

Transition énergétique

CA Grand Chalons

Rénovation Énergétique de Lotissements Pilotes

Le problème

Dans les zones pavillonnaires construites dans les années 60/70, les maisons possèdent, en général, une mauvaise performance énergétique à laquelle peut s'ajouter une configuration architecturale « type maison sur sous-sol » pouvant poser des difficultés en matière d'accessibilité et d'attractivité. Le vieillissement et les signes de paupérisation de leurs occupants renforcent la vigilance à avoir sur ces secteurs.

Votre solution innovante

Le Grand Chalons a mis en place une démarche expérimentale visant à intervenir sur l'habitat individuel pavillonnaire en proposant une approche collective basée sur la concertation avec les propriétaires et la mutualisation des travaux pour faire baisser les coûts.

Les objectifs

- Favoriser la rénovation énergétique en motivant les propriétaires sur un projet collectif
- Maîtriser les coûts des travaux en mutualisant les interventions des entreprises via des appels d'offres groupés
- Participer à la préservation du patrimoine architectural
- Capitaliser pour généraliser la démarche

La description de l'innovation

- **Qui ?**

Ce dispositif fait partie de la stratégie Habitat relative à la maison individuelle élaborée à partir d'une étude de terrain et en concertation avec les élus.

La convention PIG est signée par l'ANAH, l'Etat, la Région Bourgogne-Franche-Comté, le Département de Saône-et-Loire, le Grand Chalons, PROCIVIS, Action Logement et ISBA (agence immobilière à vocation sociale).

- **Pour qui ?**

Trois lotissements ont été identifiés car composés de maisons construites dans les années 50 à 70 selon les mêmes procédés techniques : « la Voie Romaine » à Saint-Rémy (106 maisons modèle « Chalandonnettes » structurées en copropriété; « le Hameau du Château » à Saint-Rémy (124 maisons type « Phoenix », sans structure juridique ; « Les Castors » à Châtenoy-le-Royal (15 maisons construites selon le même plan par une compagnie de gendarmes, sans structure juridique).

- **Quoi ?**

Cette démarche s'appuie sur 4 étapes appliquées identiquement sur les 3 lotissements :

- Etape 1 : Réunion Publique avec les propriétaires, les élus communaux et communautaires pour présenter la démarche, ses objectifs et ses étapes
- Etape 2 : Phase Etude architecturale et socio-économique

Avant d'entamer la phase opérationnelle, il est impératif de connaître ces lotissements, tant sur le plan technique que socio-économique. 2 études sont menées conjointement : une étude technique, réalisée en concertation avec les propriétaires, par le CAUE de Saône-et-Loire afin d'élaborer un cahier de prescriptions techniques, architecturales et énergétiques pour de futurs travaux ; une

étude socio-économique, pour mieux connaître les profils des propriétaires de chaque lotissement afin d'optimiser les aides existantes et de calibrer des aides spécifiques, de recenser les motivations de chaque propriétaire pour effectuer des travaux de rénovation énergétique et d'adapter les missions de l'AMO.

- Etape 3 : Phase Restitution

Lors d'une réunion, sont présentés aux propriétaires : les résultats des études, les valeurs ajoutées d'une intégration à un Programme d'Intérêt Général (PIG), la démarche d'appels d'offres groupés. Un délai de réflexion d'un mois est laissé aux propriétaires pour manifester leur intérêt pour intégrer le PIG. Si le nombre de propriétaires intéressés est jugé suffisant, le lotissement est intégré dans le programme.

- Etape 4 : intégration du lotissement dans le PIG « Rénovation énergétique de lotissements pilotes ». Les apports du PIG pour les propriétaires pendant 3 ans sont : la mise à disposition d'une AMO pour l'accompagnement technique et administratif ; l'accompagnement juridique pour la réalisation d'appels d'offres groupés ; la mobilisation d'aides financières et de systèmes de prêts. Les propriétaires peuvent intégrer le programme à tout moment.

- **Quand ?**

Phase Etude : de février 2018 à décembre 2019. Fin du programme : juillet 2023.

Les moyens humains et financiers

Missions liées à la structuration de la démarche assurées par le service Habitat.

Pour la phase Etudes : volet technique, une convention avec le CAUE de Saône-et Loire ; coût : 5 400€ (ANAH 2 700€) ; volet socio-économique, recrutement du bureau d'études Urbanis ; coût : 23 882€ (ANAH 9 952€).

Pour la mise en œuvre du PIG : AMO : 218 580 € TTC pour 3 ans (ANAH 88 952€)
300 000€ d'aides aux travaux mobilisés.

L'évaluation de l'innovation

- **Impact** : 93 logements rénovés énergétiquement
- **Potentiel** : peut se généraliser sur d'autres zones pavillonnaires
- **Bilan, suivi, projet d'évolution**

Comme beaucoup de programmes, celui-ci a été impacté par la situation sanitaire et les confinements successifs d'où des temps d'intervention plus long que prévus.

Avancement au 30 juin 2021 :

Voie Romaine : 25 études techniques réalisées, 18 propriétaires intéressés, démarrage des premiers chantiers en septembre 2021.

Le Hameau du Château : 17 études techniques réalisées, 10 propriétaires, démarrage des premiers chantiers fin 2021.

Les Castors : 10 études techniques réalisées, 8 propriétaires intéressés, démarrage des premiers chantiers fin 2021.

Mots clés :

Partenariat - Energie – Habitat