

Présentation de la politique de la Ville de Paris en matière de rénovation énergétique du parc de logements privé

Chantier copropriété du Plan Bâtiment Grenelle

30 septembre 2011

Quel temps fait-on demain ?

PLAN PARISIEN
de lutte contre
le dérèglement
climatique



Sommaire

- Les objectifs du plan climat de Paris en matière de logement
- Les dispositifs dans l'habitat privé : le dispositif « copropriétés: objectif climat » et l'OPATB du 13ème
- De nouveaux outils : les aides au syndicat des copropriétaires et le contrat local d'engagement de Paris
- Les perspectives: l'OPAH économie d'énergie et développement durable du quartier République



Les objectifs du plan climat de Paris

- **Le facteur 4 : réduire les émissions de gaz à effet de serre de 75% d'ici à 2050**
 - Exigence de performance sur ses propres compétences (parc municipal, parc résidentiel) : réduction, avant 2020, de 30% des émissions de gaz à effet de serre
 - Réduction, avant 2020, de 25% des émissions de l'ensemble du territoire parisien (activités économiques, transports, etc., inclus)
- **Pour la Ville de Paris, un plan d'action assorti d'objectifs chiffrés dans de nombreux domaines :**
 - Habitat, équipements publics, déplacements, urbanisme, gestion des ressources, déchets, achats alimentaires...etc.
 - Une première échéance en 2020



Les objectifs du plan climat de Paris en matière de logement

- **Logement social : réduire de 30% les émissions de gaz à effet de serre et la consommation énergétique en 2020 pour le parc social**
 - En réhabilitant 55 000 logements sociaux d'ici 2020 (soit 25% du parc de logements sociaux)
NB : problème lié à la suppression de l'Éco-prêt Logement social
 - Dès 2008, des objectifs de performance énergétique plus exigeants que les normes Bâtiment Basse Consommation :
 - Construction neuve : 50 kWh/m² par an
 - Réhabilitation : 80 kWh/m² par an
- **Favoriser la réhabilitation thermique des 60 000 immeubles de logements privés parisiens**
 - « Copropriétés : Objectif Climat ! »
 - OPATB du 13^{ème} arrondissement
 - Opération d'amélioration de l'habitat Développement *Durable et Économie d'énergie*



Deux dispositifs expérimentaux en cours dans l'habitat privé

Les objectifs des dispositifs :

- **Diminuer les dépenses énergétiques et lutter contre la précarité énergétique**
- **Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)**
- **Améliorer le confort des habitants**
- **Valoriser le patrimoine bâti**

Deux dispositifs expérimentaux en cours dans l'habitat privé

➤ « Copropriétés : Objectif Climat ! »



- Démarrage en février 2008
- Sur tout Paris
- Pour toutes les copropriétés engagées dans un projet global de rénovation
- Animé par l'Agence parisienne du climat (8 conseillers info énergie et une coordinatrice)
- Diagnostic thermique subventionné à 70% par l'Ademe, la Région et la Ville de Paris
- De nouvelles prestations d'AMO finançables (en cours d'élaboration)

➤ Opération Programmée d'Amélioration Thermique des Bâtiments (OPATB) :

- Démarrage en novembre 2009
- Sur le 13ème arrondissement de Paris
- Pour les immeubles construits entre 1940 et 1981
- Animé par le PACT PARIS et son sous-traitant le BET Pouget Consultants
- Diagnostic thermique gratuit

Le dispositif « copropriétés : objectif climat »



▪ État d'avancement

▪ Phase « Audit thermique »

- 186 copropriétés engagées dans la démarche, accompagnées par un conseiller de l'APC
- 162 ont voté un audit, soit environ 15 000 logements
- 25 sont en attente d'un vote pour la réalisation d'un audit thermique, soit 2 800 logements
- 78 ont réalisé un audit thermique, soit plus de 8 000 logements

▪ Phase « Travaux »

- 43 copropriétés sont rentrées dans une phase de travaux, soit environ 3 700 logements pour un total de 22 M€
- 27 ont déjà voté ou réalisé des travaux, soit environ 2 500 logements pour un total de 4,4 M€

L'OPATB du 13ème arrondissement

- **Immeubles énergivores : construits entre 1940 et 1981**
- **Un territoire ciblé**
 - 34% de logements construits après guerre et avant la première réglementation thermique
 - 57% de chauffage central collectif (y compris CPCU)
 - 24 000 logements, 890 bâtiments, 330 parcelles concernés par l'opération
- **Un potentiel d'action très important compte tenu des années de construction ciblées**
 - 90% des façades non isolées
 - 50% des bâtiments avec mur pignon
 - 90% de simple vitrage ou mixte
 - 80% des bâtiments avec ventilation naturelle
 - 50% de chauffage au gaz

