

Appel à Manifestation d'Intérêt Plateforme Locale et Opération Collective de

Rénovation Energétique



Maison de l'Habitat et de l'Énergie

Actualisation

Juin 2016

(Rédacteurs : Jérémie Bellanger et Olivier Thil)







Table des matières

Préambule	3
Etat des lieux	4
Consolidation des dynamiques existantes	2
Structuration de la demande (annexe 1)	4
Structuration de la l'offre : Développement du Pôle d'Eco Construction des Vosges (PECV)	-
Vers la massification de la rénovation énergétique	9
Réalisations des premiers chantiers	Ç
Offres techniques	9
Gouvernance	13
Des dynamiques de territoires	13
La Maison de l'Habitat et de l'Energie, un outil pérenne au service du territoire	12
Les composantes de la stratégie	12
Les aspects marketing	12
La communication directe	13
Le repérage via les services d'urbanisme	13
Les entreprises	14
Les partenariats	14
Une stratégie autour des modes de financement	15
Les subventions comme levier d'amorçage	15
Travail avec les partenaires bancaires	16
Mobilisation de l'épargne locale	18
L'actionnariat citoyen dans Oktave	19
La monétisation des services	19
Pour les particuliers	19
Pour les entreprises	20
ANNEXE 1	21
ANNEYE 2	22





Préambule

La Maison de l'Habitat et de l'Energie (MHE) est un service du Pays de la Déodatie depuis le 1^{er} juillet 2015. Elle a vocation à devenir le guichet unique de la rénovation énergétique des bâtiments sur le territoire déodatien. Elle est le prolongement direct du travail effectué par la Maison de l'Emploi de la Déodatie dans le cadre du plan d'actions « Vert Bâtim' », initié en 2011. Le projet est labellisé Plateforme Territoriale de la Rénovation Energétique depuis 2014.

Plusieurs services au territoire fonctionnent déjà et montrent de bons résultats. Le programme de lutte contre la précarité énergétique Habiter Mieux en Déodatie a accompagné 450 familles depuis 2013. L'Espace Info Energie Est Vosges, porté par le Pays depuis 2011, a prodigué plus de 1700 conseils aux particuliers, anime le territoire et est acteur au sein de plusieurs réseaux. Héberger Mieux, dispositif d'accompagnement des professionnels de l'hébergement touristique lancé fin 2015 monte en puissance avec près de 80 pré diagnostics programmés.

Deux autres dispositifs sont en cours de développement :

- L'accompagnement des collectivités aussi bien dans leurs politiques d'achats par l'insertion des clauses sociales et environnementales que dans leurs projets de rénovations énergétiques de leur patrimoine en prenant appui sur le dispositif TEPCV.
- Ainsi que Rénover Mieux, dispositif d'accompagnement des propriétaires occupants non éligibles aux dispositifs Anah qui s'appuie sur une forte structuration territoriale.

Ce dernier constitue un enjeu majeur de la massification de la rénovation énergétique des bâtiments. Il s'agira dans ce document de vous présenter notre projet de développement et d'innovation.



Etat des lieux

Consolidation des dynamiques existantes

Structuration de la demande (annexe 1)

Habiter Mieux en Déodatie

Habiter Mieux en Déodatie (HMD) est un programme d'intérêt général labellisé par les services de la DREAL. Il est opérationnel depuis janvier 2013 et court jusqu'en décembre 2017. Il remporte un vif succès sur le territoire aussi bien auprès des élus locaux, des différents partenaires, des entreprises de la filière que des bénéficiaires. Il est le premier pilier développé par la Maison de l'Habitat et de l'Energie (MHE), sur lequel nous nous appuyons pour développer les autres services en court de développement.4

Quelques chiffres (juin 2016):

- Près de 450 dossiers terminés ou en cours de traitement, dont 56 atteignent le niveau BBC rénovation (inférieur à 104 kWh/m²/an)
- Plus de 9 500 000 € de chiffre d'affaires générés pour les entreprises du territoire
- Gain énergétique moyen après travaux de 45%
- Cout moyen de travaux de plus de 22 000 € (supérieur à la moyenne départementale de près de 5 000
 € grâce notamment à la systématisation du préfinancement des subventions)
- 60 entreprises partenaires (signature d'une charte de bonnes pratiques)

Le système de préfinancement des subventions mis en place en Déodatie, va être dupliquer dans le cadre de l'OPAH portée par la Communauté d'agglomération d'Epinal et des réflexions sont en cours pour le duppliquer sur d'autres territoires vosgiens par l'intermédiaire de l'AVIAL.



Comme vu sur la carte ci contre, une communauté de communes du Pays de la Déodatie n'est pas encore engagée dans le dispositif. Des discussions sont en cours pour étendre le programme sur ce territoire dans les meilleurs délais.

Nous participons aujourd'hui à une experimentation nationale aux cotès de l'Anah et de trois autres territoires, sur la simplification et la dématerialisation du dispositif.

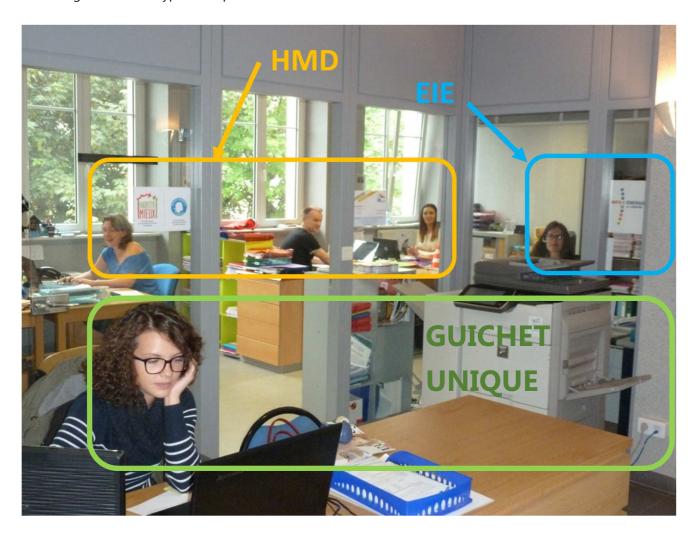
Au printemps, l'Anah a annoncé qu'Habiter Mieux sera reconduit nationalement jusqu'en décembre 2020. Cette annonce est très interresante, car elle va permettre à la MHE d'envisger un prolongement de son programme jusqu'en 2020. La prolongation du PIG sera préparée avec les élus locaux en 2017 par voie d'avenant au contrat actuel.



