

Grand Est Rénov'Act

Engager la dynamique de rénovation
énergétique des logements

janvier 2023

GUIDE POUR LES COLLECTIVITÉS

Comprendre pour agir



Sommaire

ÉDITORIAL : un guide pour faire quoi ?

INTRODUCTION : un guide issu de l'expérimentation menée par la Dreal Grand Est

- 1- Objectif, principes et tempo de la démarche
- 2 - Trois territoires expérimentateurs

PHASE 1 : Pour commencer, engager le territoire dans la démarche Rénov'Act

- 1- rencontre des élus au sein du bureau de l'EPCI ○
- 2- Pourquoi s'engager dans la démarche ?
- 3- Calendrier
- 4- Moyens à mobiliser

PHASE 2 : Comment fonctionne le marché local de l'habitat et de la rénovation ?

Quelle est la structure du parc bâti ? Quels sont les enjeux ?

- 1- Ingrédients de la phase 2
- 2- Recueil et exploitation des données
- 3- Les déterminants du marché local de l'habitat et ses dynamiques
- 4- Le parc bâti existant, les freins et leviers pour la rénovation
- 5- Rencontre avec les acteurs
- 6- Recueil des initiatives inspirantes
- 7- immersion sur le terrain : CIRCUIT DE VISITES ○
- 8- atelier collectif : ENJEUX et DEFIS A RELEVER ○
- 9- Une synthèse croisée habitat/parc bâti

PHASE 3 : Co-construire la feuille de route

- 1- atelier : PISTES D'ACTION ○
- 2- atelier : VERS LA FEUILLE DE ROUTE ○

PHASE 4 : Faire vivre la feuille de route

- 1- séance plénière des élus de l'EPCI : s'approprier la feuille de route ○
- 2- Piloter la mise en œuvre
- 3- Animer et communiquer

CONCLUSION : la feuille de route de la rénovation, pour passer à l'action

→ ce guide est complété par un **cahier d'Annexes**,
des renvois y sont fait dans le texte
○ événement ponctuant la démarche

« Ce guide s'adresse à tous les Etablissements Publics de Coopération intercommunale (EPCI) du Grand Est désireux d'engager leur territoire dans une trajectoire de rénovation de leur parc de logements.

La rénovation des logements est un enjeu majeur de la transition écologique. C'est un puissant levier pour lutter contre la précarité énergétique des ménages qui touche historiquement le Grand Est, l'inconfort de certains logements, la vacance, la surconsommation d'espace, d'énergie et les émissions de gaz à effets de serre. C'est aussi une opportunité inédite de développer une activité économique localisée, qualifiée et innovante et de renforcer la résilience et l'attractivité d'un territoire.

Cette politique publique prioritaire du gouvernement fait l'objet de dispositifs financiers renforcés et d'une montée en puissance de l'ingénierie publique. A ce titre, le Service d'Accompagnement à la rénovation énergétique (SARE) a été mis en place à partir de 2020 en région Grand Est et permettait de couvrir via différents guichets et services de proximité l'ensemble des 149 EPCI de la région. Il est désormais actif sous la marque France Renov, qui poursuit son déploiement dans le Grand Est.

Afin de permettre aux collectivités territoriales de se saisir plus largement de cette problématique complexe et multi-factorielle, mes services ont mené de 2019 à 2022 une démarche visant à croiser deux approches : celle de l'analyse des dynamiques locales du marché de l'habitat et celle de la caractérisation du parc bâti résidentiel du territoire. L'ambition est de faciliter l'élaboration, l'appropriation et le portage par chaque EPCI d'une politique pour dynamiser la rénovation énergétique des logements qui soit véritablement « sur mesure », ancrée dans les réalités du terrain.

Trois territoires expérimentateurs aux caractéristiques contrastées ont accepté de se prêter à cet exercice, ponctué au fil des mois par des ateliers de co-construction menés par la DREAL avec les acteurs locaux de l'habitat et de la rénovation. De la capitalisation de ces trois expériences est né ce guide Grand Est Renov 'Act qui illustre la méthode utilisée pour construire localement cette vision partagée des dynamiques socio-économiques du marché de l'habitat et des enjeux de rénovation et vous permet de vous engager dans la démarche. Il présente par ailleurs les outils, les retours d'expériences, les écueils à éviter...Autant d'ingrédients pour vous permettre de construire votre propre feuille de route et vous engager vers l'objectif de neutralité carbone et de rénovation du parc résidentiel d'ici 2050.

Je vous en souhaite bonne lecture. »

Josiane CHEVALIER
Préfète de la région Grand Est

1- Objectifs, principes et tempo de la démarche

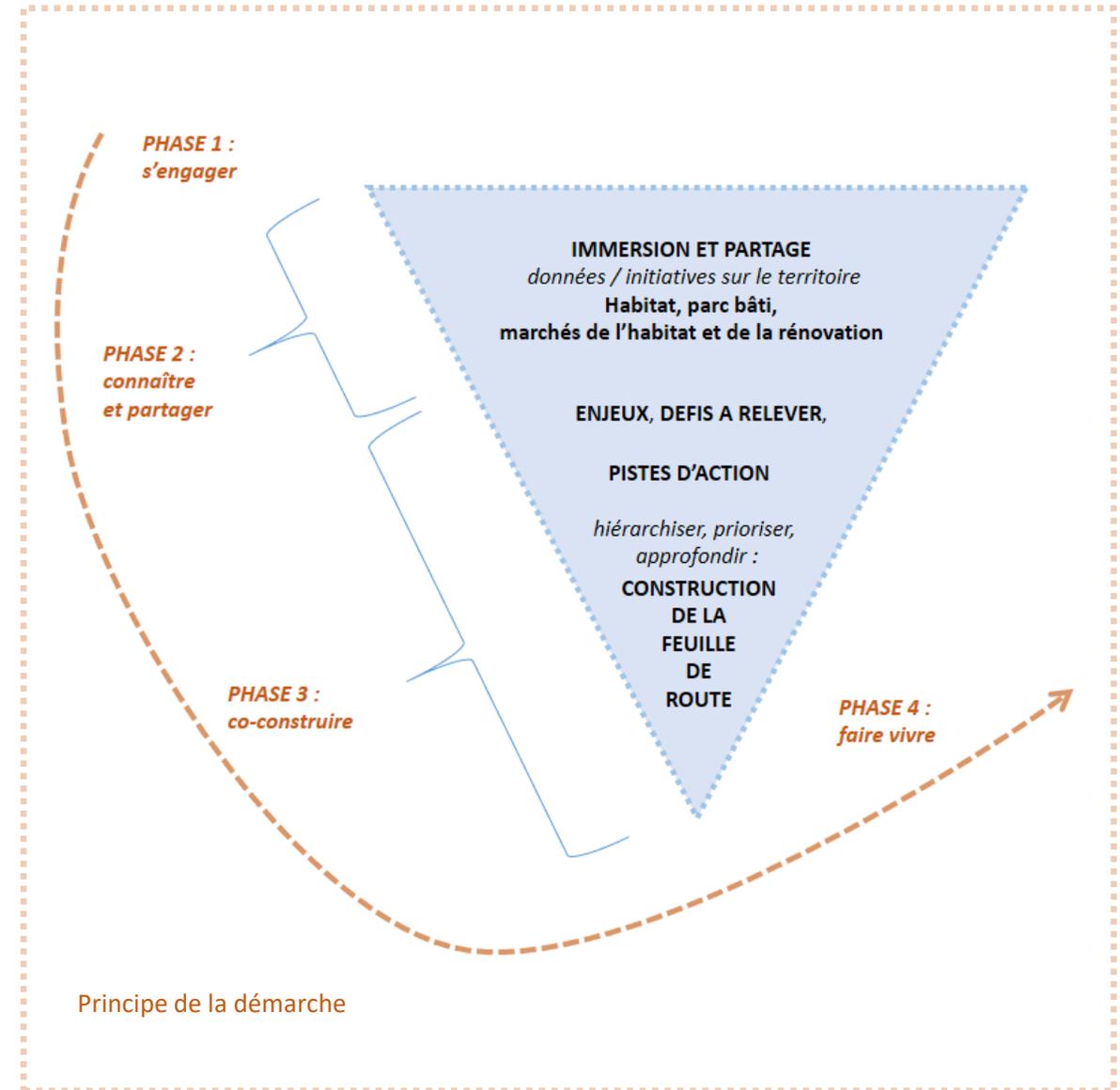
La démarche Grand Est Renov'Act a pour objectif de permettre à la collectivité (EPCI) de construire sa feuille de route pour dynamiser la rénovation des logements de son territoire. Elle est basée sur une approche pragmatique et permet :

- de renforcer la prise de conscience des élus et décideurs quant aux enjeux de la rénovation de l'habitat et de faciliter leur engagement collectif dans l'action
- de partir des actions qui sont déjà engagées, de rechercher et révéler les projets et les dynamiques déjà à l'œuvre et de tirer parti des retours d'expérience les mieux adaptés aux spécificités du territoire
- d'identifier et faire se rencontrer les acteurs forces vives présents sur le territoire, afin qu'ils créent une véritable communauté de travail en se renforçant mutuellement, qu'ils croisent les approches « rénovation du parc bâti » et « politique de l'habitat » et qu'ils coconstruisent et s'approprient une feuille de route.

La méthode présentée dans ce guide, ponctuée de rencontres et d'ateliers sur 12 mois permet de faire émerger une version « V1 » de cette feuille de route de la rénovation pour le territoire. Chaque atelier de co-construction est préparé en amont et fait intervenir une ou plusieurs techniques d'animation. Les productions des ateliers sont capitalisées, organisées et alimentent chaque étape de la démarche.

A l'issue des phases 1 à 3 de la démarche, démarre pour la collectivité la phase 4 : celle d'une appropriation plus complète de Renov'Act par l'ensemble des élus du territoire, de la finalisation de la feuille de route et de sa mise en œuvre.

La démarche a été testée sur trois territoires d'expérimentation entre 2019 et 2022.



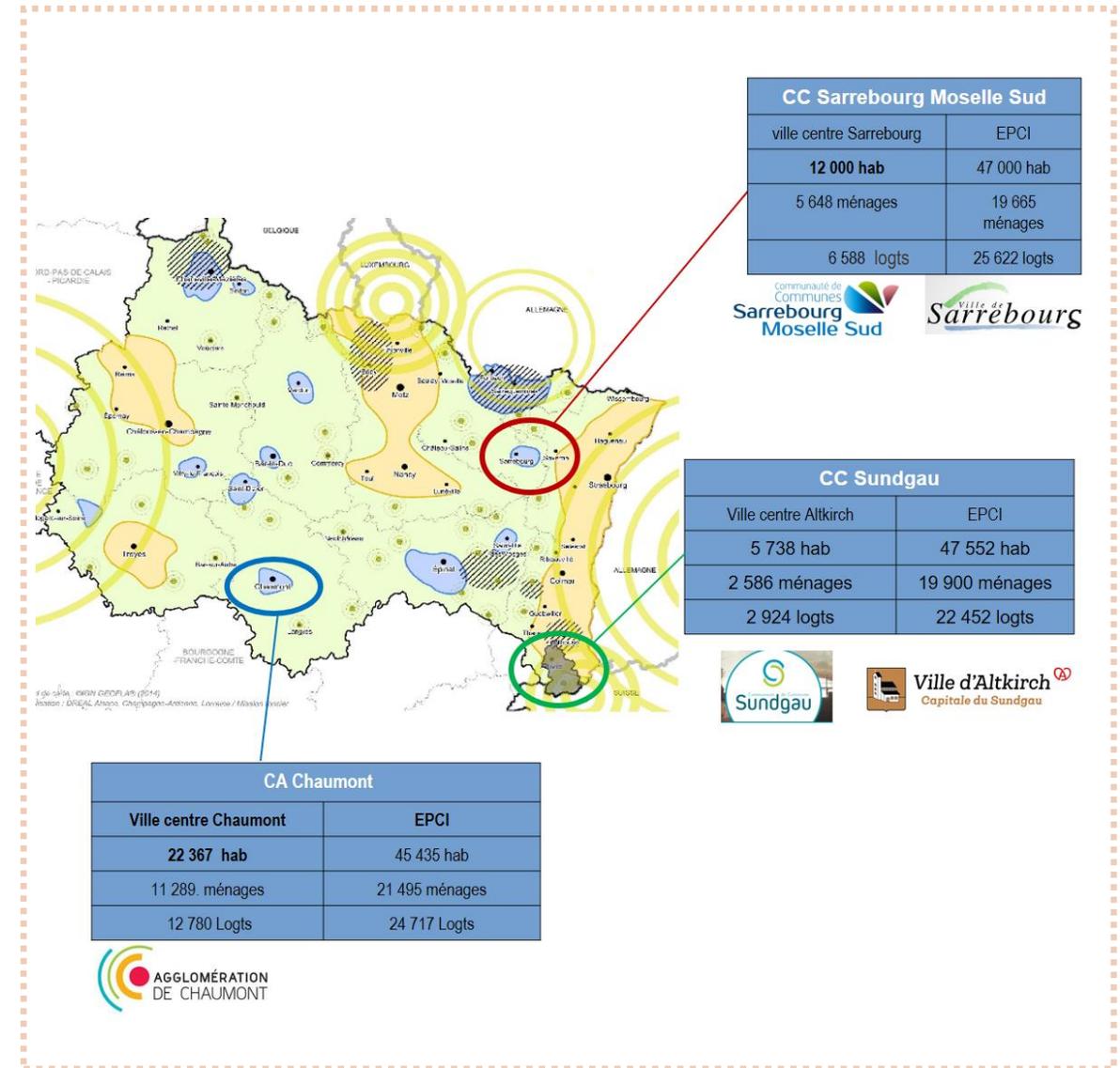
2- Trois territoires expérimentateurs

Les territoires qui ont participé à l'expérimentation sont relativement similaires en taille (nombre de communes, nombre d'habitants), et issus de fusions en 2017, mais contrastent fortement par leur contexte, leurs caractéristiques, et les politiques publiques qui y sont développées :

