

TIERS-FINANCEMENT

RETOUR D'EXPÉRIENCE DU SPEE EN PICARDIE

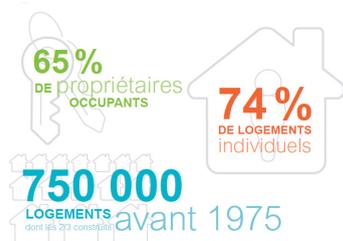
Échanges avec Laurent GAYRAL, responsable financements, marchés et copropriétés à la régie régionale du SPEE picard.

13 mars 2018

UN DISPOSITIF OPÉRATIONNEL DEPUIS 2014, AGRÉÉ PAR L'ACPR EN 2016

Le SRCAE (schéma régional climat air énergie) de l'ex-région Picardie, signé en 2013, identifie le bâtiment comme l'un des principaux secteurs à enjeux pour la région et pointe comme objectif la rénovation annuellement de 10 000 logements privés individuels et de 3 000 logements privés collectifs. En septembre 2013, la région Picardie prend la compétence *réhabilitation des logements privés* afin de développer les actions nécessaires à l'atteinte de ces objectifs. Dans ce cadre, elle décide de développer une offre de tiers-financement, en régie afin de pouvoir mettre en œuvre le plus rapidement possible ce service.

Fin 2013, le SPEE (service publique de l'efficacité énergétique) Picardie et la régie associée sont créés. Peu après, l'offre de service *Picardie Pass Rénovation* voit le jour et des appels d'offres sont lancés pour sélectionner les opérateurs qui commercialiseront l'offre. La phase d'expérimentation débute ainsi en 2014 pour une durée de 3 ans. En octobre 2016, la régie du SPEE obtient l'agrément délivré par l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) pour être une société de financement.



- ▲ Typologie du parc de logement en Picardie en 2013 ;
- Schéma de principe du dispositif ▼



Un dispositif majoritairement financé par l'Union européenne

La phase d'expérimentation vise à réaliser 2 000 rénovations en trois ans, pour un coût global par rénovation estimé à 27 500€, tous travaux confondus. Le besoin en financement est chiffré à 63 millions d'euros :

- 55 M€ pour les travaux (2 000 rénovations)
- 8 M€ de frais de fonctionnement couvrant les frais de personnels (~1,7 M€ sur les 3 ans), les frais de structure (~800 000€/an) la réalisation de chantiers pilotes et le financement du fonds de garantie (limité à 1 % de l'encours des créances de tiers financement)

Si la Picardie a fortement participé au financement du dispositif (8M€), c'est surtout grâce à l'Europe que le dispositif a pu être créé. Près de 49 M€ ont en effet été débloqués entre le prêt de la BEI (banque européenne d'investissement) et le programme *Elena*. Initialement, la CDC devait participer (via un prêt pour financer la dette ménages) mais elle n'a finalement pas souhaité s'engager dans le dispositif.

La Picardie est la seule région à avoir mobilisé les financements du plan Juncker pour du logement privé, grâce à l'inscription de cette thématique dans son programme *FEDER*.

LE PICARDIE PASS RÉNOVATION, UNE OFFRE DE SERVICE COMPLÈTE

Via l'offre du SPEE, le *Picardie Pass Rénovation*, un service complet est proposé aux ménages souhaitant rénover leur maison individuelle. L'objectif est d'améliorer le confort global du logement, l'énergie constitue une des thématiques abordées. Si l'objectif BBC n'est pas recherché, en revanche, l'objectif fixé par la BEI, à savoir 40% d'économie d'énergie primaire, doit être respecté dans les programmes de travaux.

Une offre est également commercialisée à destination des copropriétés (*Hauts de France Pass copropriété*).

D'un accompagnement des particuliers ...

Pour l'habitat individuel, le service comporte deux phases. Le ménage, client du service, est successivement *usager* puis *abonné* au service. S'agissant de l'accompagnement technique, le SPEE procède par appels d'offres pour retenir les entreprises. Les devis sont réalisés au nom de la personne et la régie contractualise avec les artisans (au travers d'un acte d'engagement). La facture de solde émise par l'artisan doit être adressée à la fois au particulier et à la régie en tant que subrogeat. Une réception des travaux est effectuée au sens juridique du terme, avec des réserves émises le cas échéant. Le procès-verbal est signé par la régie, l'artisan et le particulier. La première phase est gratuite. La seconde est facturée 1 860 €TTC au ménage (1 550 €HT). Le coût réel de l'ensemble de l'accompagnement (phases 1 et 2) est estimé entre 3 000 et 3 500 €TTC. La différence est financée par les CEE et les subventions (*FEDER, CPER, etc.*). Le ménage a la possibilité d'intégrer le coût de la prestation dans son prêt travaux.