Espace Info Energie Est Vosges

Porté par le Pays de la Déodatie depuis 2011, l'Espace Info Energie (EIE) avait un fonctionnement classique : Conseils techniques et/ou financiers aux particuliers en direct ou par téléphone, participation à de nombreux événements locaux, animation du dispositif Familles à Energie Positive, organisation de la Fête de l'Energie, mise en place de projets spécifiques notamment avec les travailleurs sociaux et participation active au réseau lorrain.

Dans un souci d'articulation entre les différents services de notre guichet unique, il est évident de requestionner l'activité EIE sur notre territoire et de valoriser les compétences du conseiller info énergie (CIE). C'est pourquoi le CIE participe aujourd'hui à l'information sur les usages du bâtiment lors de réunions d'information à destinations des bénéficiaires d'HMD. Nous avons aussi voulu renforcer son ancrage territorial, en redéployant de nouvelles permanences délocalisées sur le territoire, aujourd'hui au nombre de sept. L'équipe HMD et le CIE partage le même bureau afin de faciliter les échanges d'informations et les transferts de dossiers en fonction de l'éligibilité du ménage à tel ou tel type de dispositifs.



Pôle d'Équilibre Territorial Rural

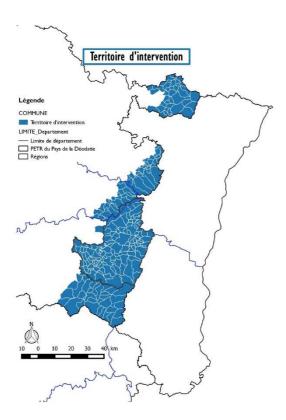
Héberger Mieux

du Pays de la Déodatie

Après un démarrage difficile en début d'année, ce dispositif d'accompagnement des hébergeurs touristiques commence à montrer des résultats intéressants. L'objectif de cet accompagnement est double, développer des nouveaux marchés de rénovations énergétiques et améliorer la qualité de l'accueil touristique du massif vosgien.

Quelques chiffres:

- 240 hébergeurs visités sur la quasi-totalité des communes lorraine du massif des Vosges
- 80 pré diagnostics seront réalisés d'ici septembre, comprenant l'approche énergétique, accessibilité et qualité d'accueil
- 3 diagnostics énergétiques engagés (chiffres qui devrait augmenter car validation début juin d'une subvention de 30% du cout de l'audit par le Commissariat à l'Aménagement du Massif des Vosges)
- Un programme de travaux en cours de préparation



Afin d'améliorer l'efficacité de ce dispositif sur le terrain une convention est en cours de préparation entre la MHE et la Chambre de Commerce et d'Industrie.

Suite au dernier comité technique, il a été convenu d'organiser régulièrement des comités de suivi entre les différentes parties prenantes du projet (SEV, MHE, CCI, Département, Région et Massif). Ce comité permettra d'évoquer les dossiers en cours et permettra à chaque partenaire d'avoir une connaissance fine de l'état d'avancement de chaque projet de rénovation des hébergeurs touristiques. L'objectif est de fluidifié l'information et ainsi faciliter et massifier le passage à l'acte des hébergeurs.





Accompagnement des Collectivités

En plus de l'offre de services aux particuliers et aux entreprises nous développons au sein de la MHE, une offre de services en direction des collectivités. Pour ce faire nous développons deux axes de travail :

- Accompagnement des collectivités dans leurs projets de rénovation de leur patrimoine
- Accompagnement des collectivités dans leur politique d'achats

Parallèlement à la MHE, le Pays de la Déodatie porte d'autres programmes dont la labélisation Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte. Dans le cadre de ce plan d'actions sont fléchés des actions de rénovations énergétiques de bâtiments communaux ou intercommunaux. L'animatrice TEPCV sera en charge avec l'appui de la MHE d'accompagner ces acteurs publics dans leurs projets de travaux. Cet accompagnement ressemblera à celui réalisé par un Conseiller en Energie Partagé (CEP).

L'objectif est une montée en puissance progressive de ce dispositif, pour recruter à terme un CEP à temps plein pour répondre à la demande croissante des collectivités.

L'achat public représente à l'échelle nationale 10% du PIB français. A la vue de cet élément, on se rend compte de la manne financière potentielle pour les entreprises d'un territoire capable de se positionner sur ce secteur. Or aujourd'hui, face à la baisse des moyens publics, les collectivités locales se placent souvent dans une politique d'achat du moins disant. Ce système privilégie rarement l'emploi local!

Pour contrer ce phénomène, la MHE met à disposition de son territoire un technicien capable d'accompagner les collectivités dans leurs achats publics, en utilisant le système de l'insertion des clauses sociales et/ou environnementales dans les marchés publics. Afin de sensibiliser et d'informer les différents acteurs à cette démarche, nous allons organiser des rencontres territoriales en partenariat avec les services de l'Etat avec qui nous partageons sur ce dossier des visions communes.

Structuration de la l'offre : Développement du Pôle d'Eco Construction des Vosges (PECV)

Il est important en parallèle de la structuration de la demande, de créer une réelle dynamique de territoire afin de structurer une offre adaptée aux besoins de la massification de la rénovation énergétique des bâtiments. Afin de donner de la visibilité à cette action, nous déployons l'ensemble de notre stratégie autour du projet du PECV.

Partenariat avec la Communauté de Communes de Saint-Dié-des-Vosges (CCSDDV)

La CCSDDV est propriétaire du PECV, à ce titre elle est directement concernée par le développement de la MHE. C'est pourquoi nous avons signé ensemble une convention de partenariat en mai 2016, afin que le projet du PECV puisse bénéficier de l'ingénierie de projet de la MHE et ainsi faire converger les politiques de développement de deux structures publiques du territoire de la Déodatie. Ce partenariat formalisé va permettre de maintenir dans la durée une gouvernance commune dans le cadre d'une politique locale de la rénovation énergétique des bâtiments.





