parcours complet d'accompagnement aux propriétaires de maison individuelle, par la mise en place d'une offre globale de services, sur toutes les étapes techniques et financières de travaux. Il vise une montée en charge progressive dans la perspective d'atteindre un rythme de croisière de logements achevés par an de 12 800 à l'horizon 2025.

2. Présentation des activités proposées par la SAELM ORREL :

L'ORREL agit à 3 niveaux :

Accompagner les propriétaires tout au long de leur démarche de rénovation, en relai de l'accompagnement assuré par les territoires via les PRIS (Point Rénovation Information Service) et des entreprises de la filière du bâtiment :

- Création de dynamiques de rénovation dans des zones cibles
- Audit énergétique et environnemental (outil d'aide à la décision, plus de 100 auditeurs indépendants formés)
- Proposition de scénarios de travaux
- Soumission du cahier des charges de travaux à la plateforme d'entreprises
- Evaluation des économies d'énergie et de l'éligibilité aux subventions
- Elaboration du plan de financement
- Accompagnement à la demande de subventions et mise en relation avec l'offre bancaire (mandat ou intermédiation)
- Avance des subventions (aides ANAH, CEE)
- Mutualisation et valorisation des certificats d'économie d'énergie (CEE)
- Mesure des économies d'énergie réalisées et recueil des retours d'expérience
- Accompagnement au volet comportemental (nouvelle façon d'utiliser la maison rénovée)

NB : Parmi les tâches ci-dessus, l'Orrel assure uniquement les tâches non réalisées par les territoires ou leurs opérateurs. Ses prestations peuvent donc varier selon les publics et les territoires.

Mettre en lien les professionnels tout au long de la chaîne de valeur de travaux :

- Mise en place d'une **plateforme informatique reliant les différents acteurs** (propriétaires, points rénovation info-service (PRIS), auditeurs thermiques, architectes, artisans du bâtiment, banques, assurances, collectivités locales), et assurant les fonctionnalités suivantes :
 - une interface web,
 - des modules métiers (référentiels travaux, mise en relation offre/demande de travaux, référentiel de prix ...),
 - un workflow pour gérer les flux et les processus collaboratifs

3. Amener aux propriétaires une offre de financement spécialisée

- Prêts bancaires de 5 à 30 k€ sur 10-25 ans
- Avance de subventions

POINTS CLÉS

- Un outil au service du développement économique et social de la Région
 - Des objectifs ambitieux. Il est prévu en effet d'atteindre **en 7 ans** :
 - **350 M€ de travaux par an** dans le secteur du bâtiment
 - **0,3% du PIB régional**
 - **20.000 emplois maintenus ou créés**
 - **13.000 logements rénovés par an**
- Un outil porté et soutenu par un large ensemble d'acteurs
 - **Les professionnels du bâtiment** : 35 k€ de capital.
 - Confédération des artisans et petites entreprises du bâtiment (Capeb)
 - Scop BTP
 - Conseil régional de l'ordre des architectes (Croa)
 - **Le milieu économique au sens large** : 415 k€ de capital, soit 14%.
 - Chambre de commerce et d'industrie (CCI Nord de France)
 - Chambre des métiers et de l'artisanat (CRMA)
 - Amundi