La Communauté de Communes (CCSMS) de Sarrebourg Moselle Sud en 2018 : EPCI de Moselle. Territoire rural, doté de vastes espaces naturels et peu urbanisé, la CC présente une vulnérabilité énergétique marquée des ménages et ne dispose pas de structure pour accompagner ses habitants dans leurs parcours de rénovation des logements. La collectivité est néanmoins engagée dans l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat et porte une action de formation des artisans à la rénovation. Sa ville-centre entre dans le programme Action Cœur de Ville. Le territoire cherche aussi à se positionner dans le domaine des isolants biosourcés en soutenant une filière de valorisation de la laine de ses moutons.

La Communauté d'Agglomération (CA) Chaumont en 2020 : EPCI de Haute-Marne. Elle présente un territoire très contrasté avec sa ville-centre, qui concentre près de la moitié de la population au sein d'un territoire très rural - on trouve néanmoins un pôle urbain secondaire atypique, Nogent, siège d'une industrie de pointe. Le territoire est marqué par une forte composante d'habitat social, des copropriétés, et une problématique forte de vieillissement de la population. Les particuliers n'ont pas accès à une structure publique de conseil pour rénover leur habitat. Néanmoins un PIG Transition Energétique multithématique couvre le territoire avec une OPAH-RU sur Chaumont.

La Communauté de Communes (CC) Sundgau en 2020 : territoire du Haut-Rhin, frontalier de la Suisse, avec de nombreux ouvriers propriétaires de leur maison. Le territoire présente un fort contraste entre une partie très rurale au Sud et une partie plus urbanisée au Nord, dans l'aire d'influence de Mulhouse et marquée par des extensions urbaines récentes en secteurs agricoles. La collectivité s'est dotée d'un PCAET et est connue pour son expérience dans l'auto-rénovation accompagnée, développée à l'échelle du Pays qui dispose aussi d'une structure de conseil pour les particuliers s'engageant dans la rénovation de leur logement. La politique de l'habitat y est cependant peu développée.





PHASE 1 : Pour commencer, engager le territoire dans la démarche Rénov'Act



FINALITE de la phase 1 :

- Mobilisation des élus du bureau de l'EPCI pour un engagement de la collectivité dans la démarche Rénov'Act

CLEFS DE REUSSITE

- une écoute des attentes des besoins du territoire
- un argumentaire efficace, un calendrier annoncé, des moyens bien évalués
- un portage des objectifs par le Président et des élus identifiés au sein de l'EPCI
- Un engagement de l'équipe technique de la collectivité dans la démarche

METHODE

Pourquoi s'engager dans Rénov'Act ?

L'enjeu dans cette phase est de partager au sein du bureau de l'EPCI l'intention et les objectifs de la démarche, d'identifier le bénéfice que le territoire pourra en tirer en fonction de ses besoins et des démarches qui sont déjà en cours.

Plus de détails en pages suivantes :

- 1- Rencontre des élus au sein du bureau de l'EPCI ○
- 2- Pourquoi s'engager dans la démarche ?
- 3- Calendrier
- 4- Moyens à mobiliser



« La démarche Grand Est Rénov'Act a été une belle aventure (...) Nous étions alors en pleine digestion d'une fusion importante, en 2017, entre cinq communautés de communes. On avait fait l'inventaire des forces et des faiblesses de notre territoire, et il est vrai que nous avons oublié un enjeu important, celui de l'habitat. (...) La démarche nous a révélé que certes notre territoire a une bonne dynamique économique et d'emploi, mais un indice de vieillissement très fort, un taux de vacance important (plus de 9%) et un record dont on se passerait bien : près de 34% de ménages en précarité énergétique. »

Roland Klein,
président de la CCSMS,
3 mars 2022,
webinaire de restitution de la démarche.

1 – Rencontre des élus du bureau de l'EPCI ○

L'organisation d'une première rencontre des élus au sein du bureau de l'EPCI (Président de l'EPCI, élus en charge de la transition énergétique/ habitat/ urbanisme...) sera déterminante.

Cette rencontre permet :

- de partager sur les intentions et les objectifs de la démarche
- d'échanger autour des enjeux locaux, des dynamiques déjà engagées, des jeux d'acteurs et l'intérêt de la démarche pour la collectivité
- de s'approprier l'organisation de la démarche, son calendrier, les moyens à prévoir

Préparée en amont, cette réunion doit s'appuyer sur **un argumentaire synthétique** (quel intérêt à s'engager dans la démarche pour la collectivité) et **permettre l'ouverture du débat sur les enjeux locaux**. Un projet de calendrier (**dates-clefs**) pour baliser les étapes et une identification claire des **moyens à mobiliser** complète les ingrédients utiles dans cette première phase de la démarche.

2- Pourquoi s'engager dans la démarche ?

• Les territoires du Grand Est particulièrement exposés à la précarité énergétique :

La rénovation énergétique des logements est un enjeu majeur au plan national, et est tout particulièrement prégnant pour la région Grand Est, qui arrive en tête des régions métropolitaines pour sa part de ménages exposée à la vulnérabilité énergétique liée au logement (voir ci-contre). Enfin, **chaque EPCI du Grand Est connaît en fonction de ses spécificités des enjeux qui lui sont propres sur certains segments de son parc de logements**. Ainsi, pour que les politiques publiques répondent de manière efficace à ces réalités locales, il est de l'intérêt de la collectivité de **définir sa propre stratégie** – c'est ce que propose la démarche Rénov'Act avec la co-construction d'une **feuille de route** pour dynamiser la rénovation énergétique des logements.

Territoires	Taux de VULNERABILITE ENERGETIQUE liée au logement (étude INSEE 2018)
Cc Sarrebourg Moselle Sud	33,5%
CA Chaumont	27,5%
CC Sundgau	22,5%
Grand Est	24,3%
France métropolitaine	14,7%

Un indicateur « parlant » : le taux de vulnérabilité énergétique des ménages

Définition : la vulnérabilité énergétique liée au logement est la part des ménages consacrant plus de 8% de leur revenu au chauffage de leur logement.

Cette statistique produite par l'INSEE à l'échelle nationale, régionale et de chaque EPCI, permet de comprendre l'importance de l'enjeu : **dans le Grand Est, près d'un ménage sur quatre est en situation de vulnérabilité énergétique liée au logement**.

A noter que les trois territoires expérimentateurs présentent tous un taux de vulnérabilité supérieur à la moyenne nationale – et supérieure à la moyenne régionale pour la CCSMS et la CA Chaumont.

2- Pourquoi s'engager dans la démarche ? (suite)

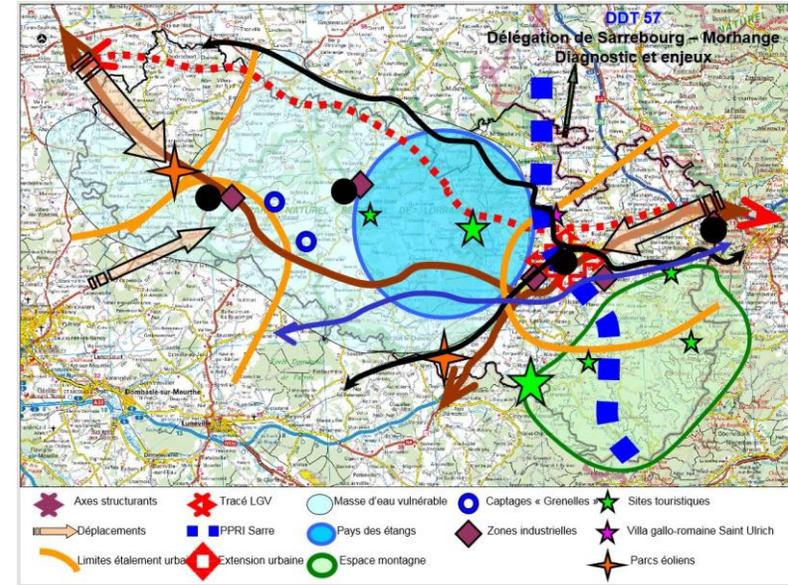
- **Prendre conscience des enjeux locaux** : la rencontre des élus du bureau de l'EPCI permet de passer en revue à grands traits les enjeux locaux du parc bâti et du marché de l'habitat et de partager un argumentaire en faveur d'une politique dynamique de rénovation des logements. Cette rencontre s'appuie sur :

Un rapide inventaire des politiques publiques, des démarches et outils déployés sur le territoire et qui intègrent les questions liés à l'habitat et la rénovation est dressé : Scot, PCAET, PLH, Action Cœur de ville, PIG, plateforme de la rénovation...

Un premier portrait de territoire, qui capitalise sur ces éléments de connaissance - dès cette phase de la démarche, Rénov'Act s'inscrit ainsi dans les dynamiques territoriales en cours. Ce portrait de territoire va à l'essentiel (quelques diapositives, une carte et/ou une courte note). Il permet d'avoir une première compréhension, rapide mais partagée, du fonctionnement du territoire : relations avec les territoires voisins, géographie, aménagement, profil socio-économique, bassins d'emploi, hétérogénéités de répartition de la population et de l'habitat et enjeux qui en découlent.

Les principaux acteurs de l'habitat et de la rénovation sont identifiés pour comprendre le jeu d'acteurs au niveau local : le territoire est-il doté d'une structure d'accompagnement à la rénovation énergétique ? D'autres structures publiques de conseil ? d'opérateurs Anah très actifs ? d'investisseurs privés ? d'associations d'autopromotion ? etc.

Le partage sur les dynamiques en cours et les acteurs permet également de préparer la phase 2 de la démarche, en répertoriant les dispositifs existant et en identifiant une première liste d'acteurs-clefs à mobiliser.



Une carte-schéma pour mobiliser :

cette animation cartographique réalisée par la DDT 57 (délégation de Sarrebourg) a permis de partager une première vision du contexte local et des enjeux d'aménagement du territoire de la CCSMS en lien avec les problématiques de l'habitat.

Capitaliser sur les travaux existants

Éléments de diagnostic préexistants sur l'Habitat/ Logement en lien notamment avec le programme « Action cœur de ville »



Éléments caractéristiques du parc et de son occupation

- Un parc global peu diversifié dominé par l'habitat individuel et de grands logements
- Un parc privé ancien et énergivore à l'échelle de la ville et de l'EPCI
- Un parc social peu représenté mais relativement récent (4 % du parc total) concentré sur Sarrebourg.
- Prédominance des Propriétaires occupants (71 % à l'échelle EPCI) et de l'habitat individuel notamment en périphérie de Sarrebourg
- Des signes de fragilité du parc notamment sur la Ville centre : Un taux de logements potentiellement indignes supérieur à la moyenne départementale et un potentiel repéré de copropriétés fragiles
- Des signes de fragilité liés à la population : indice de vieillissement élevé, écart de revenus plus élevé à Sarrebourg/ EPCI

Leviers d'actions mobilisés :

- Programme Habiter mieux
- Plateforme locale de rénovation énergétique + TEPCV
- Popac
- Projet PLH

- Etude préopérationnelle en vue d'une OPAH-RU dans le cadre d' « Action Cœur de ville » + chef de projet



Une des diapositives présentée aux élus de la CCSMS au démarrage de la démarche en complément de la carte-schéma, pour lancer la réflexion sur les sujets « habitat » et « parc bâti » et évoquer l'intérêt de la démarche Rénov'Act pour le territoire.