▼ Un accompagnement en 2 phases

GRATUIT

PHASE 1
« Usager »

- Réalisation d'un diagnostic énergétique (Dialogue avec visite sur place) basé sur **les consommations réelles***
- Définition d'un projet de travaux personnalisé adapté aux besoins du propriétaire (pas uniquement rénovation énergétique)

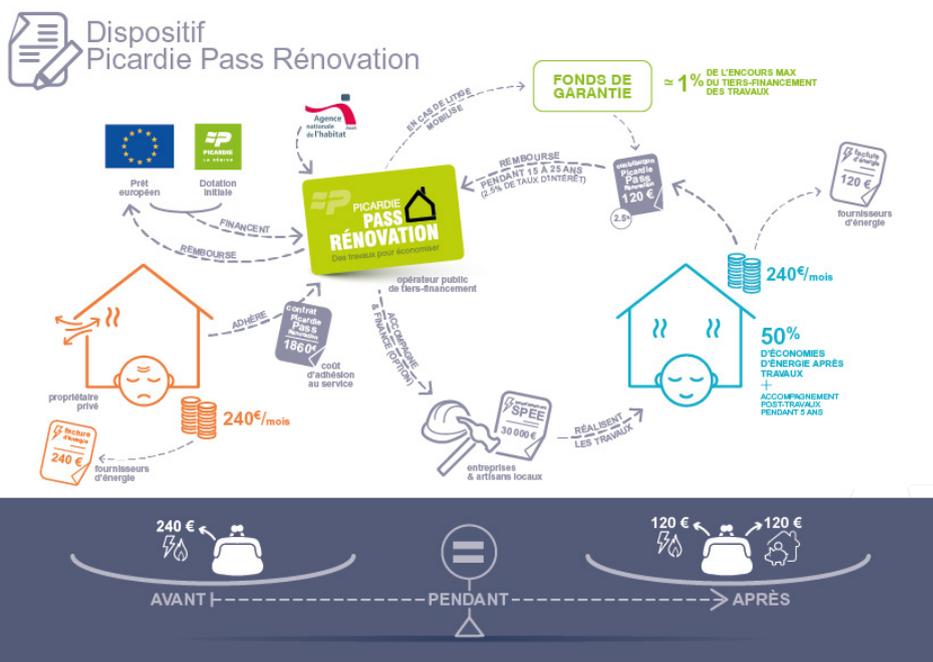
1860 € TTC

PHASE 2
(Signature d'un contrat de service public)
« Abonné »

- Un accompagnement technique (sélection des entreprises, suivi et réception du chantier)
 - Un accompagnement au montage du plan de financement
 - Une solution de tiers-financement des travaux (jusqu'à 25 ans)
 - Un suivi dans le temps des consommations post-travaux (sur 5 ans, estimé à 1,5h/an et par logement)
- L'opérateur devient alors maître d'ouvrage délégué, ce qui permet de bénéficier de la TVA réduite pour les travaux*

* : La situation énergétique de référence du logement est cruciale car c'est à partir de ces données que seront calculées les économies d'énergie réalisables et donc les économies financières pour le ménage.

- Schématiquement, l'offre Picardie Pass Rénovation peut se résumer comme suit, pour un ménage finançant ses travaux à partir des économies réalisées.



... avec une solution de tiers-financement directe pour les propriétaires individuels...

La régie régionale est agréée pour délivrer des emprunts. Cet agrément lui permet de moduler la durée du prêt (jusqu'à 25 ans), à un taux de 2,5%. Si l'objectif est de limiter au maximum le montant des mensualités afin de le faire coïncider avec le montant des économies d'énergie, cela n'est pas toujours possible. Il est néanmoins nécessaire que les économies d'énergie couvrent au minimum 50% des mensualités. L'ensemble du montant des travaux est avancé par la régie qui débloque le prêt et met en place les remboursements une fois les travaux réceptionnés. Aucune demande de garantie ou de caution n'est effectuée auprès des ménages.

... à la constitution d'un parcours de service pour les copropriétés.

Cette offre à destination des copropriétés est apparue dans un deuxième temps, en réponse à une demande d'accompagnement de la part d'une copropriété du territoire. La prestation comprend 3 étapes rythmées par trois assemblées générales de copropriétaires. L'ensemble de l'accompagnement s'étale sur 2 ans avec pour objectif de proposer un programme de travaux visant une rénovation globale intégrant des travaux :

- collectifs
- privatifs d'intérêt collectif
- privatifs (en option)

Pour chacune des trois phases, un contrat est signé entre l'opérateur et le syndic. L'accompagnement concerne l'ingénierie technique, financière et sociale. Le volet technique comporte :

- l'élaboration du programme de travaux définitif
- la préparation du vote des travaux
- la mise en œuvre des travaux
- le vote des travaux en assemblée générale (AG)
- la réalisation des travaux
- le suivi des consommations après travaux pendant 5 ans.