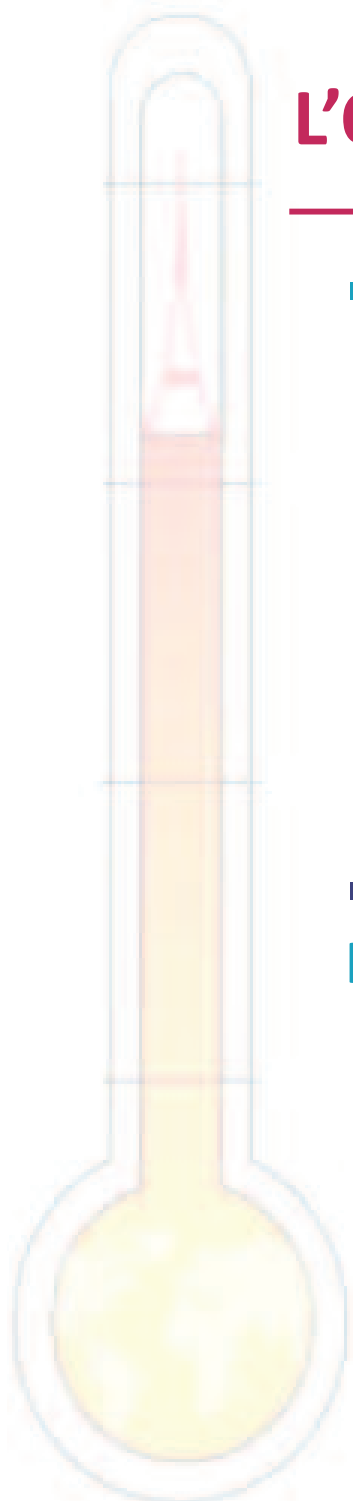
L'OPATB du 13ème arrondissement

■ Accompagnement gratuit des copropriétés

- Prise de contact et information
- Rencontres avec le conseil syndical, le syndic et les copropriétaires
- Information systématique des propriétaires aux étapes clefs
- Expertises financières et techniques

■ Réalisation d'un diagnostic énergétique entièrement financé par la ville de Paris

- État des lieux des caractéristiques énergétiques des bâtiments
- Plusieurs propositions de travaux chiffrés





Les premiers résultats de l'OPATB

- **Les audits de gestion et diagnostics énergétiques**
 - Plus de 170 copropriétés entrées dans la démarche
 - 123 diagnostics énergétiques accordés
- **Après bientôt 2 ans d'opération :**
 - 34 copropriétés se sont déjà engagées dans une démarche de travaux
 - 13 copropriétés ont voté la réalisation d'une étude de maîtrise d'œuvre globale ou partielle en assemblée générale
 - 12 copropriétés ont voté des travaux d'économie d'énergie en assemblée générale



De nouvelles aides financières pour l'habitat privé

→ Pour l'OPATB du 13ème : création d'une aide municipale au syndicat des copropriétaires

→ un effet de levier pour obtenir des décisions de travaux

- ciblée sur les travaux d'ITE (travaux prioritaires dont le temps de retour est supérieur à celui des améliorations de systèmes)
- d'un montant de 20 % des travaux plafonnés à 10 000 € / logement
- délibérée au Conseil de Paris de juin

→ L'aide au syndicat de la Région à mobiliser

- basée sur des critères de performance (gain de classes)
- d'un montant de 25 % des travaux plafonnés à 12 000 € / logement



La lutte contre la précarité énergétique

■ Signature du Contrat local d'engagement (CLE) de Paris le 23 mai 2011

par le Département de Paris, le CASVP, l'État, la CNAV, les SACICAP, l'APC

permet la mobilisation du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique géré par l'Anah en faveur des propriétaires occupants modestes (programme « Habiter Mieux »)

■ Présentation du dispositif parisien :