→ voir aussi **Annexe 1**

4- Moyens à mobiliser

Pour mener les phases 1 à 3 de la démarche, deux approches peuvent être envisagées selon les moyens humains, financiers et matériels dont dispose la collectivité et qu'elle souhaite y consacrer :

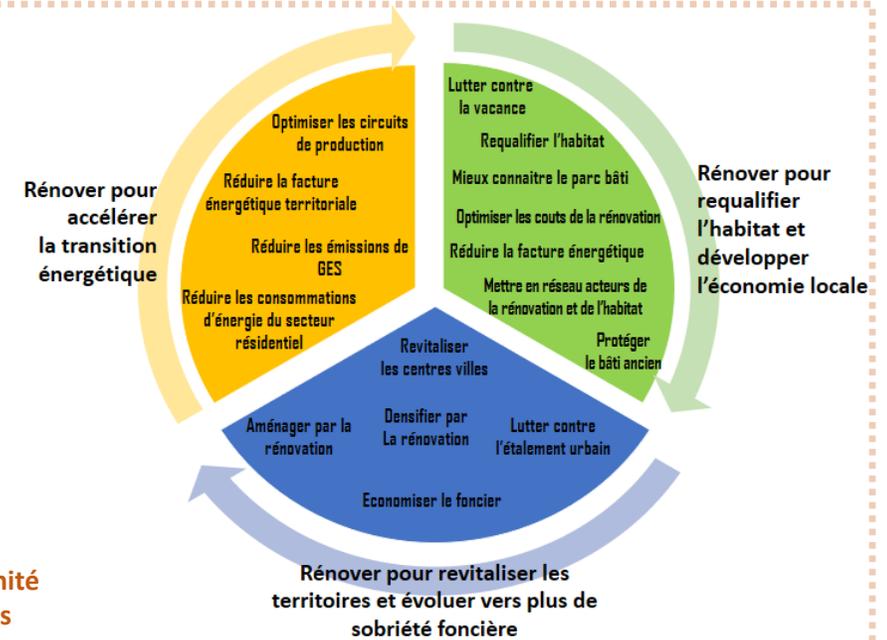
- **une approche en régie** (ou confiée à un partenaire local) : la conduite de projet sera assurée en interne par une équipe dédiée. Cette solution peut favoriser l'implication des services dans la démarche mais suppose de disposer des moyens humains nécessaires. Le diagnostic territorial (voir phase 2) pourra être établi à partir d'une capitalisation des ressources existantes et de données disponibles en open data. Ces éléments seront analysés et mis en perspective par un partage avec les acteurs locaux de l'habitat et de l'écosystème de la rénovation.
- **une approche avec l'appui d'un bureau d'étude** : cette solution présente l'avantage d'apporter un regard extérieur et expert sur le territoire et de pouvoir pousser plus loin les analyses si le prestataire est doté d'outils rodés et performants (par exemple, système de traitement de différentes bases de données et de cartographie).

En régie ou externalisée, l'équipe dédiée doit dans tous les cas réunir **trois champs de compétences** :

- expertise en aménagement, bâtiment, marchés de l'habitat et connaissance des politiques des collectivités dans ces domaines
- utilisation d'outils statistiques et cartographiques
- capacité à concevoir et animer des ateliers avec les acteurs locaux.

→ Plus de détails en **Annexe 2** sur ces deux approches

Pour la phase 4 de la démarche (la mise en œuvre de la feuille de route), des moyens humains et financiers plus pérennes et ancrés sur le territoire devront être mis en place avec les grands partenaires de la collectivité.



Le retour d'expérience sur les trois territoires expérimentateurs a mis en évidence que la démarche de mobilisation Rénov'Act, au-delà de ses objectifs propres de rénovation du parc de logements, peut être saisie par la collectivité pour contribuer à répondre à d'autres objectifs, plus larges :

- apporter de manière générale une meilleure connaissance du parc bâti
- contribuer à la lutte contre la vacance des logements
- mutualiser des éléments de connaissance pour enrichir d'autres démarches et réciproquement : projet de territoire, PCAET, démarches de revitalisation sur un territoire rural sans PLH, projet de mise en place d'un service d'accompagnement à la rénovation, ensemble de projets, études et travaux en cours...
- mobiliser les acteurs en synergie avec d'autres démarches, par exemple en amont du PLH, facilitant ainsi leur engagement dans la future politique de l'habitat
- favoriser une dynamique collective d'engagement des élus, des équipes de l'EPCI et des acteurs locaux vers un objectif de rénovation globale du parc bâti (logements mais aussi bâtis du secteur tertiaire, publics ou privés).



PHASE 2 : Comment fonctionne le marché local de l'habitat et de la rénovation ? Quelle est la structure du parc bâti ? Quels sont les enjeux ?



FINALITES de la phase 2 :

- permettre aux élus et aux acteurs publics ou privés du territoire de partager une connaissance des dynamiques locales des marchés de l'habitat et de la rénovation
- identifier collectivement les enjeux spécifiques au territoire, les défis à relever
- mobiliser les acteurs locaux et développer une culture du travail en réseau

CLEFS DE REUSSITE

- *un regard « neuf » porté sur le territoire pour partager les enjeux*
- *une mobilisation large des acteurs locaux*
- *un déroulé permettant l'expression des acteurs et favorisant les échanges*
- *le croisement des approches « habitat » et « parc bâti »*
- *une capitalisation sur les retours d'expériences enrichissants du territoire*

METHODE

La méthode consiste à approcher la réalité du terrain, en allant à la rencontre des acteurs locaux et de leurs réalisations. Cette approche est préparée en amont par une collecte de données (issues des démarches déjà en cours et de l'exploitation de bases de données) et l'élaboration d'un double diagnostic « habitat » et « parc bâti ». Ce travail très concret alimente sans délai la constitution d'un réseau d'acteurs qui va pouvoir s'engager dans Rénov'Act, grâce à un circuit de visites sur site et un atelier collectif d'échanges autour des enjeux locaux de l'habitat et de la rénovation.

Plus de détails en pages suivantes :

- 1- Ingrédients de la phase 2
- 2- Recueil et exploitation des données
- 3- Les déterminants du marché local de l'habitat et ses dynamiques
- 4- Le parc bâti existant, les freins et leviers pour la rénovation
- 5- Rencontre avec les acteurs
- 6- Recueil des initiatives inspirantes
- 7- immersion sur le terrain : CIRCUIT DE VISITES** ○
- 8 - atelier collectif : ENJEUX et DÉFIS A RELEVER** ○
- 9- Une synthèse croisée habitat/parc bâti



« Nous nous sommes rendu compte très rapidement que l'habitat est une thématique qui était très peu abordée, que ce soit par la communauté de communes ou par les communes et très peu maîtrisée alors que les enjeux sont extrêmement forts (...) La démarche qui nous était proposée de participer à ce projet Rénov'Act tombait à point nommé(...) Nous avons obtenu une photographie de la situation de l'habitat sur notre territoire, avec la confirmation d'un certain nombre de points que nous pressentions mais aussi l'apport d'un regard neuf et parfois un peu surprenant et donc particulièrement éclairant. »

Fabien Itty, conseiller communautaire de la CC Sundgau,
3 mars 2022, webinaire de restitution de la démarche.

1- ingrédients de la phase 2 : la méthode menée sur les trois territoires expérimentateurs a utilisé les ingrédients suivants :

▪ **Le recueil et l'exploitation des données nécessaires au diagnostic :**

- la capitalisation des ressources et données déjà existantes
- l'utilisation de bases de données et d'outils de cartographies automatisés
- l'analyse des annonces immobilières
- le croisement de bases de données pour un repérage spatial fin

Ces éléments permettent de produire :

- ✓ *un **diagnostic-spot*** sur l'habitat et les dynamiques du marché local de l'habitat,*
- ✓ *une **identification des types bâtis** sur le territoire, avec leurs localisations (**cartographie**) et les **scénarios** de travaux de rénovation qu'on peut leur appliquer*
- ✓ *une **estimation de la facture énergétique** du territoire et de son évolution possible*
- ✓ *un **aperçu de la dynamique de rénovation** du bâti résidentiel*

▪ **Des rencontres avec des acteurs-clés :** pour approcher concrètement les réalités du territoire, et mettre en perspective les données statistiques du diagnostic

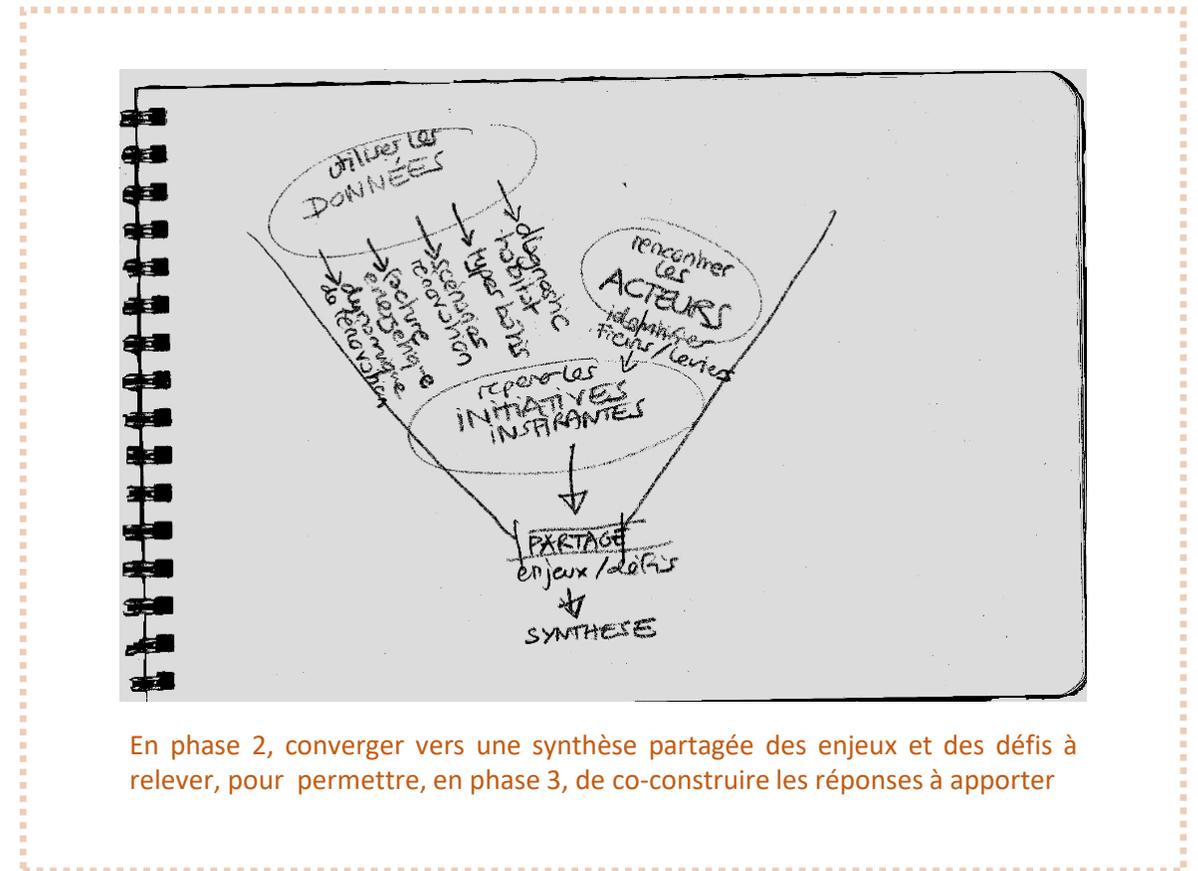
▪ **L'identification d'exemples de projets sur le terrain (les initiatives inspirantes) :** pour préparer le **CIRCUIT DE VISITES** proposé aux élus et acteurs du territoire.