Développement des coopérations économiques sur la filière bâtiment



Depuis 2014, en partenariat avec le Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges (PNRBV), nous soutenons sur le territoire le développement du dispositif EcOOparc, ayant pour objectif en Déodatie de développer les coopérations économiques entre les acteurs de la filière bâtiment.

La première étape étant la rencontre entre les différentes parties prenantes, pour apprendre à se connaitre, nous organisons depuis 2015 au PECV trimestriellement des « apéro' coop » (rencontre conviviale autour d'un sujet lié à l'éco construction). Cette démarche remporte un vif succès, nous dénombrons à chaque rencontre la présence de 20 à 30 entreprises et une dizaine de partenaires institutionnels.

La deuxième étape s'appuie sur cette dynamique pour proposer aux entreprises de se constituer en groupe de travail. Le premier s'est constitué en avril dernier, il prend la forme d'un « club écoconstruction » d'une quinzaine de participants, qui souhaite fortement s'impliquer dans le développement du PECV.

Montée en compétences des actifs de la filière

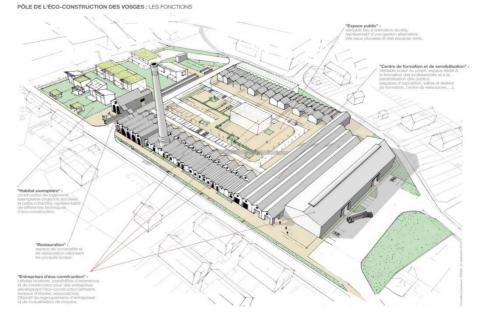
Dès sa création le PECV avait vocation à devenir un lieu de formation. C'est le cas depuis son ouverture en septembre 2014.

Il a accueilli plusieurs formations FEEBat, organisées aussi bien par la CAPEB que par la FFB.

En partenariat avec le Pôle Formation de la Région et des organismes de formation locaux (AFPA, GRETA et CAGIP), a été monté un parcours de formation à destination des personnes éloignées de l'emploi. Ce parcours a débuté par des « sas découvertes » de la filière bois construction et métiers de l'écoconstruction en fin d'année 2015, puis finaliser par une formation qualifiante de niveau 5 « enveloppe du bâtiment » sur le premier semestre 2016. Cette dernière, portée par le GRETA, est une formation innovante à l'échelle nationale, en attente de

validation du titre. Ce projet devrait être reconduit l'année prochaine. Les dates et les modalités restent à définir.

Un autre projet est en cours de préparation avec le GRETA. C'est une nouvelle formation qualifiante de niveau 3, visant à former des stagiaires au titre de « conseiller technique en efficacité énergétique ». Cette formation devrait voir le jour au PECV courant 2017. Le CIE de la MHE, interviendra comme formateur lors de cette formation.







Vers la massification de la rénovation énergétique

Fort de ces expériences initiées conjointement par le Pays de la Déodatie et la Maison de l'Emploi depuis 2011, le territoire doit continuer à se structurer pour atteindre localement les objectifs fixés par le grenelle de l'environnement et plus récemment par la loi de transition énergétique, sur la question de la massification de la rénovation énergétique des bâtiments.

L'enjeu est maintenant de réussir à se positionner sur le marché des particuliers en dehors des opérations organisées à l'échelle nationale, à travers le nouveau dispositif : Rénover Mieux en Déodatie.

Avant de passer à la massification, il faudra réaliser une phase d'expérimentation. Cette étape préalable permettra avec les moyens actuels de la MHE de dimensionner un dispositif performant adapté à la demande réelle. Cette mission est confiée au chargé de mission Rénover Mieux, fraichement recruté.

Réalisations des premiers chantiers

Jusqu'à maintenant la MHE a surtout concentré son énergie sur la structuration du territoire, élément indispensable à la réussite d'une plateforme locale de rénovation. Or sans offre performante de rénovation, tout ce travail préparatoire est vain.

Offres techniques

Le territoire de la nouvelle grande Région est riche d'expériences et de compétences en matière de rénovation énergétique des bâtiments. Il nous paraît donc évident de développer des partenariats opérationnels avec d'autres territoires.

Dans le même temps, il nous parait aussi important, si nous voulons être en mesure de développer de manière significative la rénovation énergétique, de ne pas se concentrer uniquement sur un type de bâti, mais au contraire de développer conjointement des offres complémentaires. Nous travaillerons dans l'année à venir, sur trois axes :

maison bêton

- Coordination technique: Clairlieu Ecodéfi (Villers)
- Duplication de la démarche du quartier de Clairlieu

patrimoine ancien

- Coordination technique: Panoptique (Strasbourg)
- Duplication de la démarche du PNR des Vosges du Nord

diffus

- Coordination technique: Terranergie (Saulcy/Meurthe)
- Duplication du système DORéMI

Chantiers Pilotes

Rénovations performantes





Rénovation des maisons bêton

Sur le territoire déodatien, il existe de nombreuses maisons bêton datant d'avant la première réglementation thermique de 1975, considérées comme des passoires énergétiques. A cette époque l'entreprise Donadini proposait à la classe moyenne déodatienne, une maison préfabriquée et standardisée. Il existe un très grand nombre de ces maisons sur le territoire. Une étude est en cours pour préciser ce marché potentiel avec précision.

Ce type de construction n'est pas sans rappeler le quartier de Clairlieu à Villers-lès-Nancy. L'objectif est pour nous maintenant d'être en mesure de dupliquer la méthode de rénovation globale « Clairlieu » à Saint-Dié et ses environs. Cela va demander un travail d'adaptation aussi bien des caissons d'isolation que de l'impact architectural. Il est prévu que la SCIC Clairlieu Eco défi puisse former nos entreprises locales à ce type de rénovation singulière. Deux groupements d'entreprises sont déjà intéressés pour participer à ce projet.

L'autre intérêt de ce programme de rénovation, est qu'il prend en compte les matériaux biosourcés et l'emploi local. Nous cherchons donc à implanter sur notre territoire la fabrication des caissons préfabriqués en bois, en filière courte. Dynamique en adéquation parfaite avec le volet économique de la charte forestière portée par le Pays de la Déodatie

Rénovation du patrimoine ancien

Il est vrai que le territoire est profondément marqué par son passé, comme zone de conflits lors des deux guerres mondiales. Certaines communes ont à l'époque été quasi « rayées de la carte ». Cependant il existe encore un patrimoine d'avant-guerre conséquent. Ces bâtiments sont particulièrement sensibles à la rénovation énergétique. Ils demandent donc une attention toute particulière. L'objectif est bien de les préserver et non de les dégrader d'avantage.