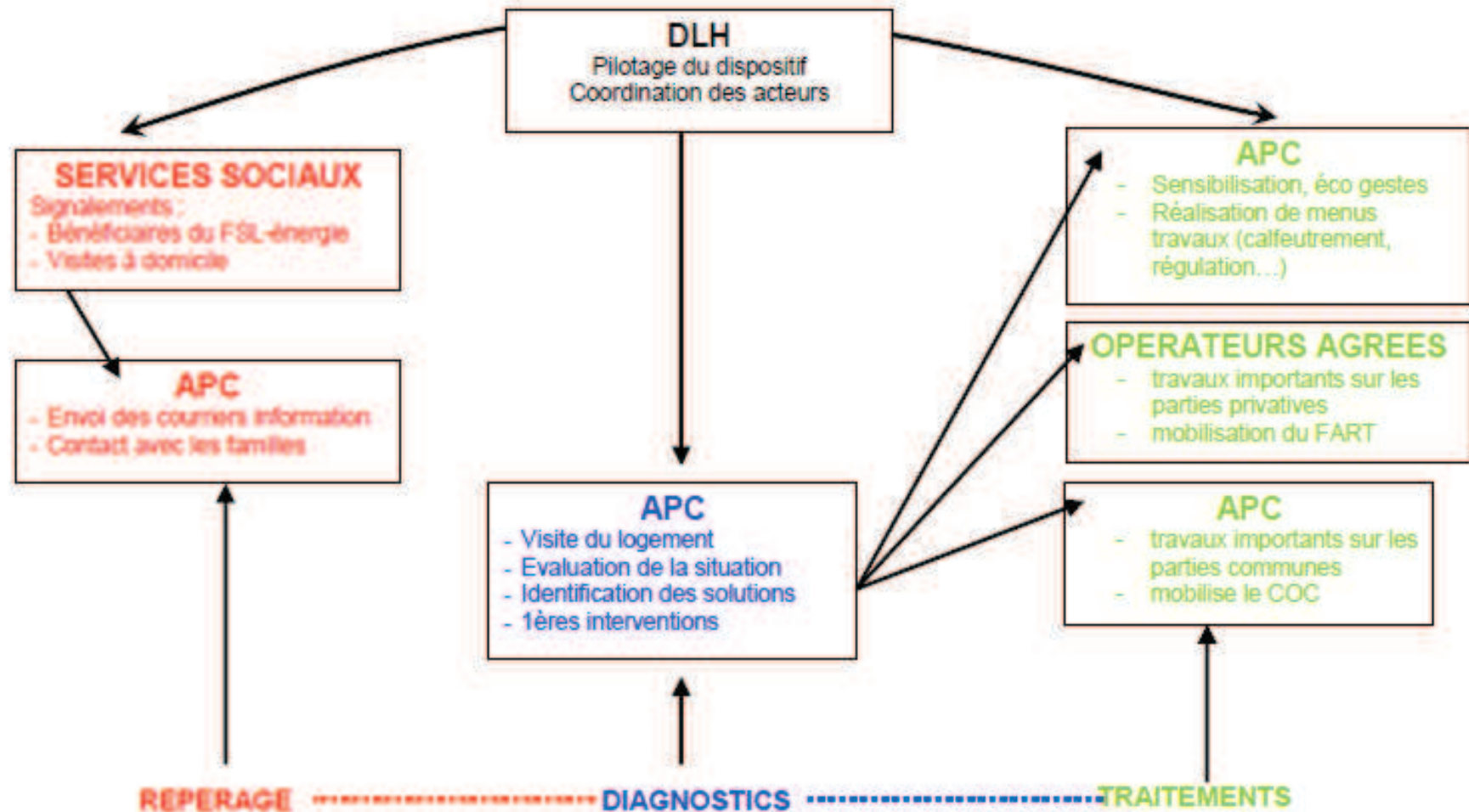
Un CLE parisien élargi au repérage de tous les ménages en situation de précarité énergétique (propriétaires occupants et locataires) grâce au partenariat avec les services sociaux et la CNAV

Un diagnostic des situations par l'Agence parisienne du climat (visites à domicile)

Des réponses adaptées :

- Éco-gestes et conseils en économie d'énergie
- Menus travaux (robinets thermostatiques, mitigeur, calfeutrement; lampe basse conso...)
- Travaux en parties privatives : opérateurs agréés pour mobiliser le FART (seuls les PO modestes)
- Travaux en partie communes et privatives : mobilisation du dispositif « Copropriété : Objectif Climat »
- Ménages du parc social signalés pour discussion avec les bailleurs sociaux