▪ **Un partage et une mise en perspective des éléments de diagnostic** avec les élus et acteurs de l'habitat et de la rénovation, lors d'une **immersion sur le terrain (CIRCUIT de VISITES)** puis lors de l'**atelier collectif sur les ENJEUX et DEFIS à relever** pour le territoire.

▪ **Une synthèse de l'approche croisée habitat/parc bâti**

Cette synthèse utilise à la fois les informations qualitatives (terrain, interview d'acteurs, atelier collectif) et quantitatives (données) et débouche sur la production d'une synthèse pour le territoire en s'appuyant sur des cartographies (secteurs à enjeux) et sur une matrice « Atouts-Faiblesses-Opportunité-Menaces »

*diagnostic rapide et ciblé, mettant en avant les indicateurs significatifs



En phase 2, converger vers une synthèse partagée des enjeux et des défis à relever, pour permettre, en phase 3, de co-construire les réponses à apporter

2 - Recueil et exploitation des données

Objectiver grâce aux données le fonctionnement du marché de l'habitat et de la rénovation est une étape indispensable pour construire une politique pertinente.

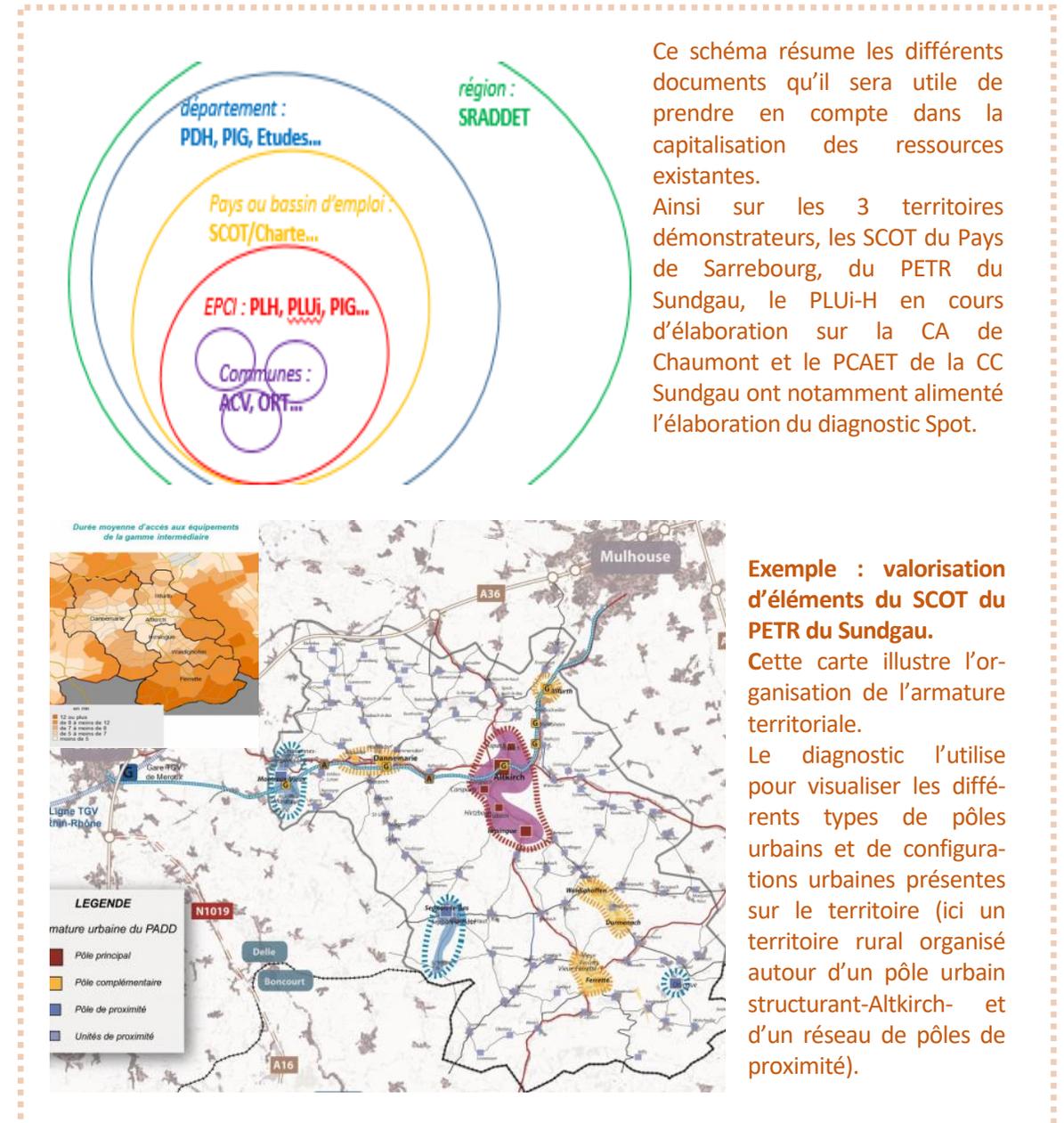
- **La capitalisation des ressources et données existantes**

L'inventaire des ressources disponibles, amorcé dès la phase 1, est complété et permet de capitaliser sur les travaux déjà existants à différentes échelles : SCOT, PDH, PLH, PLUi, PCAET... Les données fournies par les **observatoires** régionaux et départementaux sont aussi utilisées, par exemple *l'Observatoire régional du foncier* de la DREAL et *l'Observatoire Régional Emploi-Formation* (OREF Grand Est). Des données issues d'autres observatoires régionaux ou locaux peuvent être mobilisées, à l'instar de *l'Observatoire de la Précarité Énergétique* (ORPE) pour connaître la vulnérabilité énergétique liée au logement.

→ voir en **Annexe 3** la bibliographie indicative des ressources

- **L'exploitation de différentes bases de données**

Différentes bases de données permettent d'aller plus loin. A partir d'indicateurs pertinents, on pourra alors caractériser de manière spatiale et temporelle les principales composantes du territoire : population, emploi, conditions de logement, etc. Ces indicateurs permettent de mieux comprendre les dynamiques sur certains segments (construction neuve, marché immobilier dans l'ancien...). Ces bases de données sont ouvertes (open data) ou accessibles sur demande auprès de la DREAL (INSEE, RPLS, Perval...). Le travail d'exploitation peut être mené en régie par la collectivité.



2 – Recueil et exploitation des données (suite)

Grace au travail sur ces bases, le portrait du territoire se précise :

- dynamiques de la population (dont le vieillissement), de l'emploi,
- composition et revenus des ménages
- structuration du parc de logements (collectif/individuel, public/privé),
- statuts d'occupation du parc (propriétaires/locataires)
- vacance des logements, ancienneté du parc

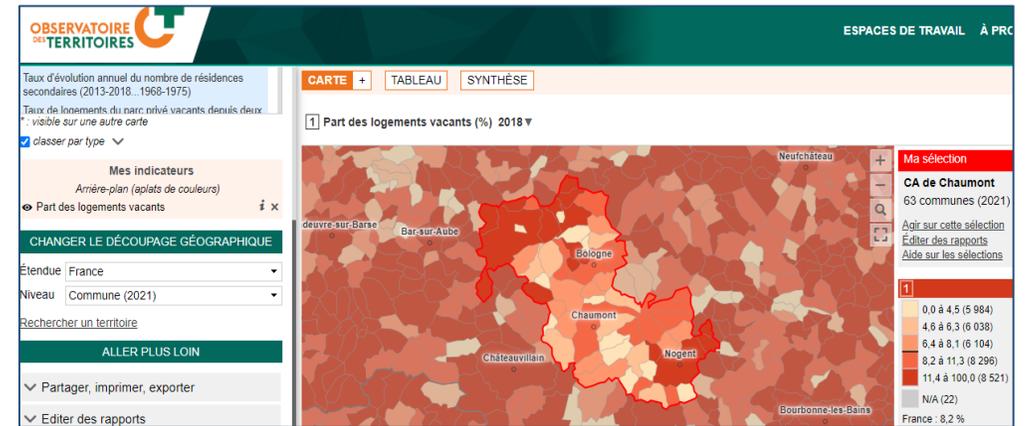
Ces informations sont essentielles, car les dispositifs d'accompagnement à la rénovation diffèrent suivant les catégories de propriétaires (publics/privés) et les statuts d'occupation des logements (publics/privés, copropriétaires et propriétaires occupants).

Il est possible d'obtenir une visualisation cartographique de ces informations grâce à des outils proposés en ligne, par exemple l'outil de cartographie automatisé « Carto Observatoire » de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) . Cet outil, facile d'utilisation permet de visualiser et de quantifier notamment différents phénomènes aux échelles nationale, régionale, départementale, aux échelles de l'EPCI et de la commune. Cette visualisation concerne notamment certains déterminants qui impactent l'enjeu de rénovation, par exemple :

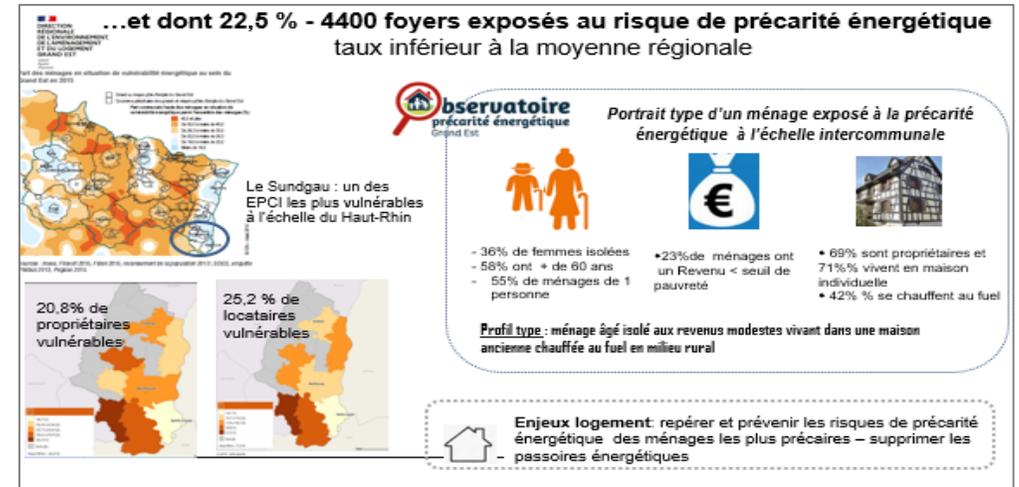
- les dynamiques de population et d'emploi
- la vacance des logements
- l'ancienneté du bâti
- la dynamique de construction neuve

• L'analyse des annonces immobilières

L'analyse des annonces immobilières sur internet donne de précieux renseignements sur les dynamiques locales du marché de l'habitat en fournissant par exemple une photographie du marché locatif dans le parc privé (voir plus loin le focus sur le questionnement n°4 du diagnostic-spot)



CA Chaumont : repérage du phénomène de la vacance des logements à partir de l'outil de cartographie automatisé de l'ANCT



La CC Sundgau est elle exposée à la précarité énergétique ? Le diagnostic-spot a mobilisé des données de l'INSEE, de l'Observatoire régional de la Précarité énergétique animé par Atmo Grand Est et de l'Observatoire départemental de l'Habitat pour répondre à cette question et préciser le profil des habitants exposés.

2 – Recueil et exploitation des données (suite)

Précautions d'usage dans l'interprétation des bases de données : l'utilisation des bases de données nécessite d'en connaître les limites et de confronter les résultats qu'on en tire à une approche qualitative, issue du terrain (visites sur sites, dires d'acteurs locaux).

En effet, les données peuvent :

- comporter des erreurs (par exemple parce qu'il s'agit de données déclaratives, ou parce qu'il y a eu des erreurs de saisie)
- ne pas être exhaustives (ce qui peut induire des biais lors d'une exploitation statistique)
- être déjà anciennes, ou ne pas dater de la même année et être donc difficiles à comparer (car on ne dispose pas toujours des données de l'année N-1)
- ne pas être précises, à cause de la secrétisation de certaines données

• Le croisement de bases de données pour un repérage spatial fin

Le travail sur les bases de données décrit plus haut ne permet pas de descendre jusqu'à l'échelle de la parcelle, du bâti ou du logement, ni d'agréger à l'une de ces échelles différents attributs pour fournir une véritable typologie cartographiée du bâti résidentiel. Or cette information peut être précieuse pour envisager des politiques bien ciblées localement, en ayant par exemple la possibilité de repérer des ensembles de logements homogènes. Certains logiciels privés permettent d'effectuer ce type d'agrégation.