Depuis près de 10 ans maintenant le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord a lancé une dynamique de préservation du patrimoine ancien. Cette démarche a notamment débouché sur la création d'une formation spécifique, en appuyant sa pédagogie sur l'hétérogénéité des ses stagiaires. Sous l'impulsion du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges, cette formation devrait avoir lieu en cours d'année prochaine.

La MHE s'associe et s'appuiera sur cette démarche qui se déroulera en partie sur le territoire pour créer une dynamique sur cette question spécifique de la rénovation du patrimoine ancien. En parallèle nous lancerons des expérimentations sur un ou plusieurs chantiers pilotes. Pour mener à bien cette expérimentation nous travaillerons en partenariat avec le cabinet d'architecture Panoptique basé à Strasbourg, qui suit ce projet depuis sa création dans les Vosges du Nord.

Rénovation en diffus

Comme évoqué plus haut, il est important pour la MHE d'être en mesure d'apporter une réponse technique à toutes les demandes des particuliers. Or l'ensemble de la population déodatienne n'habite pas forcément dans du bâti ancien ou des maisons bêton préfabriquées.

Pour répondre aux demandes de ces autres propriétaires, nous nous appuierons sur le dispositif de formationaction DORéMI et l'expertise du bureau d'études thermiques Terranergie, basé à Saulcy-sur-Meurthe au cœur du Pays de la Déodatie, formateur reconnu par l'institut Négawatt.

Afin de renforcer l'accompagnement des entreprises dans leur processus de regroupement, nous ferons appel à l'expertise juridique de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, missionner par la Région.



Gouvernance

Comme évoqué dans le dossier d'actualisation de l'an passé, la MHE s'est doté d'un comité stratégique composé des partenaires financeurs et opérationnels. A la vue des expérimentations précitées, il parait important de créer au sein de ce comité un groupe d'experts formalisé, composé des trois coordinateurs techniques, auxquels pourront s'ajouter d'autres partenaires intéressés (entreprises, bureaux d'études, architectes, maitres d'œuvre, sociologues,...). Ce groupe d'experts pourra s'étoffer avec le temps par cooptation de ses membres.

Cette nouvelle organisation permettra de créer des synergies entre les différentes expérimentations et favoriser l'innovation sur le territoire : Le Pays de la Déodatie, un laboratoire à grandeur nature !

Des dynamiques de territoires

Trois communes ont sollicité la MHE, pour être accompagnées dans leurs politiques d'urbanisme :

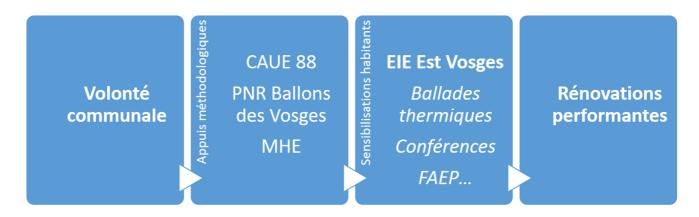
- La Bresse et Gérardmer travaillent en partenariat avec le PNR Ballons des Vosges, pour la valorisation de leur patrimoine de la reconstruction (ensembles de bâtiments bêton à rénover), avec un souhait des collectivités de prendre en compte l'aspect énergétique.
- Cornimont, engagé dans la transformation d'une friche industrielle en éco quartier, souhaite aller plus loin et cherche à rénover le quartier attenant (cités ouvrières, habitats en bande).

Suite aux premiers échanges avec ces communes, il apparait deux problématiques principales sur lesquels la MHE peut se positionner :

- Trouver l'adhésion de la population et de l'ensemble des propriétaires
- Créer un environnement technique, architectural et financier favorable à la rénovation

Face à la première problématique nous souhaitons utiliser les compétences de notre CIE, pour faire acquérir à la population ciblée un premier niveau d'information et une culture commune sur les enjeux de la rénovation énergétique. Pour y arriver, nous disposons de l'ensemble des outils existants des EIE (balades thermiques, FAEP, organisation d'événements,...). Ces projets permettront d'intégrer encore d'avantage l'EIE à la dynamique de la plateforme déodatienne.

La deuxième problématique aussi ambitieuse que la première, devra commencer par la mobilisation de l'ensemble des partenaires compétents et en premier lieu : Le PNR Ballons des Vosges et le CAUE 88.



Ces projets vont s'amorcer sur le deuxième semestre 2016.



La Maison de l'Habitat et de l'Energie, un outil pérenne au service du territoire

L'objectif de la MHE est de bâtir un modèle économique viable pour la rénovation énergétique des logements d'une part, mais aussi de définir un modèle économique pertinent pour la MHE elle-même, permettant la pérennisation d'un outil au service du développement du territoire.

En effet, pour les élus déodatiens, la Maison de l'Habitat et de l'Energie repose sur deux fondamentaux :

- Apporter un **service performant à la population**: apporter des outils administratifs, techniques et financiers pour que les ménages puissent effectuer des travaux de rénovation de leur habitat, et *in fine*, puissent améliorer leurs conditions de vie en s'éloignant de la précarité énergétique
- Contribuer à la stabilisation et au **développement des entreprises du territoire** : les actions menées par la MHE à destination des particuliers, des entreprises et des collectivités sont un levier fort pour le développement économique du territoire, en ce sens que les travaux de rénovation sont dans leur immense majorité réalisés par des entreprises locales.

Devenant un outil pérenne au service du développement du territoire, la recherche de l'équilibre économique de la MHE se devra de prendre en compte :

- Les dispositifs publics existants ou à venir (ex : aides de l'ANAH sur Habiter Mieux, dispositifs ADEME type EIE ou CEP)
- Les cotisations spécifiques des collectivités, dédiées à la MHE
- Les différentes participations des bénéficiaires des programmes mis en place par la MHE : services aux particuliers, entreprises, collectivités

Les composantes de la stratégie

Les aspects marketing

Comme évoqué plus haut, la MHE travaille en réseau avec les autres plateformes de rénovation énergétique en Lorraine, notamment sur les aspects techniques de mise en œuvre de la rénovation, suivant les différentes typologies d'habitat présentes sur le territoire, et ce pour disposer des différentes cordes existantes à l'arc de la rénovation (pavillons béton années 1970 type Donadini, architecture de la reconstruction, maisons d'avant-guerre, etc.)

