

Fiche “Action exemplaire”

Accompagnement de la rénovation de logements individuels anciens en milieu urbain – Opération OPAH à la Ville de Lille

Date prise en compte pour la description de l'état d'avancement de l'action : oct. 2010

Partie 0 : Résumé

Cette fiche explique comment la Ville de Lille mène l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour stimuler et accompagner la rénovation de logements anciens en habitat diffus.

Ce genre d'actions est très pertinent pour la région vu le très grand nombre de logements individuels anciens qui doivent être rénovés pour des raisons d'insalubrité et/ou de faible performance thermique.

La fiche pourra servir de source d'inspiration pour d'autres collectivités intéressées par une rénovation à large échelle de leur bâti ancien diffus.

Slogan de l'action

« Moyennant un accompagnement personnalisé des propriétaires tout au long de la démarche, il est possible de rénover des logements diffus de manière durable ».

Partie 1: Présentation qualitative de l'action

1. Description et champ d'application

Mise en place d'une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** (OPAH) pour stimuler et accompagner la rénovation de logements anciens à Lille.

L'OPAH dure 5 ans (2008-2013) et vise l'amélioration de 900 logements dans des périmètres géographiques ciblés (à Fives-Hellemmes, Wazemmes, Moulins, Lille-sud et Lomme). La grande majorité de ces logements (90%) ont été construits avant 1948. Elle est initiée par les collectivités locales et mise en œuvre par l'association PACT Métropole Nord. Elle concerne les propriétaires occupants et les petits propriétaires bailleurs du parc privé. Elle mobilise des moyens humains importants (équipe de professionnels pluridisciplinaires sur le terrain pour conseiller et assister les propriétaires) et des financements spécifiques pour subventionner les travaux de rénovation. La présence sur le terrain de l'équipe OPAH permet d'aller « au devant » des habitants (démarchage en porte à porte, assistance-conseil à domicile, accompagnement personnalisé).

2. Objectifs poursuivis

- **Améliorer l'accès au logement de qualité pour tous** : les subventions sont accordées aux propriétaires occupants modestes (sous conditions de ressources) et aux propriétaires bailleurs (sous condition de plafonnement du loyer après travaux) ;
- **Améliorer le confort des logements dans un souci de qualité et de durabilité** : incitation à des réhabilitations plutôt globales que partielles, amélioration de la performance énergétique du logement à travers des « bouquets de travaux » cohérents (isolation, ventilation, équipements performants de chauffage et production d'eau chaude, énergies renouvelables), majoration des aides lors de l'utilisation d'éco-matériaux, réduction des charges d'eau et de chauffage pour l'occupant, garantie d'un logement sain après travaux.

3. Etat d'avancement

- Démarrage effectif (mise en place de « l'équipe OPAH » sur le terrain) : janvier 2009.
- Bilan après 1 an et 9 mois : 661 personnes contactées, 120 dossiers de demandes de financement et 67 chantiers de rénovation en cours ou terminés (correspondant à un total de 1, 7 Million € de subventions déjà attribuées). La majorité des bénéficiaires sont des propriétaires occupants.

4. Porteur

- Pilotage par collectivités locales : Ville de Lille (Service Habitat + Service Communal d'Hygiène et de Sécurité + Equipe du Grand Projet Urbain) + LMCU (dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine « quartiers anciens »).
- Opérateur missionné : PACT Métropole Nord (association loi 1901), avec une équipe de terrain de 11 personnes dédiée à l'animation de l'OPAH.

5. Partenaire(s)

- Partenaires financiers : Ville de Lille, LMCU, Conseil Général, Conseil Régional, ANAH, ANRU, Caisse des Dépôts et Consignations.

Remarques :

- La Ville de Lille assure un rôle de guichet unique pour l'instruction des aides Ville + Conseil Général + Conseil Régional.
- Partenariat avec le groupe Procivis Nord pour la mise en place d'une caisse d'avance (permettant au propriétaire de payer les corps de métier en attendant de recevoir les subventions).
- Lien avec projets et actions de micro-crédit portés par l'association CRESUS.
- Lien permanent entre l'action de l'équipe OPAH et la lutte contre le mal logement et les situations d'insalubrité : démarches sur les immeubles déjà repérés par les services de la Ville, repérage systématique des situations de mal logement dans les périmètres concernés, actions de sensibilisation, permanences dans les quartiers.
- Complémentarité avec l'action d'information, de sensibilisation et de conseil menée par les Espaces Infos Energie (EIE) sur le territoire.