S'agissant de l'ingénierie financière et sociale, des enquêtes sociales individualisées sont menées pour identifier l'ensemble des subventions disponibles. Des permanences sont organisées sur site pour informer les copropriétaires. Un plan de financement optimisé et personnalisé est présenté à chaque copropriétaire avec identification de solutions financières mobilisables pour chacun avec proposition de la solution de financement *Hauts-de-France Pass Copropriété*.

La régie ne réalise rien en propre mais externalise la quasi-totalité des tâches au travers du recrutement d'un MOE, d'un architecte, d'un BET fluides, d'un coordinateur SPS, d'un contrôleur technique, d'un diagnostiqueur amiante et plomb, etc. L'ensemble de la prestation (3 étapes) est facturé 900€ TTC par logement pour un coût réel estimé à 1 500 € TTC/logement. La différence est financée par les CEE, des subventions FEDER et CPER.

Assemblée Générale n°1

PRÉSENTATION

Offre d'accompagnement
Picardie Pass Rénovation

VOTE

Elaboration diagnostic global
et programme de travaux
Recrutement MOE

Assemblée Générale n°2

PRÉSENTATION

Résultats diagnostic global
Programme de travaux
Objectif de coûts de travaux

VOTE

Programme de travaux définitif
Consultation des entreprises

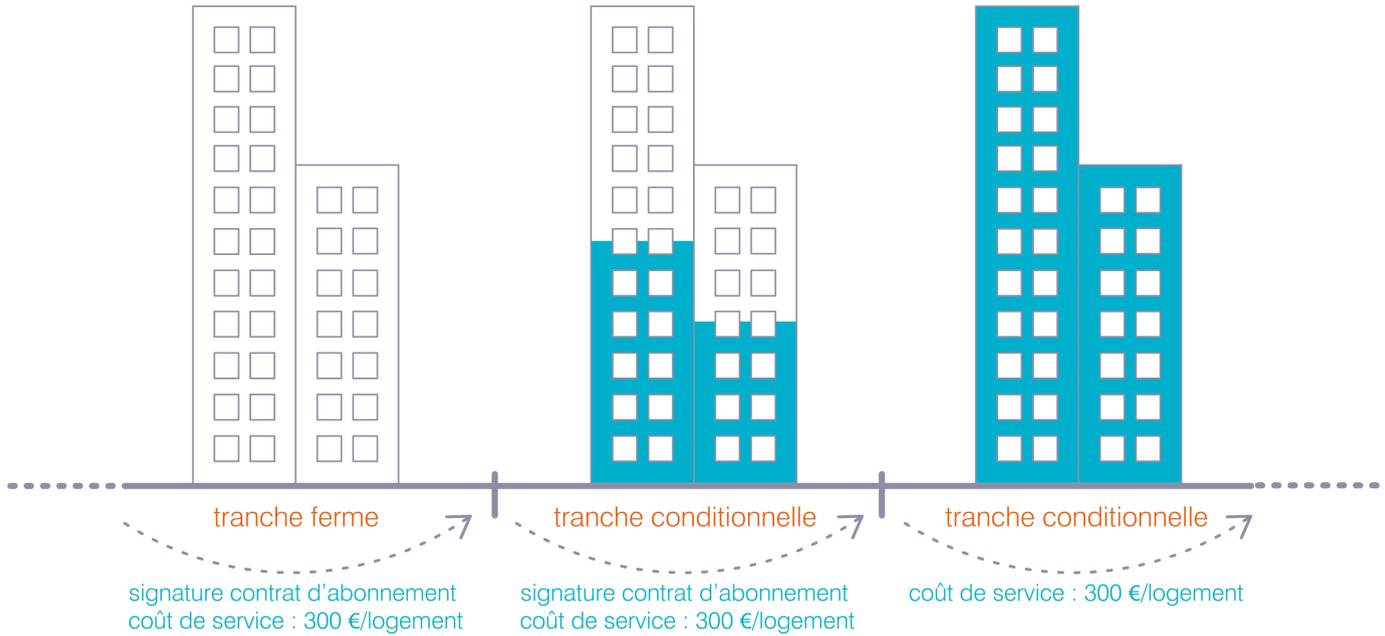
Assemblée Générale n°3

PRÉSENTATION

Devis des entreprises

VOTE

Choix des entreprises
Lancement des travaux



▲ Parcours de service pour les copropriétés

Un dispositif qui mobilise 7 opérateurs habitat en sus de la régie

Afin d'assurer un bon maillage du territoire, la région à souhaiter s'appuyer sur des opérateurs locaux pour commercialiser et mettre en œuvre son offre de service. Dans ce cadre, un appel d'offre a été lancé sur l'ensemble du territoire picard découpé en 8 lots. Sept opérateurs ont été sélectionnés en complément de l'intervention de la régie.