Cependant, disposer de la solution technique n'est pas une fin en soi, encore faut-il être capable d'adresser le marché de façon cohérente et précise, en prenant en compte les enjeux de chacune des cibles visées ; ce qui permettra de mettre des chantiers en face des solutions techniques proposées aux entreprises.

Pour ce faire, et au-delà de l'approche financière qui sera évoquée plus loin, une vraie démarche marketing sera mise en place.





La communication directe

Le premier levier de repérage des chantiers de particuliers sur le territoire tient à la communication qui pourra être menée directement par la Maison de l'Habitat et de l'Energie, et plus généralement par le Pays de la Déodatie (Espace Info Energie par exemple).

La communication institutionnelle passe notamment par voie de presse « traditionnelle » (type Vosges Matin, Vosges Télévision, etc.), qui reste un vecteur de communication nécessaire, mais pas suffisant.

Ce volet « traditionnel » passe également par la présence de la MHE sur des événements liés aux filières « bâtiment » et « énergie » qui ont lieu sur le territoire ou à proximité : salon Planet' Energies, fête de l'énergie, différents « salons de l'habitat », etc.

En complément, il ne faut pas négliger les modes de communication actuels, notamment numériques. A titre d'exemple, la publication d'articles sur le site saintdieinfo.fr, site d'informations locales qui prend une ampleur considérable depuis plusieurs années, paraît aujourd'hui incontournable.

De même, la création de comptes Facebook et/ou Twitter peut devenir une manière intéressant de faire le buzz autour de la MHE, à condition de pouvoir effectuer des mises à jour régulières (lancements de chantier, suivis de travaux, fin de chantiers, événements, etc.)

Le repérage via les services d'urbanisme

Outre la communication directe, le repérage des chantiers potentiels et la sensibilisation des ménages aux travaux de rénovation peut passer par un travail avec les services urbanisme des communautés de communes (ou des communes suivant les cas).

En effet, ces services ont une double connaissance qui peut contribuer à la massification de la rénovation énergétique :

- L'instruction des permis de construire: ils sont déposés par les particuliers lorsque des travaux de rénovation vont être réalisés. Une information sur la MHE et ses offres de service au moment de l'instruction ou, mieux encore, lors de démarches préalables permettra d'avoir une connaissance assez précise des travaux en cours ou à venir et sensibilisera surtout les particuliers quant à l'existence de la MHE et des accompagnements qu'elle peut proposer
- <u>Les déclarations d'intention d'aliéner (DIA)</u>: lors de chaque mutation d'un bien, les notaires ont l'obligation légale d'informer les communes d'une mutation à venir (DIA) pour que celles-ci puissent exercer, si elles le souhaitent, leur droit de préemption. Ces demandes sont normalement instruites par les services d'urbanisme. Or, c'est bien souvent lors d'un achat que les nouveaux propriétaires vont réaliser des travaux, *a fortiori* s'il s'agit de travaux importants. L'objectif est que lors de chaque instruction de DIA un courrier d'information puisse être adressé au notaire et/ou au nouveau propriétaire pour porter à leur connaissance les services de la MHE

Cependant, pour pouvoir informer le public de la manière la plus précise possible, il est nécessaire que les agents des services urbanisme aient été formés à ce que peut proposer la MHE.

Dans ce cadre, les agents du service urbanisme de la Communauté de Communes de Saint-Dié-des-Vosges ont bénéficié d'une première réunion d'information.

Une démarche identique est en cours avec les services de la commune de Gérardmer ; l'objectif est de pouvoir couvrir l'ensemble des services instructeurs sur le territoire d'ici à la fin de l'année 2016.

Pôle d'Équilibre Territorial Rural du Pays de la Déodatie



Les entreprises

L'expérience acquise dans le cadre du programme Habiter Mieux montre que les entreprises ayant travaillé sur des chantiers financés par le programme sont, avec les bénéficiaires, les premiers prescripteurs du travail réalisé par l'équipe de la Maison de l'Habitat et de l'Energie.

Cette satisfaction tient essentiellement à deux raisons : la limitation du risque d'impayés (la MHE effectuant les règlements pour le compte des particuliers) et la qualité du travail de la MHE qui, au-delà des dossiers, assure un suivi et des réunions régulières avec les entreprises partenaires (cf. description ci-dessus)

Ces deux points, ajoutés au volume d'affaires apporté par la MHE aux entreprises du territoire, rendent la prescription de la MHE par les artisans extrêmement efficace.

Maintenir la même qualité de travail et le même niveau d'implication dans le cadre de Rénover Mieux sera un des facteurs clés du succès du programme.

Les partenariats

Pour créer, maintenir puis enrichir son volume d'activité, la Maison de l'Habitat et de l'Energie reste à l'écoute de tous les types de partenariats qui peuvent contribuer à l'atteinte des objectifs fixés dans ce document.

Il peut par exemple s'agir de partenariats « techniques » avec certains territoires, à l'image de ceux qui ont été évoqués plus haut avec d'autres plateformes de rénovation, dans le but de pouvoir capitaliser sur les résultats d'autres expérimentations, sans partir de zéro ni en réinventant l'existant.

A l'inverse, des partenariats peuvent être noués avec d'autres territoires souhaitant bénéficier de ce qui a été réalisé en Déodatie. Cet essaimage a des retombées, directes ou indirectes, en termes de notoriété pour la MHE. Le souhait de la Communauté d'Agglomération d'Epinal de mettre en place un fonds de préfinancement identique à celui porté par le Pays de la Déodatie en est un bon exemple.