6. Bénéficiaires

Bilan après 1 an et 9 mois:

- Propriétaires occupants : 389 contacts, aboutissant à 101 dossiers de demandes de subventions, dont 55 pour lesquels les travaux sont en cours ou terminés.
- Propriétaires bailleurs : 272 personnes contactées au sujet de 445 logements, aboutissant à 19 dossiers de demandes de subventions, dont 12 pour lesquels les travaux sont en cours ou terminés.

Note : ces chiffres indiquent qu'il est comparativement plus difficile de mobiliser les propriétaires bailleurs, et ce pour plusieurs raisons : moindre sensibilité à la problématique de la performance énergétique (puisqu'ils ne paient pas eux-mêmes les charges de chauffage), rentabilité limitée des travaux dans le cas d'un plafonnement des loyers, taille très réduite de certains logements

(studios) qui ne permet pas de justifier certains travaux (par ex. remplacement du système de chauffage), etc.

La situation des propriétaires-bailleurs est également moins représentative en matière de lutte contre le réchauffement climatique car les travaux de rénovation menés par les bailleurs combinent souvent d'autres objectifs que la seule performance énergétique (mise en conformité des installations, amélioration du confort sanitaire, réfection de la toiture, etc.).

Pour ces diverses raisons, l'analyse quantitative ci-dessous porte uniquement sur le cas de figure des propriétaires-occupants, qui est le plus représentatif.

7. Ressources

- Equipe de terrain dédiée 11 personnes (8,5 ETP) : 1 responsable, 4 chargés de réhabilitation (un par secteur géographique), 1 technicien conseiller en réhabilitation durable, 1 travailleur social, 1 assistante administrative, 1 ingénieur accompagnateur, 1 thermicien, 1 gestionnaire de caisse d'avance. Budget total de l'accompagnement : 2,5 Millions € sur 5 ans.
- Les travaux de rénovation menés par les propriétaires-occupants ont un coût moyen (subventions comprises) de € 25 000 par logement rénové thermiquement.

8. Principales leçons

Principales réussites :

- des moyens humains importants mobilisés en permanence sur le terrain pour accompagner les propriétaires au cas par cas
- des rénovations complètes de logements assurées grâce à des moyens financiers importants mobilisés.
- la cohérence assurée avec les dispositifs et actions de sortie d'insalubrité
- des améliorations significatives de performance énergétique par rapport aux situations de départ : d'après les résultats des premiers DPE (Diagnostics de Performance Energétique) sur une soixantaine de logements avec propriétaires occupants, on passe d'une consommation d'énergie primaire moyenne de 330 kWh/m².an avant travaux, à 180 kWh/m².an après travaux, soit un gain de 150 kWh/m².an. Il est probable que sans un accompagnement personnalisé, ces améliorations de performance énergétiques seraient environ réduites de moitié

Obstacles et difficultés restant à surmonter :

- difficultés à toucher les propriétaires bailleurs (cfr ci-dessus)
- difficulté à atteindre une haute performance énergétique (ex : BBC rénovation) dans le cas où les logements à rénover sont des « passoires thermiques » (auquel cas il serait souvent moins onéreux de détruire le logement et de reconstruire du neuf que de réaliser des travaux de rénovation très lourds).

Facteurs clés de succès :

- la proximité, grâce à la présence d'une équipe de terrain qui va au devant des habitants, qui fait du porte à porte et des diagnostics à domicile, qui informe et conseille de façon personnalisée les bénéficiaires
- l'accompagnement des artisans pour qu'ils comprennent l'importance de la qualité de la mise en oeuvre (de manière parfaitement intégrée entre les divers corps d'état) si l'on veut atteindre une haute performance énergétique
- la durée du dispositif et des moyens mis en place, qui permet un accompagnement personnalisé dans le temps, nécessaire pour des projets de rénovation lourde qui prennent beaucoup de temps (premiers contacts, diagnostic, analyse de scénarios et choix du projet de rénovation, montage financier, recherche d'entreprises, suivi des travaux, bilan). Souvent 2 à 3 ans de délai entre le premier contact et la fin des travaux.