Dans le cadre de l'expérimentation, le groupement d'études recruté par la Dreal a utilisé les fichiers fonciers MAJIC (fichiers fonciers anonymisés et disponibles sur demande) croisés avec la base BD Ortho de l'IGN. Ceci a permis d'agréger certains attributs à l'échelle du logement pour tenter d'approcher une analyse plus fine du parc résidentiel à l'échelle infra-communale ainsi qu'une visualisation de la répartition de types bâtis sur chaque territoire communal. Ce travail est décrit plus loin.

Les données ouvertes (ou open data)

L'accès à ces bases de données peut être ouvert ou non, gratuit ou payant tout comme l'utilisation des nombreux outils qui permettent d'exploiter ces données: outils de cartographie automatisés, SIG locaux, logiciels privés, outils de simulation (exemple, dans l'expérimentation, calcul de la facture énergétique du territoire lié au logement et son évolution, décrite plus loin). **Depuis la loi pour une république numérique du 7 octobre 2016, le paysage de l'open data est en pleine expansion.** A noter, à l'été 2022, différents travaux qui sont en cours pour rendre accessible de nouvelles données :

- un travail du CSTB est en cours pour rendre exploitable une future « Base Nationale des Données sur les Bâtiments »
- un projet pour rendre exploitable des données sur la rénovation énergétique est en cours de développement par la DHUP (ministère de la transition écologique) et la DREAL Normandie

Des plateformes sont déjà en cours de déploiement, telles :

- Prioreno pour les bâtiments publics (partenariat Etat/Banque des territoires/ Enedis et GRDF) : www.banquedesterritoires.fr
- GO Renove outil public de sensibilisation pour les particuliers qui part du repérage des DPE des logements : <https://particulier.gorenove.fr/>

data.gouv.fr

Pour suivre cette actualité de l'open-data :
www.data.gouv.fr

3- Les déterminants du marché local de l'habitat et ses dynamiques

- le diagnostic-spot « habitat »

Réalisé en « chambre », le **diagnostic-spot** vise à analyser les caractéristiques spécifiques du territoire qui influent sur les besoins en logement ainsi que les dynamiques socio-économiques qui orientent le marché local de l'habitat sur ses différents segments.

Méthode du diagnostic : une **série de questionnements** (présentée en page suivante) guide la construction du diagnostic. L'analyse est conduite à différentes échelles : intercommunale et communale mais aussi par rapport aux territoires environnants et aux niveaux départemental et régional. Le diagnostic analyse la situation actuelle ou récente, mais s'intéresse aussi aux dynamiques à l'œuvre sur les dix dernières années et aux forces et fragilités du territoire et de ses habitants au regard de la question de l'habitat.

Mobilisation de variables et indicateurs : issus des sources de données décrites plus haut, ces variables et indicateurs vont permettre de discerner et caractériser **les principaux déterminants qui impactent les dynamiques locales de l'habitat et de la rénovation. Les enjeux esquissés en phase 1 sont ainsi précisés.**

Exemple: Comment évaluer la dynamique de construction neuve sur un EPCI ?

Source utilisée : base Sitadel, donnée publique sur les permis de construire gérée par le Service ministériel de la Donnée et des Etudes Statistiques (SDES)

Variable : dynamique de la construction neuve

Indicateur : l'indice de construction, c'est-à-dire le nombre de logements commencés par an pour 1 000 habitants, permet d'apprécier l'effort de construction neuve en tenant compte du poids démographique du territoire considéré et en permettant ainsi des comparaisons entre les territoires

→ voir l'exemple du diagnostic-spot de la CA Chaumont en **Annexe 6**

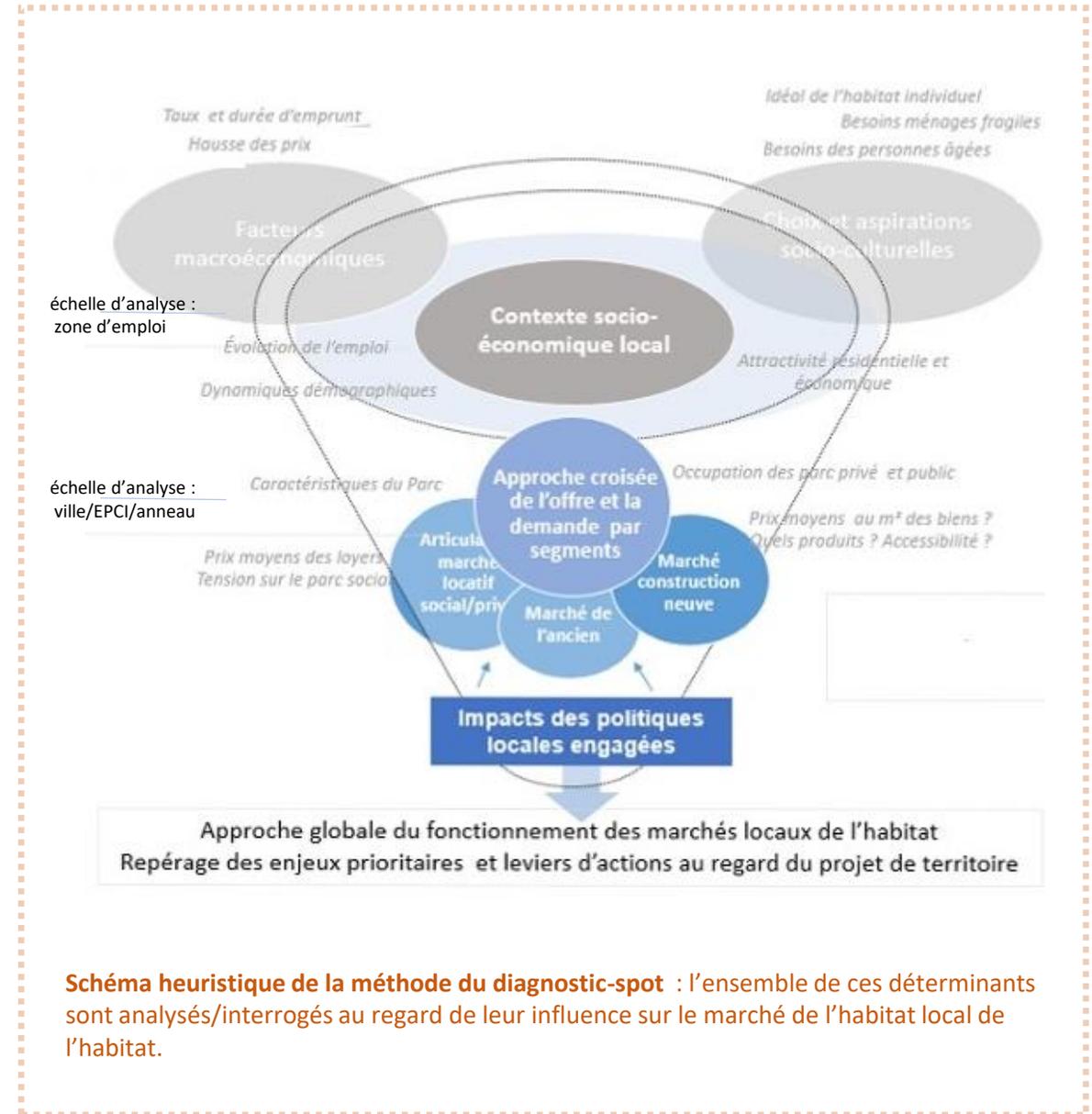


Schéma heuristique de la méthode du diagnostic-spot : l'ensemble de ces déterminants sont analysés/interrogés au regard de leur influence sur le marché de l'habitat local de l'habitat.

3- Les déterminants du marché local de l'habitat et ses dynamiques (suite)

Approches qualitatives : le diagnostic-spot est complété de manière qualitative par une étude de terrain, le recueil des initiatives inspirantes (voir plus loin paragraphe 5.) et la rencontre avec les acteurs-clés de l'habitat et de la rénovation (voir plus loin paragraphe 6).

Partage du diagnostic avec les acteurs locaux : lors de l'[atelier collectif ENJEUX et DEFIS à relever](#) (voir plus loin paragraphe 8), le diagnostic-spot est synthétisé et présenté sous la forme d'un « récit de territoire » grâce à un diaporama illustré (tableaux, graphiques, cartes).

- **la grille de questionnements et les indicateurs du diagnostic-spot**

Le tableau ci-contre explicite la grille de questionnements utilisée pour construire le diagnostic-spot et les principales variables et indicateurs choisis. Ils appartiennent à 5 grandes catégories suivant ce qu'ils caractérisent :

1. contexte territorial
2. composantes de la population et des ménages
3. parc de logements
4. fonctionnement du marché sur ses différents segments
5. impact des politiques de l'habitat

Chaque indicateur retenu permet de positionner le territoire étudié (commune/ EPCI...) par rapport à un autre territoire de taille similaire et par rapport à un niveau moyen de référence pour avoir des points de comparaison, aussi bien spatiaux que temporels.

Questionnements	Indicateurs
1 : Sur quel territoire vivent les habitants ?	- positionnement du territoire au sein de l'espace régional, - armature urbaine et organisation des services, attractivité, - dynamiques de l'emploi et de la population, chômage...
2 : Qui sont les habitants ?	- revenus et composition des ménages, - vieillissement, - catégories socio-professionnelles, - vulnérabilité énergétique liée au logement
3 : Dans quels logements vivent les habitants ?	- structure du parc de logements, - évolution de la vacance, - ancienneté et état du bâti, - étiquettes énergétiques, - ...
4 : Comment fonctionne le marché de l'habitat sur ses différents segments ?	- indice de construction neuve, - volume de transactions dans l'ancien, - prix de l'immobilier et du foncier, - loyers des parcs privé et public, - ...
5 : Quel est l'impact des politiques locales de l'habitat ?	- volume d'aides issus des programmes Ma Prim Renov, France Renov, Habiter mieux, OPAH, PIG... - volume d'aides octroyées pour 1000 habitants - montants et nature des travaux réalisés - gains énergétiques moyens obtenus

Grille de questionnements du diagnostic-spot

→ voir en Annexe 5 la présentation de la grille détaillée des questionnements, indicateurs et bases de données mobilisés

3- Les déterminants du marché local de l'habitat et ses dynamiques (suite)

- **FOCUS sur le questionnaire n° 4** : « Comment fonctionne le marché local de l'habitat ? »

Quelles sont les dynamiques des marchés de la construction neuve, de la revente et celles des marchés locatifs dans les parcs public et privé ?

L'exploration de ce quatrième questionnaire du diagnostic-spot permet de bien illustrer le croisement recherché entre l'exploitation d'éléments statistiques, de données issues du terrain (ici l'analyse des annonces immobilières), et le vécu des acteurs locaux.

Des indicateurs sont disponibles pour appréhender la dynamique de la construction neuve, comme par exemple l'indice de construction. Des données issues de la Chambre départementale des notaires ou de la base Perval permettent en outre de connaître le volume de transactions et les prix de vente des biens et des terrains sur le marché immobilier dans l'ancien.

L'approche du marché local de l'habitat a cependant nécessité des investigations complémentaires pour appréhender son fonctionnement sur certains segments, comme par exemple le marché locatif dans le parc privé. Peu de données étant disponibles, un panel d'une centaine d'annonces immobilières a été étudié pour repérer les caractéristiques de l'offre des biens proposés à la location et à la vente : typologie de l'habitat, niveau des loyers, performance énergétique, état du logement, DPE...

Ces éléments de connaissance nécessitent cependant d'être mis en perspective lors de l'atelier d'échange avec les acteurs de l'habitat (agents immobiliers, notaires, bailleurs, investisseurs...) pour approfondir et partager avec eux les dynamiques observées et les enjeux spécifiques à chaque segment de marché.

L'offre locative du parc privé répond elle aux besoins du territoire et aux attentes des ménages ?