Enfin, un troisième type de partenariat peut concerner des structures qui ne sont pas des plateformes de rénovation énergétique en tant que telles, mais qui travaillent sur des thématiques similaires, pouvant alimenter le travail de la MHE et la communication autour du travail de cette dernière :

- Le Parc naturel régional des Ballons des Vosges travaille sur l'architecture de la reconstruction et sur sa rénovation ; son territoire couvrant une partie du territoire de la MHE, le croisement des approches alimentera les travaux de chacun et pourra être valorisé.
- Le Parc naturel régional des Vosges du Nord travaille sur la création de filières de matériaux biosourcés et peut ainsi alimenter la démarche de la MHE
- Le CAUE des Vosges est un acteur clé pour que les travaux de la MHE reçoivent l'aval d'un tiers, connu et reconnu sur son domaine de compétence

Plus généralement, la présence des acteurs de la MHE dans différents réseaux au niveau régional ou national est capitale pour mettre en avant le rayonnement de la MHE, en Déodatie et au-delà. Cette présence est un vecteur de notoriété, directe ou indirecte, ... qui peut déboucher sur des financements et des dispositifs spécifiques.



Une stratégie autour des modes de financement

Contrairement à d'autres plateformes de rénovation, la Maison de l'Habitat et de l'Energie ne s'est pas construite sur une ou plusieurs innovations techniques, mais sur de l'innovation territoriale, en dotant les collectivités d'un outil au service du territoire, lequel en tire des bénéfices environnementaux, économiques, mais aussi sociaux. Le développement du service Rénover Mieux en Déodatie suit ce fil conducteur.

Développés dans le cadre d'Habiter Mieux en Déodatie, le fonds de préfinancement et l'accompagnement des ménages sont au cœur de cet outil de territoire.

Les subventions comme levier d'amorçage

Dans le cadre du programme Habiter Mieux, l'ANAH, la Région, le Département et les collectivités locales versent des subventions importantes, sans lesquels la quasi-totalité des travaux n'aurait pas eu lieu. S'il s'agit là du cas spécifique des ménages « très modestes », il n'en reste pas moins que l'attribution de subventions peut rester déterminante dans le passage à l'acte de rénovation pour de nombreux ménages.

Les fonds « investissement »

Ainsi que nous l'avons expliqué plus haut, la stratégie de la MHE est de disposer de différentes cordes à son arc pour être en capacité de s'adresser à la majorité des typologies d'habitat sur le territoire. Parmi ces typologies, ont été pré-identifiés :

- les pavillons bétons typiques des années 1970, type « Donadini »
- le bâti ancien (avant la seconde guerre mondiale)
- les bâtiments issus de la seconde reconstruction

Ne disposant pas de compétences techniques en interne, la MHE a fait le choix, comme cela a été expliqué plus haut, de capitaliser sur les initiatives d'autres plateformes de rénovation d'adapter les solutions imaginées aux spécificités de son territoire.

Pour ce faire, un groupe d'experts rassemblant différentes spécialités (architectes, thermiciens, etc.) est en phase de constitution. Il travaillera à croiser au mieux les contraintes architecturales et patrimoniales de chacune des typologies présentes sur le territoire avec les possibilités offertes par les techniques et méthodes de travail créées ailleurs (Clairlieu, DOREMI).

Ce travail sera réalisé en étroite collaboration avec les « inventeurs » de ces techniques.

Cependant, ces adaptations ont un coût, notamment pour le ou les premiers chantiers pilotes. Nous avons estimé à environ 75.000€ le coût de l'adaptation (architecte, thermicien, bureau de contrôle, prototypage, etc.) et de l'aide nécessaire au propriétaire (particulier) qui acceptera d'être le « cobaye » de ces rénovations.

Ce coût estimatif est un coût moyen, pouvant varier suivant les typologies, à la hausse comme à la baisse.

C'est la raison pour laquelle la Maison de l'Habitat et de l'Energie sollicite le soutien de la Région au titre de l'expérimentation, dans la mesure du possible à hauteur de 80%.

Les fonds TEPCV

Le Pays de la Déodatie est labellisé « Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte » et bénéficie à ce titre de fonds de l'Etat pour financer une partie de ces actions. Une seconde tranche de 500.000 € est en cours de discussion.

Une grande partie de cette seconde tranche (environ 400.000 €) sera dédié à la rénovation énergétique de l'habitat.





L'objectif initial de la Maison de l'Habitat et de l'Energie était de se servir de ces fonds pour créer des outils structurants et pérennes pour le territoire, permettant de ne pas se limiter à un effet « one-shot ». Cependant, les règles actuelles d'utilisation des fonds TEPCV ne permettent pas la création des dispositifs imaginés.

Afin de pouvoir malgré tout utiliser ces fonds, la MHE a fait le choix suivant (sous réserve d'attribution de l'enveloppe) :

Etant un service public, la MHE se doit de bien cibler l'utilisation des fonds publics qui lui sont confiés. Une des possibilités les plus justes et les plus utiles pour le territoire serait de cibler les aides issues de TEPCV sur les publics les plus modestes, pour lesquels engager des travaux peut être compliqué, en particulier pour des rénovations permettant d'atteindre le niveau BBC.

Les règles de financement TEPCV (pas de cumul avec d'autres fonds Etat) rendent impossible la bonification des aides aux publics qualifiés par l'ANAH de « très modestes » (programme Habiter Mieux en Déodatie) et de « modestes » (traités en diffus par l'ANAH).

Au regard des caractéristiques de la population du Pays de la Déodatie (51,5% de foyers fiscaux imposables, revenu fiscal de référence moyen de 20.958€¹), les fonds TEPCV peuvent être ciblés sur les ménages réalisant des travaux de rénovation niveau BBC et présentant des revenus compris entre le plafond de ressources ANAH et ce même plafond +10%, soit :

Nb de personnes dans le ménage	RFF ² maxi « très modestes » (€)	RFF maxi « modestes » (€)	RFF maxi pour fonds TEPCV (€)
1	14 308	18 342	20 176
2	20 925	26 826	29 509
3	25 166	32 260	35 486
4	29 400	37 690	41 459
5	33 652	43 141	47 455
Par pers. supp.	+ 4 241	+ 5 434	+ 5 977

Les modalités d'attribution de cette enveloppe supplémentaire seront définies ultérieurement.

Travail avec les partenaires bancaires

Quels que soient les publics auxquels la MHE s'adresse, la typologie de bâti, ou le montant des travaux engagés, les banques sont un acteur incontournable pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique, qu'elles proposent du crédit classique ou de l'Eco Prêt à Taux Zéro (EcoPTZ).