- l'importance des subventions mobilisables, qui permettent de couvrir généralement de 35 % à 75 % des coûts des travaux (et jusqu'à 90 % pour les ménages les plus modestes, pour lesquels même une faible contribution financière risquerait d'être un obstacle à la réalisation des travaux).
- la mise en place d'un mécanisme d'avances, permettant de payer les entreprises dans l'attente du versement des subventions

De manière générale, un accompagnement personnalisé à toutes les étapes du projet est indispensable pour arriver à un bouquet de travaux à la fois cohérent et ambitieux, ce qui permet d'atteindre une rénovation qui s'inscrit dans la durée (c'est-à-dire qu'il ne faudra pas recommencer/compléter quelques années plus tard). Sans cet accompagnement, le risque est grand de « tarir le gisement », c-à-d que de petits travaux de rénovation soient réalisés avec une vision à court terme (selon les possibilités financières limitées du propriétaire) supprimant par là la possibilité ultérieure de réaliser une rénovation en profondeur, pourtant indispensable pour atteindre une bonne performance énergétique.

9. Autres impacts éventuels

- Sortie de situations d'indécence, inconfort ou insalubrité.
- Réduction de la précarité énergétique grâce à l'allègement des charges financières pour les occupants.

Partie 2: Pour en savoir plus...

1. Contact chez le porteur de l'action

- Ville de Lille, Direction Habitat : Francis LAMBERT, Chef de projet Habitat Durable
Tel : 03 20 49 56 15 Mail : flambert@mairie-lille.fr

2. Autre contact

- Equipe OPAH recrutée à Lille par le PACT Métropole Nord : Manon LEMAI, Responsable OPAH RU.
Tel : 03 20 43 52 70 Mail : mlemai-opahrulille@pactmn.fr

3. Références utiles

- Dépliants OPAH RU Lille
- Plaquette de présentation des primes « habitat durable » de la Ville de Lille (mise à jour 2010 à paraître à l'automne).
- Documents et site ADEME (ex : brochure « rénover sans se tromper »)
- Brochure et guide pratique sur l'éco-rénovation des logements à Lille (à paraître à l'automne 2010)

Partie 3: Transférabilité de l'action

Note : Le contenu de cette section a été rédigé par le bureau d'étude et n'engage pas la responsabilité du porteur de l'action actuelle

1. Pourquoi démultiplier cette action en NPDC ?

Le secteur du bâtiment résidentiel représente 12 % des émissions régionales de gaz à effet de serre (*source : Norener 2008*) et offre un gisement de réduction de ces émissions très important. La loi Grenelle 1 a défini l'objectif de réduire de 38% d'ici 2020 les consommations d'énergie (et donc les émissions associées) du parc de bâtiments existants.

L'action telle que décrite ci-dessus permet d'aller plus vite et plus loin dans la rénovation énergétique du parc privé ancien grâce à une démarche d'accompagnement individualisé.

2. Qui pourrait être intéressé à déployer une action similaire ?

Toutes les collectivités locales qui ont sur leur territoire un important parc de logements individuels privés anciens à rénover, en particulier en milieu urbain.

3. Conditions de transférabilité

Une OPAH est une action lourde, coûteuse et longue à mettre en place. Une transférabilité à l'identique n'est donc pas envisageable à grande échelle dans la région.

Néanmoins, certains facteurs de réussite identifiés dans l'OPAH RU de Lille peuvent être repris pour des transferts d'actions opérationnelles plus « souples » et plus légères, sur d'autres territoires. En particulier, un facteur-clé à transférer est la présence de moyens humains de démarchage à domicile pour première information et sensibilisation, ainsi que des conseils techniques et financiers personnalisés pour l'aide au montage de projets de rénovation.

En effet, un tel accompagnement amène de manière générale à réaliser des travaux plus complets et d'atteindre une meilleure performance énergétique que si les propriétaires étaient laissés sans accompagnement personnalisé. De plus, le nombre de projets de rénovation qui se concrétisent est largement plus important si les propriétaires sont démarchés à domicile que s'il faut attendre qu'ils viennent spontanément se renseigner sur les possibilités techniques et financières de réaliser un projet de rénovation.