	Nombre D'offres	Loyer moyen	Loyer moyen au m ²	Maison
T1	28	349 €	11,4 €/m ²	0
T2	35	444 €	9,5 €/m ²	0
T3	22	552 €	8,2 €/m ²	0
T4	14	639 €	6,4 €/m ²	3
T5	3	644 €	6,6 €/m ²	0
T6	3	815 €	5,2 €/m ²	2

- Une offre assez importante concentrée sur Chaumont
- Majorité de petits logements T1/T2 (63%) en bon état mais avec un aménagement intérieur vieillissant
- Très peu de location en habitat individuel
- Peu de logements de grande taille pour l'accueil de familles sur Chaumont

Analyse d'un panel de 100 annonces

Enjeux logement: développer une offre plus qualitative répondant aux attentes des ménages

Une offre diversifiée avec des biens à rénover/rafraîchir ne répondant majoritairement pas aux attentes des ménages



- Concentration de l'offre sur Chaumont (71% des annonces)
- Plus de maisons (62%) que d'appartements
- Disparité de prix entre Chaumont et les communes de la CA avec des biens plus chers de 400 €/m²
- Un prix médian inférieur à la moyenne régionale mais 10 à 20% plus élevé que la moyenne départementale sur Chaumont

	surface (m ²)	prix (€)	prix/m ² (EPCI)	prix/m ² (Chaumont)	prix/m ² (EPCI hors Chaumont)
moyenne	153	144595	983	1123	639
min	31	14000	81	81	179
max	750	830000	2233	2233	1311

Analyse d'un panel de 100 annonces sur la CA de Chaumont en 2020 - DREAL

Items relevés :

- localité
- type de logement (Appartement / Maison)
- niveau DPE énergie
- ancienneté (Neuf/ Ancien)
- surface (m²)
- prix (€)
- prix au m²

- Du bâti ancien à rénover sur les marges de la CA, du pavillonnaire en périphérie de Chaumont, une offre + diversifiée sur Chaumont.
- Quasi-totalité des biens datant d'avant 1970 à rafraîchir / rénover pour 80% d'entre eux
- Une majorité d'étiquettes D avec pour maximum l'étiquette C
- Une majorité de biens immobiliers de grande taille entre 100 et 200 m²

Enjeux logement: améliorer la qualité de l'offre autant au niveau aménagement que sur la performance énergétique

JIMM/AAAA

Fonctionnement du marché locatif dans le parc privé sur la CA Chaumont, avec analyse des annonces immobilières en ligne.

4- Le parc bâti existant, les freins et leviers pour la rénovation

Parallèlement à la connaissance de la structure du parc de logements et aux dynamiques du marché local de l'habitat, la phase 2 s'intéresse au parc bâti qui abrite les logements du territoire : **à quoi ressemblent les bâtiments ? Certains ont-ils des similitudes ? Ces ensembles de bâtis similaires sont-ils groupés dans certains secteurs du territoire ou au contraire éparpillés ? Quelles solutions pour les rénover ?**

L'objectif est ainsi de **caractériser le parc bâti** pour nourrir l'élaboration par les acteurs d'une stratégie territorialisée de rénovation énergétique au bénéfice des habitants. Avoir une vision des logements par types bâtis permet en effet de repérer des volumes de logements dont les dispositions architecturales et/ou les caractéristiques techniques sont proches et dont la rénovation pourra être considérée de manière similaire. Localiser ces gisements constitue également une information précieuse à une échelle infra-EPCI. Des scénarios indicatifs de rénovation par type bâti sont également fournis.

→ sur la caractérisation du parc bâti, voir aussi l'**Annexe 4** qui précise ce qui peut être réalisé en régie ou avec l'appui d'un bureau d'études.

Cette approche est complétée par une estimation de la **facture énergétique du territoire**, qui permet de quantifier l'effort global de rénovation à accomplir et donne le cap.

Enfin, la **connaissance des dynamiques de rénovation du bâti déjà à l'œuvre** contribue à l'identification des freins et des leviers spécifiques au contexte local et concourt à aller vers une stratégie pertinente.

Méthode :

- Typologie : identification des types bâtis présents sur le territoire
- Données quantitatives et localisation
- Scénarios de travaux de rénovation pour chaque type
- Estimation de la facture énergétique du territoire et son évolution possible
- Aperçu de la dynamique de rénovation du bâti



CC Sundgau : petites maisons de fermes à pan de bois, XVIIème/XIXème siècle, espacées et à pignon sur rue. Les dépendances sont accolées en continuité à l'arrière.



CC Sundgau : volumes imposants de fermes maçonnées du XVIIème siècle. Les dépendances sont disjointes de l'habitation.



CC Sundgau : alignement de fermes-blocs mitoyennes du XVIIIème siècle. Le bâti est étendu en profondeur, entre l'usoir sur rue et le jardin à l'arrière, avec des pentes de toits assez faibles.



Exemples de quelques types bâtis d'après-guerre moins spécifiques que l'on retrouve dans l'ensemble du Grand Est.

Les types bâtis de chaque EPCI du Grand Est sont spécifiques

Le bâti ancien (à gauche) a été façonné par le contexte historique local, par les matériaux disponibles sur place et par les organisations agricoles et sociales passées : ces bâtis ont ainsi des orientations, compacités, organisation interne et matériaux de construction très spécifiques et locales, ce qui influe sur les scénarios de rénovation à adopter. Le bâti d'après-guerre est plus homogène d'un territoire à l'autre (à droite). Néanmoins il faut rester attentif à son architecture, car on peut y trouver aussi des spécificités : bâti de la Reconstruction très caractéristique, cités ouvrières d'après-guerre, architectures contemporaines (« maisons d'architecte ») ou d'inspiration régionaliste, quartiers expérimentaux, etc.

4- Le parc bâti existant, les freins et leviers pour la rénovation (suite)

■ **typologie : identification des types bâtis présents sur le territoire**

La construction de la typologie se base sur :

- une analyse des données bibliographiques (données disponibles auprès des collectivités, de l'Etat, d'instituts de statistiques, ou issues de documents réglementaires ou de diverses études)
- les informations recueillies lors des interviews avec les acteurs du territoire en début de phase 2, certains sont bons connaisseurs des particularités locales du bâti
- des visites de repérage sur le terrain pour vérifier et fiabiliser les résultats

Une fiche, rédigée sur deux pages, est établie pour chaque type, elle permet d'énoncer :

- les **critères statistiques** qui la distinguent (nombre de niveaux, matériaux, etc.) : ce sont eux qui vont permettre de relier un type donné à des bases de données statistiques
- les principaux enjeux de rénovation du type (en fonction de son architecture, de ses matériaux, etc.)
- la répartition du type par commune,
- le lien avec l'occupation du bâti, c'est-à-dire l'habitat ; par exemple **les occupants du bâtis sont-ils, statistiquement, plutôt des propriétaires, plutôt des locataires ? Le phénomène de vacance est-il marqué pour ce type ? etc.**
- les énergies de chauffage utilisées pour ce type bâti
- les préconisations générales pour la rénovation des bâtis de ce type (exemple : ventilation, confort d'été, comportement hygrothermique des murs...)

En dernière partie de la fiche, 3 scénarios de travaux, permettant d'aller jusqu'à un niveau de type « label BBC rénovation » sont présentés (voir page suivante)

→ plus de détails sur l'élaboration des fiches typologiques en **Annexe 7**, et un exemple de fiche en **Annexe 8**



Sur le territoire de la CC Sundgau, 13 types ont été distingués, suivant trois critères : habitat individuel ou collectif, date de construction, habitat mitoyen ou non (pour le bâti antérieur à 1945)

Caractérisation du parc bâti résidentiel de Grand Est pour mobiliser les acteurs sur une trajectoire de rénovation - novembre 2022 -

Typologie n°5 - Maison individuelle construite entre 1945 et 1974

DESCRIPTION GENERALE

La construction de ce type de maisons, situées aussi bien en milieu urbain que rural, fait suite à la fin de la seconde guerre mondiale. L'architecture est relativement sobre. Elles sont caractérisées par une volumétrie simple sur deux ou trois niveaux avec des combles aménagés ou perdus et le caractère des donnant sur le sous-sol ou un garage (ou plus rarement sur terrasse). Le toit est majoritairement à deux pans, parfois accompagné d'un chien assis. La surface de vitrage sur les parois principales est suffisante pour assurer un bon éclairage des pièces.

Indicateurs statistiques

Appartenance en fonction du nombre de niveaux (dont combles aménagés)

Appartenance en fonction de la mitoyenneté

Ordres pris en compte pour différencier la typologie

Type de construction : Maison individuelle

Période de construction : 1945-1974

REPARTITION GEOGRAPHIQUE

EXEMPLES DE BATIS POUR CETTE TYPOLOGIE

Maison avec garage et/ou sous-sol

Point d'attention : ce local pourra être utilisé pour l'installation d'équipements (lave-vaisselle, pompe à chaleur, cabinet de ventilation par exemple).

Point d'attention : pour éviter le phénomène de paroi froide, il faudra isoler la surface adossée l'extérieur non chauffée du volume habité. Cela permettra, en plus de réduire les dépendances thermiques, d'améliorer le confort des occupants.

MODE D'OCCUPATION

REPARTITION PAR STATUT D'OCCUPATION

REPARTITION PAR TYPE D'ENERGIE

DONNEES CONTEXTUELLES ET ENERGI

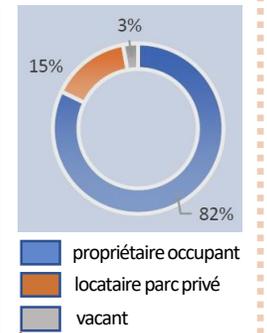
Le territoire du Sundgau a moins été soumis à la nécessité de reconstruire suite aux guerres que certains secteurs du Grand Est, malgré quelques sites bombardés (sites stratégiques, aéroports de guerre...). La mixité entre matériaux anciens (pierre, brique) et matériaux récents (béton, parpaque) est donc importante. La maison individuelle en matériaux industrialisés a bénéficié de la massification et standardisation des procédés constructifs et des matériaux. Cette typologie n'est pas spécifique du territoire régional. On retrouve des formes architecturales récurrentes avec quelques variations. Le bâtiment possède parfois une très légère résistance thermique au niveau de ses parois qui sera possible d'améliorer en profitant de l'absence de contraintes techniques majeures pour améliorer la performance énergétique. On pourra réaliser une isolation par l'extérieur et permettre un ravalement des parois extérieures du bâti tout en réduisant la consommation énergétique.

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET PROGRAMMES DE TRAVAUX ENVISAGEABLES

	Existant	Scénario « probables gains »	Scénario « gain 30%+ »	Scénario « vers le BBC »
Tolérance	Combles faiblement isolés (à cm de laine minérale)	Isolation de la surface planche de plafond R 2 à 8 m ² /m ² W, 30 cm	Isolation de la surface planche de plafond R 2 à 8 m ² /m ² W, 30 cm	Isolation de la surface planche de plafond R 2 à 8 m ² /m ² W, 30 cm
Murs extérieurs	Béton de brique creux, 20 cm non isolé	Isolation thermique par l'extérieur R 2,7 m ² /m ² W, 12 cm	Isolation thermique par l'extérieur R 2,7 m ² /m ² W, 12 cm	Isolation thermique par l'extérieur R 2,7 m ² /m ² W, 12 cm
Plancher bas	Pancher sur sous-sol non isolé	Isolation sous face de dalle R 2 à 3 m ² /m ² W, 0 cm	Isolation sous face de dalle R 2 à 3 m ² /m ² W, 0 cm	Isolation sous face de dalle R 2 à 3 m ² /m ² W, 0 cm
Murs intérieurs	PVC double vitrage 4/16	-	-	-
Chauffage	Chaudière endosse au fuel à deux circuits	-	-	Pompe à chaleur air/air double service
ECS	Chaudière endosse au fuel	-	-	Pompe à chaleur air/air double service
Ventilation	Ventilation naturelle	Mise en place VMC simple flux rigide	Mise en place VMC simple flux rigide	Mise en place VMC simple flux rigide
Consommation énergétique conventionnelle (kWh/m ² /an)	400	300	200	95
Coût d'investissement moyen (€ TTC/kWh/m ² /an)	-	60 kWh/m ² /an	252 kWh/m ² /an	719 kWh/m ² /an

Don't l'un loca par l'habitat ou l'habitat, la rénovation thermique demande toujours une mise en œuvre soignée. Le recours à un professionnel RGE est fortement recommandé. Dans le cas d'un isolation des parois extérieures, il conviendra de prendre les précautions nécessaires pour éviter l'apparition de pathologies (dépoussolage, humidité, de moisissures, mauvaise qualité de l'air intérieur...). La mise en œuvre de l'isolation devra être partiellement à l'abri des ponts thermiques de balcons (ex. : retour isolant des parois verticales en tableau des menuiseries) et vitrages (ex. : isolation en deux couches isolées entre et sous chevrons).