¹ Données DGI 2013

² RFF: Revenu fiscal de référence



Formations des agences locales

Or bon nombre de conseillers bancaires traitent les crédits « travaux » de manière relativement traditionnelle, en appréhendant leur exposition au risque uniquement au regard des revenus et du taux d'endettement du ménage à l'instant T.

Si cette logique bancaire s'entend sur de l'emprunt « traditionnel » (crédit voiture, consommation, etc.), il est de la responsabilité des pouvoir publics et des acteurs de terrain de faire évoluer ces pratiques sur des crédits touchant à la rénovation énergétique des logements : ce type de travaux peut faire réaliser de substantielles économies d'énergie à un particulier pour lequel l'équation peut devenir la suivante :

(remboursement du crédit rénovation + coût énergie après travaux) < coût énergie avant travaux

De ce fait, il est important que chacun des opérateurs territoriaux (plateformes) puisse se faire le relais, auprès des organismes bancaires, de cette équation.

Ce travail, complémentaire à celui de l'ADEME aux niveaux régionaux et départementaux, est à mener avec les agences bancaires du territoire. Ce sont en effet elles qui sont au contact direct des clients, et qui font l'interface entre le client et leurs comités d'engagement et qui, par conséquent, « défendent » les dossiers.

Dans le cadre précis de la MHE, la formation des agents bancaires de terrain se fera sur les secteurs de Saint-Dié, Raon l'Etape, Fraize et Gérardmer, en mettant en avant les résultats obtenus dans le cadre du programme Habiter Mieux et le travail de l'EIE notamment.

Un positionnement en « facilitateur » de dossier

En plus des dossiers de crédits « classiques », les EcoPTZ demeurent un réel point de blocage auprès des organismes bancaires, qui parfois ne le propose même pas à leurs clients, faute de retour positifs de l'Etat sur d'anciens dossiers.

La MHE est en train de formaliser une proposition aux banques, *via* le Comité des Banques des Vosges, pour effectuer un travail en amont et faciliter l'obtention d'EcoPTZ, voire de prêts classiques, par les particuliers bénéficiaires des services de le MHE.

Pour faire simple, nous imaginons un dispositif dans lequel les particuliers réalisant des travaux estampillés « MHE » verraient leurs dossiers de financement facilités, le passage par la MHE étant un gage de qualité des travaux réalisés et de complétude des dossiers pour les banques.

Vers un AMI « banque »?

La matérialisation du point précédent pourrait passer par un appel à manifestation d'intérêt (AMI) que le Pays proposerait aux organismes bancaires présents sur le territoire.

L'objet de l'AMI ne serait pas de disposer de prêt à taux préférentiel (le territoire du Pays est trop restreint pour que des organismes bancaires puissent faire un effort financier spécifique), mais plutôt d'avoir un engagement des banques lauréates à (liste non-exhaustive) :

- Systématiser la proposition d'EcoPTZ si les clients sont éligibles
- Faciliter l'accès aux crédits pour les travaux de qualité, labellisé « Maison de l'Habitat et de l'Energie »
- Prendre en compte le critère « économie d'énergie » dans l'approche de l'endettement des ménages
- Prendre en considération l'amélioration de la valeur patrimoniale des habitations ayant été rénovés (notion de valeur verte)



Cette dernière notion concerne plus spécifiquement les logements rénovés par les nouveaux propriétaires au moment de l'acquisition.

L'étude DINAMIC ³ menée en octobre 2015 montre en effet que, pour la région Alsace Champagne Ardenne Lorraine, une maison ayant l'étiquette énergétique F ou G a une valeur marchande inférieure de 17% à une maison identique avec l'étiquette D, toutes choses égales par ailleurs ; à l'inverse, une étiquette C donne une valeur marchande supérieure de 6% à l'étiquette D, toutes choses égales par ailleurs

La « mise en chiffre » de ce raisonnement déboucherait sur les résultats suivants (base maison de 200.000 € en étiquette D) :

- Etiquette C : 212.000 €

- Etiquette D : 200.000 € (valeur de base)

Etiquette E : 188.000 €
 Etiquette F ou G : 166.000 €

Soit un delta de presque 50.000€ entre les classes F/G et C

Ces données sont à affiner par territoire, en prenant en compte la tension des marchés immobiliers locaux.

A titre d'information la même étude met en avant, sur la région Alsace Champagne Ardenne Lorraine, la présence de 60% de maisons ayant une étiquette E, F ou G (29% en D, 10% en C), ce qui souligne bien le potentiel de rénovation sur le territoire régional, et la création de valeur correspondante.

Le cadre juridique de la sollicitation des banques reste à préciser, mais il nous paraît indispensable pour fluidifier le volume de rénovations sur le territoire.

Le lien avec les initiatives existantes, type Oktave

Comme cela a été évoqué dans les parties plus techniques, l'objectif de la Maison de l'Habitat et de l'Energie n'est pas de tout créer ex-nihilo, mais de profiter des démarches en cours sur les territoires voisins.

A ce titre, et dans la continuité des points précédents, il est primordial de trouver les bonnes articulations avec Oktave, initialement porté et développer par la Région Alsace, et en particulier avec la dimension financière qui sera mise en place à l'échelon régional.

S'il est prématuré de tirer des conclusions sur ces articulations dans le présent dossier, il est évident qu'il faudra travailler à la convergence entre la démarche régionale alsacienne et la démarche locale déodatienne, afin de se rapprocher des objectifs SRCAE et de poursuivre la (re)dynamisation du tissu socio-économique local.

A titre d'exemple, Oktave pourrait être un outil financier proposé par les services de la MHE aux particuliers qu'ils accompagnent.

Mobilisation de l'épargne locale

Dans une période où l'argent public se raréfie et où les financeurs privés augmentent leurs niveaux d'exigence (que ce soit en termes qualitatifs, quantitatifs ou d'image), il ne faut pas négliger la masse d'argent qui reste (indirectement) sur les territoires et qui peut représenter une manne importante : l'épargne.