Les opérateurs sont des opérateurs Anah (4) ou des BET (2). L'agglomération de Soissons s'est également positionnée en tant qu'opérateur en régie en mettant à disposition des agents communautaires qui montent les dossiers et les transmettent au SPEE. Seule la régie est habilitée à distribuer des prêts. Les autres opérateurs montent les dossiers de demande de prêt et les transmettent à la régie qui les instruit et délivre les prêts.

DES RÉSULTATS ENCOURAGEANTS

¾ des logements rénovés ont atteint les objectifs fixés

En 3 ans, 450 logements individuels ont été rénovés dans le cadre du SPEE, soit 22,5% des objectifs de la phase d'expérimentation, ainsi que 1 136 logements en copropriété. Ces résultats sont à corréliser avec le plan de communication retenu (lettres locales, informations dispensées dans les EIE,...), peu proactif.

À fin mars 2018, 6 414 contacts ont été traités par la régie, 3 728 études ont été réalisées et 442 contrats ont été signés. Ceci représente 1 616 logements dont 1 136 en copropriété. Parmi les bénéficiaires, 20% ont plus de 60 ans et 10% ont plus de 80 ans. Dans ce dernier cas, soit la famille se porte caution, soit le montant de l'emprunt sera reporté dans le futur acte de vente du logement en accord avec un notaire.

D'un point de vue financier, ces 442 contrats d'abonnement au SPEE signés, dont douze copropriétés, représentent 35 793 119 € de



- travaux. Ces contrats portent sur 1 616 équivalents logements et génèrent 54% d'économie d'énergie en moyenne par projet de rénovation énergétique. En maison individuelle (et logements communaux), les 430 contrats signés génèrent 20 768 046 € d'investissement pour 480 logements soit un montant moyen de 43 267 € par logement. En appartement, les 12 contrats signés génèrent 15 025 073 € d'investissement pour 1 136 logements soit un montant moyen de 13 226 € par logement. Ainsi, sur l'ensemble des logements rénovés, 3/4 ont atteint les objectifs en termes de résultats.

Difficile d'instrumenter les logements

Une étude des données de consommations post-travaux disponibles est en cours pour comprendre les écarts concernant le quart restant. Cependant, l'étape de suivi dans le temps des consommations post-travaux n'est que peu mise en œuvre et peu de données sont disponibles (90 logements concernés). En effet, seul un abonné sur deux accepte d'instrumenter sa maison. Laurent GAYRAL précise cependant que la solution n'est pas très pratique : obligation de laisser le *wifi* toujours actif dans la maison, application fournie pas assez stable, (...).

Une bonne articulation avec le dispositif Anah

Le *SPEE* a accompagné 180 ménages éligibles aux aides de l'*Anah* sur la période 2014-2017, soit environ 40% des ménages accompagnés par le dispositif. La régie du *SPEE* préfinance les subventions *Anah* (subrogation des subventions). La régie a ainsi préfinancé depuis sa création près de 2,26 millions d'euros de subventions provenant de l'*Anah* pour des logements individuels et 1,81 million d'euros de subventions pour des logements en copropriété (soit 4,07 millions d'euros).

Si au départ des doubles diagnostics ont été effectués par l'opérateur du *SPEE* et l'opérateur *Anah*, la situation commence à s'améliorer. Désormais, le diagnostic est réalisé par l'opérateur du *SPEE* et ensuite transmis à l'opérateur *Anah*.

Une inflexion du dispositif dans les années à venir

La phase d'expérimentation du dispositif est terminée. La nouvelle région Hauts-de-France a souhaité poursuivre l'offre mais en revoyant son positionnement : élargissement à l'ensemble du territoire Hauts-de-France et recentrage sur la cible des copropriétés. Néanmoins, les propriétaires des maisons individuelles de l'ex-Picardie pourront encore être accompagnés en 2018. ■

© Forum des politiques de l'habitat privé 2018

Une production du *Groupe de Travail Transition énergétique*

Copilotes du groupe : Gilles AYMOZ, Jean-Marc NATALI et Christian NICOL

Rédaction : ATEMA Conseil

Direction, conception et réalisation : Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé, un collectif de 16 membres

www.forumhabitatprive.org