Cette fiche s'inscrit dans le cadre de Grand Est Rénov'Act qui a été financé par le territoire piloté du Sundgau par le DREAL Grand Est, elle est réalisée à l'aide de l'outil « Bilan Énergétique d'Énergie Domestique, et de l'outil de calcul de la consommation énergétique ». Novembre 2022.



Ci-dessus, la répartition par statuts d'occupation établit un lien avec l'approche habitat

Aperçu d'une fiche typologique recto-verso (CC Sundgau, typologie 5 – maison individuelle 1945/1974)

4- Le parc bâti existant, les freins et leviers pour la rénovation (suite)

▪ Scénarios de travaux de rénovation pour chaque type

3 scénarios progressifs sont proposés pour chaque type bâti :

•Le **scénario « premiers pas »** permet comme son nom l'indique de franchir le premier pas de la rénovation énergétique. Il prévoit l'isolation d'une paroi (toiture, murs ou plancher bas) en ciblant l'élément le plus facile à isoler et qui procure un gain énergétique suffisamment significatif, ou/et la mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée.

•Le **scénario « gain 40 % »** correspond à une rénovation énergétique plus conséquente. Outre la mise en place d'une VMC, les parois avec les déperditions les plus élevées sont isolées ou/et les menuiseries remplacées. Ce scénario englobe des lots de travaux qui présentent des interfaces. Les traiter de manière concomitante permet une meilleure gestion de la mise en œuvre, une réduction des ponts thermiques et une meilleure performance énergétique finale par rapport à un scénario qui partirait d'une « premier pas » et serait complété par étapes au fil des ans.

•Le **scénario « vers le BBC »** vise l'obtention du niveau « bâtiment basse consommation ». Par rapport au scénario précédent, ce scénario complète l'isolation des parois ou/et le remplacement des fenêtres et prévoit la mise à niveau du système de chauffage par un système performant.

Ces scénarios sont adaptés à chaque typologie, notamment pour le bâti ancien (antérieur à 1948) : celui-ci est essentiellement constitué de matériaux locaux dont les caractéristiques hygrothermiques sont spécifiques. Ce bâti ancien est énergétiquement moins performant que les constructions actuelles, mais présente des qualités précieuses : inertie et bon confort d'été, absence de ponts thermiques notamment. Pour ne pas dégrader les structures, l'aspect architectural et le confort du logement, les procédés et les matériaux à employer en rénovation diffèrent de ceux employés pour le bâti plus récent. Notamment, l'isolation par l'intérieur est privilégiée et l'emploi de menuiseries bois recommandé.

Lots enveloppe	Existant	Scénario « vers le BBC »
Toiture	Combles aménagés, rampants faiblement isolés	Isolation de la toiture par l'intérieur $R \geq 8 \text{ m}^2 \cdot \text{°C/W}$; 28 cm
Murs extérieurs	Briques pleines de 22 cm d'épaisseur, pas d'isolation	Isolation thermique par l'intérieur $R \geq 3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{°C/W}$; 12 cm
Plancher bas	Plancher sur sous-sol non isolé	Isolation sous-face de dalle $R \geq 3 \text{ m}^2 \cdot \text{°C/W}$; 8 cm
Menuiseries	PVC ou bois, double vitrage 4/8/4	Menuiseries bois double vitrage 4/16/4 $U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{°C}$
Chauffage	Chaudière fioul	Chaudière gaz à condensation + robinets thermostatiques sur les émetteurs
ECS	Chaudière fioul	Chaudière gaz à condensation
Ventilation	Naturelle	Mise en place VMC simple flux hygro A Basse consommation
Consommation énergétique moyenne (kWh _{ep} /m ² .an)	394	103
Coûts d'investissement moyen (€ TTC €/m ² _{SHAB})	-	572 €/m ² _{SHAB}

Exemple du scénario « vers le BBC » proposé pour le type bâti « maison indépendante construite entre 1915 et 1945 » sur le territoire de la CC Sundgau.



4- Le parc bâti existant, les freins et leviers pour la rénovation (suite)

■ Données quantitatives et localisation

Ce travail est effectué à partir d'un traitement statistique et cartographique des données de chaque type.

Il fournit :

- une vision de la répartition des types au sein du parc bâti résidentiel de l'EPCI
- une répartition de chaque typologie par communes de l'EPCI (en nombre et en pourcentage du parc bâti communal)

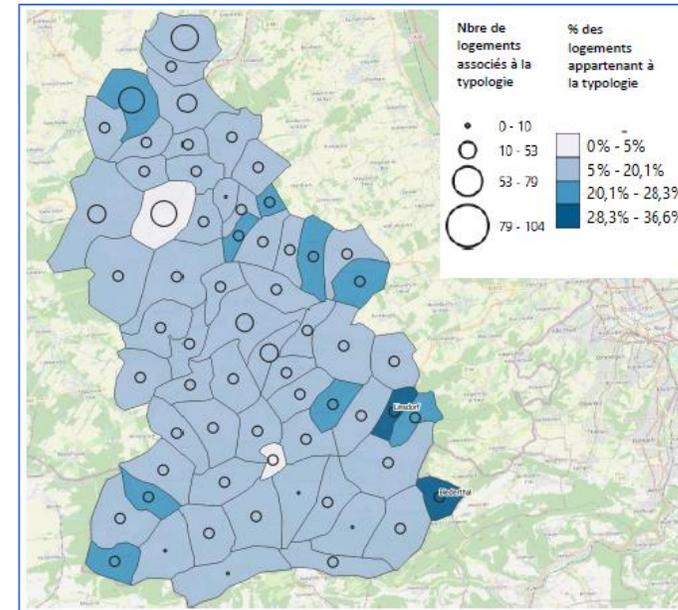
Attention cependant, ces informations restent à prendre avec précaution. Les données utilisées dans l'expérimentation sont des données déclaratives (issues des fichiers MAJIC) et peuvent comporter des inexactitudes. Par ailleurs le croisement entre les indicateurs choisis pour chaque type et les données fiscales/cadastrales ne permet pas une modélisation complète des bâtis car certains indicateurs sont parfois absents des bases.

A titre d'exemple, sur le territoire de la CA Chaumont, 20 typologies bâties ont été identifiées, mais elles n'ont pu être rapprochées que de 73% du parc bâti réel.

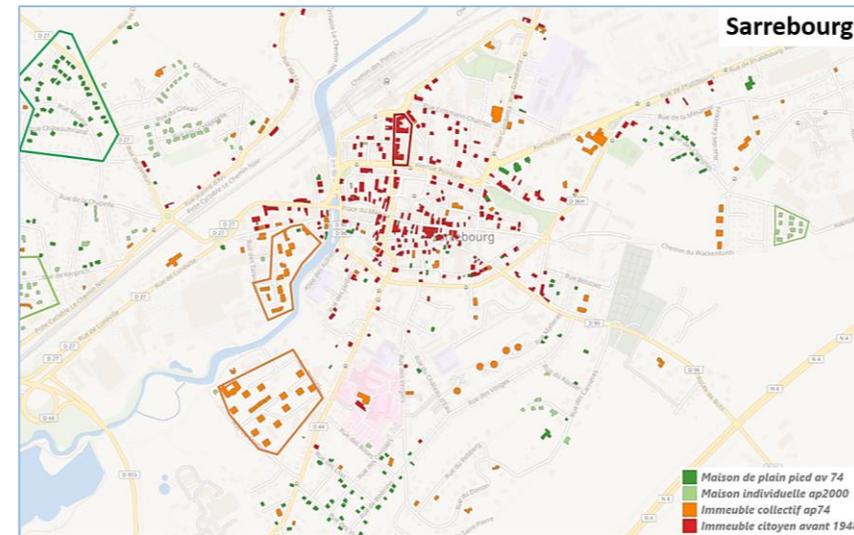
Des écarts conséquents peuvent ainsi être constatés par rapport aux statistiques INSEE, plus fiables, et certains types bâtis peuvent apparaître comme sur-représentés.

Cependant la méthode garde son intérêt pour identifier globalement les secteurs à enjeux et d'autre part, à l'échelle infra-communale, pour détecter des regroupements homogènes de bâtis (voir ci-contre). Il est en effet possible d'avoir une indication, bâti par bâti, des typologies repérées.

→ sur la localisation des secteurs à enjeux voir aussi l'**Annexe 4** et l'exemple en **Annexe 9**



Exemple de répartition par commune d'une des typologies de bâti de la CC Sundgau (typologie 7 – maison individuelle 1990-2005) : la carte exprime une répartition en valeur absolue – le nombre de logements de ce type (du blanc au bleu foncé) et en pourcentage du parc bâti de chaque commune (cercle plus ou moins grand).



A une échelle infra-communale, la cartographie facilite la détection des ensembles bâtis homogènes (par exemple ici à Sarrebourg)

4- Le parc bâti existant, les freins et leviers pour la rénovation (suite)

Estimation de la facture énergétique du territoire et de son évolution possible

Une estimation globale de la facture énergétique des logements du territoire est effectuée (voir encadré ci-contre).

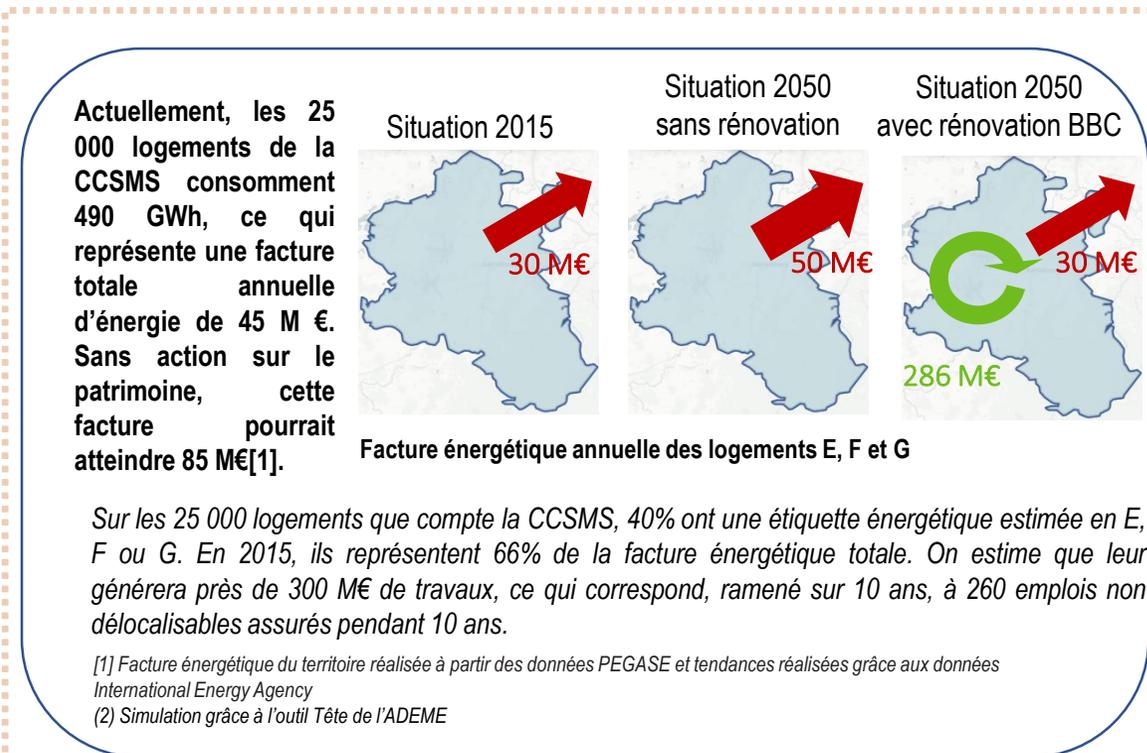
Pour les 3 territoires, ces calculs soulignent le poids des logements dont l'étiquette énergie est E, F et G. Par exemple, pour la CCSMS, ils représentent 40% des logements mais 66% de la facture énergétique totale. Il y a donc un fort enjeu à rénover ces logements pour enrayer la précarité énergétique des ménages, mais aussi pour soutenir l'économie locale. Une simulation permet en effet de calculer, sur chaque territoire, le montant des travaux de rénovation de ces logements énergivores, et d'en déduire un nombre d'emplois non délocalisables qu'ils pourront engendrer.