Les derniers chiffres au niveau national ⁴ font état d'une épargne globale en France de 4.377 milliards d'euros. Les données localisées ne sont pas disponibles, mais une distribution selon la Loi de Pareto et une règle de trois permettent une estimation de l'épargne en Déodatie à près de 2 milliards d'euros.

En mobiliser 0,1% reviendrait donc à mobiliser 2 millions d'euros ...

 $^{^3\} http://www.notaires.fr/sites/default/files/Valeur\%20 verte\%20 des\%20 logements_Etude_Octobre\%202015.pdf$





L'actionnariat citoyen dans Oktave

La SEM « Oktave » a pour vocation d'être outil de financement de la rénovation énergétique sur les territoires. Juridiquement, une SEM se doit de disposer majoritairement d'un actionnariat public, lequel devra être d'autant plus important si la volonté des élus est d'en faire un outil fort au service des territoires.

Afin de renforcer l'ancrage territorial d'Oktave, en-dehors des frontières alsaciennes, le Pays de la Déodatie se propose d'être un territoire d'expérimentation pour la mobilisation de l'épargne locale au service du modèle économique d'Oktave.

Une structure type coopérative d'habitants (à préciser et à créer) pourrait donc collecter l'épargne citoyenne et l'investir dans la SEM Oktave.

La monétisation des services

Comme cela a été évoqué plus haut, la MHE se positionne comme un guichet unique de la rénovation énergétique, au service du territoire.

Pour autant, ce positionnement « public » ne veut pas dire que tous les services proposés doivent être gratuits.

Pour les particuliers

Si la gratuité s'entend facilement pour la partie Habiter Mieux (ménages très modestes) et pour l'Espace Info Energie (dispositif ADEME), elle n'est économiquement pas tenable à terme pour les autres dispositifs.

L'objectif de la MHE est donc de mettre un prix en face des prestations proposées, lequel prix sera adapté en fonction des services proposés et/ou de la situation financière des ménages.

Pour rappel, la prestation initialement envisagée en 2015 pour les particuliers non-éligibles aux aides de l'ANAH était la suivante :

- Accueil
- Audit thermique (800€ HT)
- Test d'étanchéité à l'air (700€ HT)
- Accompagnement administratif (400€ HT)
- Accompagnement pendant la durée des travaux (1500€ HT)
- Prix de vente au particulier : 4091 € HT, partiellement pris en charge dans le cadre du Contrat Climat Energie de la Région Lorraine

Cette prestation reste aujourd'hui une base de travail cohérente, qui peut être modulée, notamment en fonction des possibilités techniques.

En restant sur des chiffres « de base », il faut avoir conscience que, si la facturation de frais de dossier était possible dans le cadre d'Habiter Mieux, un chiffrage de ces frais à 200€ (réaliste au regard de la prestation fournie) permettrait de financer un poste par an, sur une base de 193 dossiers réalisés.

Cette disposition n'est pas nécessairement applicable en l'état, mais elle met en avant un réel potentiel de facturation.



Pour les entreprises

Ce dernier exemple met également en avant une seconde possibilité de valorisation du service, en direction des entreprises.

En effet, et comme cela a été rappelé plu haut, un des points forts du programme Habiter Mieux en Déodatie réside dans le positionnement de la MHE en intermédiaire entre le particulier et les entreprises, ce qui rassure ces dernières en limitant le risque d'impayés.

Or cette prestation, que l'on pourrait assimiler à une sorte de garantie, est d'ordinaire facturée aux entreprises qui souhaitent bénéficier de ce type de prestation (entre professionnels : Euler Hermes, COFACE, etc.), d'autant plus que le Pays de la Déodatie assume entièrement les risques d'impayés.

Il serait donc légitime de pouvoir valoriser cette prestation auprès des entreprises.

A titre d'exemple, sur la base des derniers chiffres, facturer 1% du chiffre d'affaires pour chaque chantier « Habiter Mieux » représenterait 42.460€ annuels ... soit un poste.

Comme pour le point précédent, ce calcul empirique donne la mesure de ce qu'il serait possible de faire pour assurer l'équilibre économique de la MHE, sans pour autant pénaliser fortement les entreprises ou les particuliers.



ANNEXE 1

Organigramme Maison de l'Habitat et de l'Energie

Maison de l'Habitat et de l'Energie

Directrice: Mélanie Roussel 0,2 ETP Coordinateur: Jérémie Bellanger 0.6 ETP

Chargé de développement (ingénierie financière) : Olivier Thil 0.3 ETP Agent d'accueil / secrétariat : Marie-Lou Moro 1 ETP

PARTICULIERS

Habiter Mieux

<u>Ambassadrice</u> Efficacité Energétique Myriam Berriche 1ETP:

Anim. administratif Xavier Tible 1 ETP

Anim. technique Thierry Coutelot 1ETP

Chargée d'opérations financières
Cécile Abraham 1 ETP

Espace Info Energie

Conseillère Info **Energie**

Emilie Bourreau 1 ETP

2011

Rénover Mieux MHE:

Chargée de mission Paul Sauvage 0,6 ETP

CCSDDV (PECV):

Chargée de mission Paul Sauvage 0,4 ETP

Collectivités

Accompagnement des collectivités

Facilitatrice clauses sociales et environnementales :

Christine L'heureux 0.5 ETP

Animateur TEPCV: Gaëlle Pierron 0,2 ETP

2016 0,7 ETP

Entreprises

Héberger Mieux

Chargée mission tourisme:

Maud Dabry 0,2 ETP

SEV:

Erwan Moisson 0,8 ETP

2015 1 ETP

CMA / CCI /

4 ETP

Entreprises

Bureaux d'études

2016

Association ETC...Terra

1 ETP

PNRBV

Organismes

Banques

Collectivités locales

2013

21

CAPEB / FFB

du bâtiment

1 ETP

thermiques

de formation



ANNEXE 2

Stratégie Maison de l'Habitat et de l'Energie

Une offre de services pour tous les propriétaires d'ici 2018 :

Particuliers occupants Anah et hors Anah

Propriétaires bailleurs et copropriétés

Collectivités / Entreprises

Accompagnement adapté Leviers financiers spécifiques Structuration du territoire

Faciliter les partenariats et l'innovation :

Entreprises, banques, organismes de formation

Collectivités

Partenaires institutionnels

Positionnement du Pays en tiers de confiance