- **Les territoires** : 21 territoires actionnaires (1.030 k€ de capital, soit 34%), représentant 2.300.000 habitants soit 57% de la population du Nord-Pas de Calais¹
- **Un outil léger pour les finances régionales et communales :**
 - En tant qu'opérateur de **tiers financement indirect**, il mobilise un financement par les banques commerciales et non par subventions des collectivités locales
 - **Pas de frais de structure portés par la région ou les communes :**
 - Tous les frais de structure sont logés dans la SEM, avec totale transparence des comptes (pas de coûts cachés)
 - **Pas de budget supplémentaire nécessaire avant plusieurs années :**
 - Le modèle économique de la SEM (entreprise facturant ses services) ne nécessite pas de budget spécifique au-delà de l'investissement initial en capital représentant 3 M€ (dont 50 % déjà versés)
- **Un outil à effet de levier permettant la massification effective**
 - 3 effets de leviers **bancaires** : mobilisation des **banques commerciales**, co-financées par la **Banque européenne d'investissement** (BEI) et soutenues par le **Fonds européen de développement régional** (Feder)
 - Effet de levier **technique** avec la mutualisation des moyens (plateforme informatique...)
 - Effet de levier **organisationnel** en mettant les acteurs en relation entre eux, et non en faisant à leur place
 - Outil répondant aux enjeux de la **loi de transition énergétique** par le tiers financement indirect
- **Un outil de mutualisation des moyens des territoires et des professionnels**
 - Aucun territoire ou professionnel ne peut seul :
 - Réunir seul suffisamment de propriétaires emprunteurs pour négocier des conditions privilégiées avec les banques (**intermédiation bancaire**)
 - Obtenir une **garantie d'emprunt de 10 M€** auprès du Fonds européen de développement régional (Feder),
 - Obtenir un **prêt européen de 50 M€** auprès de la Banque européenne d'investissement (BEI)
 - Mettre en place un dispositif de **caisse d'avance externalisée** dans une banque
 - Développer à lui seul la **plateforme informatique** et ses **modules associés** (référentiels travaux, base de prix...)
- **Un outil répondant aux attentes des professionnels du bâtiment, et co-construit par eux**
 - Disposant d'une **charte partenariale co-construite avec les professionnels** (Capeb, CRMA, Scop BTP, Croa)
 - Qui disposera dans quelques mois d'une **plateforme web co-conçue avec les professionnels**
 - Permettant une **mise en relation directe des professionnels avec les habitants, sans recours aux appels d'offre publics**. Avantages :
 - Souplesse
 - Légèreté

¹ *REGION HAUTS DE FRANCE, METROPOLE EUROPEENE DE LILLE, CA BETHUNE, BRUAY, NOEUX ET ENVIRONS (ARTOIS COMM), CU DUNKERQUE, CA PORTE DU HAINAUT, CA MAUBEUGE - VAL DE SAMBRE, CA DU BOULONNAIS, CA SAINT OMER, CC OSARTIS MARQUION, CC CANTON DE FAUQUEMBERGUES, CC CANTON DE FRUGES, CC CŒUR DE L'AVESNOIS, CC DES TROIS PAYS, CC MORINIE, CC PAYS D'AIRE, CC PAYS DE LUMBRES, CC PAYS SOLESMOIS, CC SUD ARTOIS, CC SUD AVESNOIS, CC TERRE DES DEUX CAPS.

- Modernité
 - Capitalisation possible de la confiance déjà existante entre les artisans et leurs clients
- Dotée d'un **outil d'estimation des prix de travaux co-conçu avec les professionnels**, permettant la confiance réciproque entre artisans et particuliers
- **Un outil à la gestion transparente**
 - Existence d'un **comité des engagements et des risques** et d'une **commission des marchés**
 - Participation aux décisions structurantes par les actionnaires, au-delà des conseils d'administration formels
 -
- **Un outil commun jouant le rôle de tiers de confiance**
 - **Indépendant** d'un acteur économique ou institutionnel en particulier
 - **Transparent** pour tous les acteurs économiques et institutionnels
- **Un outil évolutif**
 - Possibilité d'**ouvrir le capital** pour faire entrer :
 - De nouveaux territoires
 - De nouveaux partenaires (Caisse des dépôts, banques commerciales...)
 - Possibilité d'**ouvrir le champ d'activité** pour intégrer (exemples) :
 - Les copropriétés
 - Les achats groupés de matériaux...

3. Les perspectives :

La SAEML ORREL a été créée le 30 novembre 2015, et comptera à partir de juin 2016 quatre salariés ayant pour principale mission de mettre en place les dispositifs techniques, financiers et marketing dans le cadre de la phase d'amorçage prévue jusqu'en décembre 2016 :

- signature d'une charte partenariale avec des représentants de la filière professionnelle du bâtiment et de la maîtrise d'oeuvre (CROA),
- lancement d'une phase "test" de l'offre de service auprès d'un échantillon représentatif des territoires actionnaires, développement d'un système d'information en mode agile : plateforme offre-demande, suivi des dossiers de rénovation, interfaces avec l'ensemble des partenaires concernés, bases de données, portail web...
- finalisation de l'offre financière.