A titre d'exemple, un scénario de démultiplication plus « light » est déjà en cours de mise en place sur Lille à travers la « prime rénovation durable de l'habitat », qui s'applique hors des secteurs concernés par l'OPAH : cette prime concerne également des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs. Les types de rénovation et travaux éligibles sont les mêmes, avec les mêmes critères d'éco-conditionnalité (adoptés conjointement par la Ville de Lille et la Région). Des subventions spécifiques sont mises en place et peuvent atteindre des taux de couverture qui restent importants, même s'ils sont généralement moins élevés que pour l'OPAH au vu des publics typiquement un peu moins précarisés.

Cependant, il manque aujourd'hui des moyens suffisants de promotion et d'accompagnement de cette prime pour qu'elle puisse « monter en puissance ». En effet, les voies classiques de communication ne suffisent pas pour toucher un large public.

La Ville de Lille souhaite donc mettre en place, pour dynamiser cette prime rénovation durable de l'habitat :

- pour le 1^e contact : une équipe d' « **ambassadeurs** » **de terrain** capables (à travers des actions de proximité dans les quartiers retenus et du démarchage en porte à porte) d'apporter directement aux habitants l'information initiale et un premier conseil de base sur les possibilités d'éco-rénovation de leurs logements. Un partenariat est en cours de montage avec l'association UnisCité (avec mobilisation de jeunes volontaires dans le cadre du Service Civique) et avec l'association Léo Lagrange (avec mobilisation de jeunes en parcours de formation-apprentissage) pour un démarrage prévu fin 2010)
- pour la 2^e étape : des **diagnostics à domicile + conseils techniques et financiers personnalisés** pour l'aide au montage de projets de rénovation : partenariat acté avec l'ADIL (Association Départementale d'Information sur le Logement) pour la mobilisation de techniciens-conseil sur cette action.
- des **actions et outils de communication renforcés et optimisés** (par ex. site internet) afin de mieux faire connaître la prime rénovation durable de l'habitat et les autres primes habitat durable de la Ville.
- des **temps forts et évènements** (dans les lieux publics des quartiers) mettant l'accent sur la thématique habitat durable et préfigurant la future « **Maison de l'Habitat Durable** » lilloise (ouverture prévue fin 2012).

4. Indicateur(s) de suivi et de résultats

Dans le cadre de la mise en place de la prime rénovation durable de l'habitat :

- Nombre de premiers contacts établis, avec ventilation propriétaires occupants / propriétaires bailleurs (PO/PB)
- Nombre de dossiers enclenchés (et corrélativement analyse des causes de non enclenchement), avec ventilation PO/PB
- Types de travaux de rénovation mis en œuvre, avec ventilation PO/PB
- Montant des primes attribuées, avec ventilation PO/PB
- Performance énergétique avant et après travaux
- Nombre de sorties de situations d'indécence, inconfort ou insalubrité.
- Réduction du montant des charges financières pour les occupants après travaux

Partie 4: Quantification de l'impact environnemental (GES et pollution de l'air) de l'action

Note : Le contenu de cette section a été rédigé par le bureau d'étude et n'engage pas la responsabilité du porteur de l'action actuelle

1. Scénarios de quantification

Les ingénieurs de l'équipe OPAH établissent un diagnostic (performance thermique et étiquette C02) selon la méthodologie officielle DPE (Diagnostic de Performance Energétique), à trois moments du projet : situation de départ, simulation sur base des devis de travaux, et simulation à la fin du chantier selon les travaux effectivement réalisés. A ce stade, des DPE ont été réalisés sur une soixantaine de logements de propriétaires-bailleurs. Il ne sera pas réalisé de mesures réelles des émissions car cela nécessiterait l'installation d'une instrumentation coûteuse et des délais de mesure longs pour avoir des résultats significatifs.