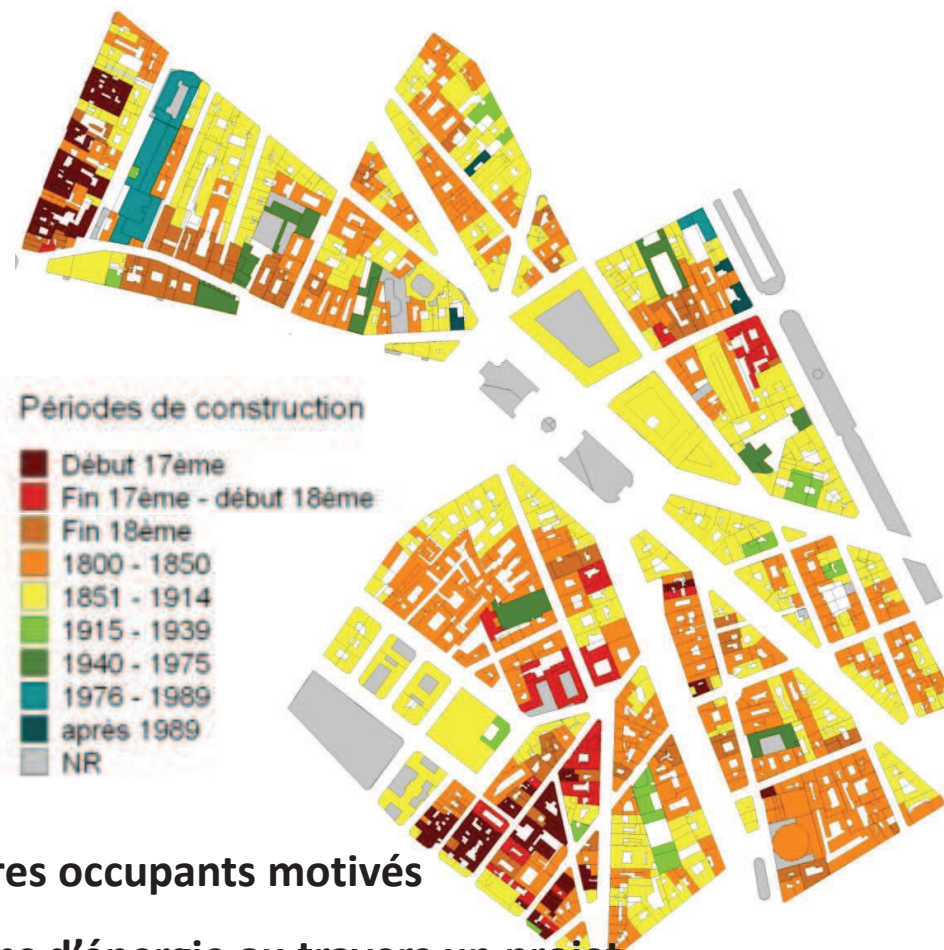
La lutte contre la précarité énergétique



Opération envisagée

une OPAH économie d'énergie et développement durable autour de la place de la République (étude pré opérationnelle réalisée)

- Les typologies de bâti
 - environ 600 immeubles
 - 98 % construits avant 1915
 - 76 % construits entre 1800 et 1915
- Les ménages concernés
 - Majorité de jeunes adultes
 - Majorité de cadres
 - 22 % de PO éligibles pour l'Anah
- L'intérêt des propriétaires
 - 69 % de bailleurs et 80 % de propriétaires occupants motivés
 - une volonté : réduire les consommations d'énergie au travers un projet innovant





Opération envisagée

Les résultats de l'étude pré opérationnelle autour de la Place de la République :

- **Résultats de l'étude d'un échantillon représentatif de 60 immeubles**
 - Pas de solutions génériques dans le bâti ancien
 - 43 % des immeubles peuvent accueillir une ITE partielle
 - 43 % des immeubles présentent des menuiseries à remplacer
 - Quasi-totalité des immeubles dotés du tri sélectif
 - Propriétaires sensibles à la végétalisation
- **La thermique des bâtiments**
 - Pour atteindre le facteur 4 dans ces immeubles (soit baisse de 62 % des consommations) = 231 000 € coût moyen / immeuble
 - Le vote des travaux en parties communes préconisés (sauf ITE) entraînerait une baisse de 24 % des consommations pour un coût moyen de 116 000 € par immeuble

Évolutions législatives

Travaux en parties privatives

Projet : instauration d'une disposition prévoyant la possibilité de voter des travaux concernant les parties privatives dès lors que ce sont des « travaux d'intérêt commun »

Conséquence : facilitation du vote en AG – décret très attendu

Loi de finances 2012

Projet :

- possibilité de cumuler crédit d'impôt et éco-PTZ
- jusqu'à 50% de crédits d'impôts sur les plus gros bouquets de travaux
- suppression du crédit d'impôts sur les menuiseries extérieures

Conséquences : modification des plans de financement et désorientation des SDC

Loi Warsmann (article 80, projet de loi n° 3706 déposé à l'Assemblée nationale le 28/07/11)

Projet : modifications relatives à la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires qui pourrait être décidé à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965.

Impact ?



Évolutions législatives

Décret Audit Énergétique

Projet : rendre obligatoire la réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus équipés d'une installation collective de chauffage.

Impact :

- COC et OPATB
- Absence de contrôle ?
- Dispositif coercitif ?
- Méthode d'audit dans les bâtiments anciens ?

Troisième ligne de quittance :

- Application dans l'habitat privé ?
- Indexation sur les prix de l'énergie ?
- Durée limitée à 15 ans / temps de retour de 25 ans pour rénovation ambitieuse ?