Les hypothèses prises sont les suivantes (*Source: Ville de Lille et OPAH*):

- Nombre total de logements réhabilités dans le cadre de l'opération OPAH : 900 logements sur 5 ans
- Superficie moyenne des logements réhabilités : 75 m²
- Gain énergétique moyen sur base des résultats des premiers DPE: 150 kWh/m².an (on passe d'une moyenne de 330 kWh/m².an avant travaux, à une moyenne de 180 kWh/m².an après travaux)
- Systèmes de chauffage avant travaux : 80 % gaz, 10 % électricité, 5% fuel, 5% bois

- Systèmes de chauffage après travaux : 90 % gaz (chaudières à condensation), 10 % bois
- Facteurs d'émissions GES :
 - Gaz naturel : 1 kWh = 0,23 kg eq CO2
 - Electricité: 1 kWh = 0,08 kg eq CO2
 - Fuel: 1 kWh = 0,31 kg eq CO2
 - Bois: 1 kWh = 0,004 kg eq CO2
- Coût moyen des travaux (partie relative à la performance énergétique uniquement): € 25 000 par logement rénové
- Durée estimée d'amortissement des travaux : 40 ans
- Coût total de la démarche centrale d'accompagnement : € 2,5 millions (sur 5 ans, avec un objectif de 900 logements à réhabiliter), soit € 2800 en moyenne par logement.

2. Réduction nette des émissions de GES

Pour les 67 logements dont la réhabilitation est déjà en cours ou terminée, l'action apportera une réduction d'émissions annuelles estimée comme suit :

- Emissions annuelles avant rénovation : 67 logements * 75 m² * 330 kWh/m².an * (80%*0,23 kg CO₂eq/kWh + 10%*0,08 kg CO₂eq/kWh + 5%*0,31 kg CO₂eq/kWh + 5%*0,004 kg CO₂eq/kWh) * 0,001 tonne/kg = 350 tonnes CO₂ eq/an
- Emissions annuelles après rénovation : 67 logements * 75 m² * 180 kWh/m².an * (90%*0,23 kg CO₂eq/kWh + 10%*0,004 kg CO₂eq/kWh) * 0,001 tonne/kg = 190 tonnes CO₂eq/an
- Gain annuel à la fin de l'action : 160 tonnes CO₂ eq/an, soit un gain annuel de 2,4 tonnes CO₂eq par logement rénové.

3. Impact sur les émissions atmosphériques

Une proportion significative (mais non connue à ce stade) des chantiers de rénovation comprendra le remplacement du système de chauffage. Le changement le plus fréquent sera de passer d'une chaudière gaz d'ancienne génération à une chaudière gaz à condensation, ce qui permettra de réduire les émissions de polluants atmosphériques.

4. Scénario de démultiplication d'ici 2020

- Nombre total de logements individuels en Nord Pas de Calais : 1 200 000 (*INSEE 2006*)
- Proportion des logements construits avant 1948 : 38 % (*INSEE 2006*)
- Proportion de la population située en milieu urbain : 2,5 / 4 millions = 63% (*INSEE 2006*)
- € 1500 de frais d'accompagnement en moyenne par logement (effet d'échelle et d'apprentissage)
- Autres hypothèses identiques à celles de la section 1 ci-dessus.

Comme expliqué ci-dessus, l'opération décrite ici pourrait (théoriquement) s'appliquer sous un scénario « light » à l'ensemble du parc de logements individuels anciens.

En fonction du taux de rotation moyen entre deux occupants successifs, de la nécessité de maintenir le logement vacant pendant 6 à 12 mois (dans le cas de travaux lourds uniquement) et de la capacité à convaincre les propriétaires de passer à l'action, le Bureau d'Etude estime raisonnable de considérer que 2% du total des logements pourraient être rénovés annuellement à l'horizon 2020 (soit un total de 10% qui auront été rénovés d'ici 2020, si on assume une progression linéaire entre 2011 et 2020) moyennant un support volontariste de la part des pouvoirs publics. Soit un nombre total de logements rénovés de 1 200 000 * 38% * 63% * 10% = 28 000 logements

5. Quantification de la réduction potentielle des GES en 2020

Sur base des hypothèses ci-dessus, on arrive à une réduction d'émissions annuelles (pour l'année 2020 comparée à l'année 2010) estimées à : 28 000 logements * 2,4 tonnes CO₂eq = 67 000 tonnes CO₂ eq/an

Lien avec le Facteur 4 :

En comparaison avec les émissions de l'ensemble du secteur résidentiel qui représentent 12% des émissions en Nord Pas de Calais (soit 5 500 000 TeqCO₂), la réduction des émissions de 65 000 TeqCO₂ pour l'année 2020 représente 1,2 %, à mettre en relation avec une réduction de 41 % requise d'ici 2020 si l'on veut suivre une tendance correspondant au Facteur 4 d'ici 2050.