Autre méthode : des données sont accessibles en open data sur l'Observatoire régional Climat Air Energie. Il est notamment possible d'avoir une estimation à l'EPCI et à d'autres échelles de la facture énergétique territoriale et du poids du secteur résidentiel qui l'impacte de manière significative. Un tableau de bord permet aussi d'évaluer le poids de la consommation énergétique finale du secteur résidentiel et ses émissions de gaz à effet de serre.

→ sur la facture énergétique voir aussi l'Annexe 10

Aperçu de la dynamique actuelle de rénovation du bâti

Il s'agit de disposer d'une photographie « à l'instant t » par quelques chiffres-clefs (nombres de professionnels RGE, nombres de rénovation Habiter Mieux Anah...), mais aussi d'appréhender les dynamiques à l'œuvre en considérant l'évolution annuelle de ces chiffres-clés, et en écoutant les témoignages des acteurs locaux recueillis lors des entretiens (voir paragraphe 5 à la suite). Il s'agit de comprendre qui sont les maîtres d'ouvrage, quels sont les jeux d'acteurs, de repérer les dispositifs les plus volontaristes et efficaces et d'identifier les leviers des politiques publiques.



Facture énergétique du territoire et potentiel d'emplois non délocalisables (CCSMS)

Une dynamique de rénovation des logements existe déjà sur le territoire

RGE RECONNU GARANT ENVIRONNEMENT

→ 40 professionnels RGE

HABITER MIEUX

En 2018, 35 logements du parc privé rénovés grâce au dispositif Habiter Mieux de l'ANAH (près de 282 000 € de subventions).

ESPACE ENERGIE HABITAT TERRITOIRE de SARREBOURG

1 plate-forme de la rénovation énergétique créée en 2016 : le service Espace Énergie Habitat, avec une activité en plein développement. En 2018, 160 conseils auprès de propriétaires privés (informations générales, conseils techniques, ou conseil sur les aides financières)

Dynamique de rénovation du territoire (extrait de la feuille de route de la CCSMS)

5- rencontre avec les acteurs

Une dizaine d'entretiens est menée avec un panel d'**acteurs-clés de l'habitat** et de la rénovation sur le territoire. A noter que ce panel ne peut pas être exhaustif, et un ensemble beaucoup plus large d'acteurs sera convié aux ateliers des phases 2 et 3 de la démarche pour venir enrichir les débats.

Aperçu ci-contre des entretiens menés sur les 3 territoires expérimentateurs.

	CC Sarrebourg	CC Sundgau	CC Chaumont
EPCI (élu, agent), maire	X	X	X
Pays		X	X
DDT	X	X	X
ABF	X	X	X
Armée (bur. Logement)	X		
Département		X	
Région	X		
UNPI, syndic copro	X		
Conseil public en rénovation (EIE)	X		
CAUE	X		
opérateur ANAH			X
baillieur social	X	X	X
Notaire	X		
agent immobilier	X	X	
FFB, CAPEB, artisans	X	X	X
Investisseur privé, promoteur	X		X
Assoc. défense du patrimoine		X	

Ces entretiens permettent de recueillir la vision du marché de l'habitat des acteurs, de préciser les grands types bâtis présents sur le territoire, d'identifier des projets de rénovation en cours, de « prendre le pouls » de **la situation du marché de l'habitat**, de comprendre quelles sont les politiques déployées, celles qui sont encore émergentes, les dynamiques locales de rénovation à l'instant t, la situation des entreprises face au marché de la rénovation, les difficultés rencontrées par les particuliers ou les investisseurs sur le terrain. Parmi les questions posées figure ainsi l'**identification des freins et leviers à la rénovation**.

Cette série d'entretiens permet d'amorcer un tableau AFOM (Atout Faiblesse Opportunité Menace), qui va être mis au point au fil de cette phase 2 de la démarche.

FREINS

Vision macro (sur l'ensemble du territoire) :

- Dynamique de vieillissement de la population (freins psychologiques) : mobilisation complexe des ménages
- Manque de confiance des ménages sur les questions de la rénovation énergétique (arnaques)
- Cout des travaux et reste à charge encore élevé

Spécificités locales :

- Grande ruralité : difficulté d'accès à l'information
- Des centres bourgs au bâti ancien et des zones pavillonnaires aussi à enjeux en termes de rénovation énergétique
- Obsolescence et manque d'adaptation des logements au profil des ménages (logements privés comme logements sociaux)

Gouvernance et moyens mis en œuvre :

- Manque de lisibilité et d'informations sur les aides
- Démarche complexe et lourde pour des ménages précaires et âgés
- Poids fort des communes dans les décisions sur ces sujets : peu voire pas de dispositifs contraignants sur le territoire en terme de rénovation ou d'expansion urbaine
- Pas d'EIE : seulement SOLIHA sur la Haute Marne

LEVIERS

Vision macro

(sur l'ensemble du territoire) :

- Des atouts à valoriser : un réseau de chaleur très performant, usine de méthanisation
- S'appuyer sur les qualités rurales du territoire pour le rendre attractif
- Un parc social accessible et adapté aux ménages les plus modestes
- Prise de conscience des populations du besoin de rénover

Spécificités locales :

- Qualité de vie pour certains villages (cadre de vie agréable)
- Qualité architecturale du bâti de cœur de ville à préserver

Gouvernance et moyens mis en œuvre :

- Des programmes incitatifs et qui lancent une bonne dynamique sur le territoire : ACV, PIG, OPAH-RU

Synthèse des freins et leviers identifiés à l'issue des entretiens avec les acteurs (CA Chaumont)

→ voir les exemples de trames d'entretiens en Annexe 12

6- recueil des initiatives inspirantes

Les entretiens sont complétés par une enquête pour identifier des exemples de rénovation inspirantes, riches d'enseignements et pour rencontrer les acteurs de ces projets sur site. Aller sur le terrain permet aussi une approche concrète du territoire et de ses caractéristiques, et conduit à mieux appréhender les différentes configurations urbaines et les modes d'habiter. L'ensemble de ce travail de terrain va permettre de concevoir l'événement de cette phase 2, le CIRCUIT DE VISITES qui sera proposé aux élus et acteurs locaux de l'habitat et de la rénovation.

Comme l'a souligné le président de la CA Chaumont lors du webinaire du 3 mars 2022, ce qui est important : «c'est de trouver des modèles économiques qui soient viables. C'est toujours bien d'avoir des opérations emblématiques, mais elles sont parfois très aidées et ne sont pas reproductibles sur l'ensemble du territoire. Je crois qu'il faut qu'on cherche l'inverse, des opérations (...) avec des moyens financiers qui permettent de les décliner sur le territoire.»

Les capsules vidéos réalisées sur la CA de Chaumont (voir en page suivante) sont à cet égard éloquentes et témoignent de projets de rénovation globale réalisés par des ménages ayant, pour certains d'entre eux, des revenus modestes.

→ plus de détails sur le recueil des initiatives inspirantes en Annexe 12



Pavillon avant travaux



villon des années 50 rénové

Origine du projet: sensibilisation du propriétaire bailleur aux aides à la rénovation par le bouche à oreille

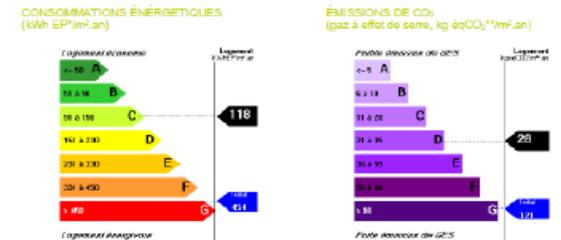
Travaux réalisés sur le pavillon rénové: bouquet de travaux incluant isolation des combles/ murs/ plancher, changement des ouvrants, installation chaudière a condensation et VMC. Projet de rénovation globale coordonné par un artisan

Impact des travaux réalisés sur le pavillon: gain attendu de 70% sur les consommations, sur la réduction de la facture énergétique et sur les émissions de gaz à effet de serre. avec passage d'une étiquette G à C. Logement rénové dont le confort est apprécié des locataires

<https://youtu.be/ZZLRLWt913U>



renovation globale du pavillon
L'ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DE VOTRE LOGEMENT



CA Chaumont : exemple d'un pavillon rénové par un propriétaire bailleur en SCI. Le propriétaire est un investisseur privé impliqué localement depuis plusieurs années dans l'acquisition et la rénovation de logements. Cette opération a pu être lancée grâce à deux subventions, EDF et ANAH, leur cumul permettant d'assurer l'équilibre financier. Les prises de contact avec les structures de conseil, notamment l'opérateur ANAH ont également été déterminantes pour bien orienter les choix techniques. La mise en location a été aisée grâce à l'amélioration de l'aspect extérieur du logement et à ses faibles charges de chauffage.

8- atelier collectif : ENJEUX et DEFIS A RELEVER ○**Objectifs de l'atelier :**

- partager les connaissances sur l'habitat, le parc bâti, les dynamiques à l'œuvre
- faciliter l'expression des acteurs et les mobiliser autour de la démarche de co-construction
- identifier collectivement les enjeux et les défis à relever

Organisation : l'atelier réunit les élus impliqués et les acteurs locaux de l'écosystème de l'habitat et de la rénovation (publics ou privés). **Dans la pratique, il est suggéré de grouper le circuit de visite, un repas convivial et l'atelier sur une même journée.**

Temps 1 : **Présentation des éléments de diagnostic** (diagnostic-spot habitat, parc bâti, synthèse croisée), retour sur les visites de terrain, échange pour compléter/enrichir/nuancer et permettre l'appropriation par les élus et les acteurs locaux

→ voir un exemple de diagnostic-spot en **Annexe 6** et de la caractérisation du bâti en **Annexe 11**

Temps 2 : Travail collectif autour des enjeux habitat et rénovation spécifiques au territoire

Séquence 1 : *Quelle « habitabilité » du bassin de vie ? Où habiter et pourquoi ? Travail collectif autour d'une carte du territoire pour recueillir la parole des acteurs sur les dynamiques territoriales, les moteurs du développement, les secteurs en difficulté...*

Séquence 2 : *pointer les atouts et faiblesses des différents secteurs du territoire ou/et des différents segments des marchés de l'habitat et de la rénovation, identifier les enjeux Travail individuel sur post-it puis, en 2 groupes, mise en commun sur poster ; rotation pour approfondir le travail sur poster réalisé par l'autre groupe*

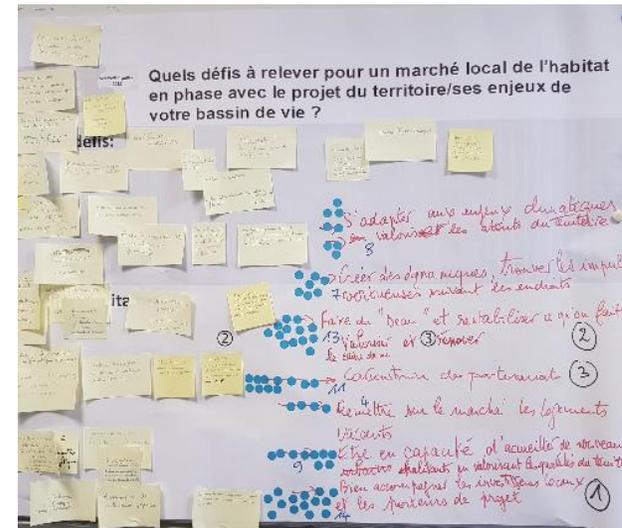
Séquence 3 : *défis à relever : à partir des enjeux qui ont été énoncés, quels défis sont à relever pour un marché local de la rénovation en phase avec les enjeux et le projet du territoire ? Travail individuel sur post-it (1 post-it, 1 défi) puis mise en commun, regroupement par familles de défis, priorisation (vote avec gommettes) pour identifier 6 défis prioritaires**

* nombre 6 indicatif, à adapter pour chaque territoire

RESULTATS de l'ATELIER : 6 défis prioritaires identifiés



Vues de l'atelier de la CC Sundgau : à gauche travail en groupe sur carte (**séquence 1**), à droite mise en commun des post-it « enjeux » (**séquence 2**)



Travail sur les défis à relever (CCSMS, **séquence 3**)

Défis à relever

S'adapter aux enjeux climatiques en valorisant les atouts du territoire

Etre en capacité d'accueillir de nouveaux habitants

Rénover le bâti existant et valoriser le cadre de vie

Trouver des impulsions vertueuses et créer des dynamiques collectives

Co-construire des partenariats

Remettre sur le marché des logements vacants

9 – Une synthèse croisée habitat/parc bâti

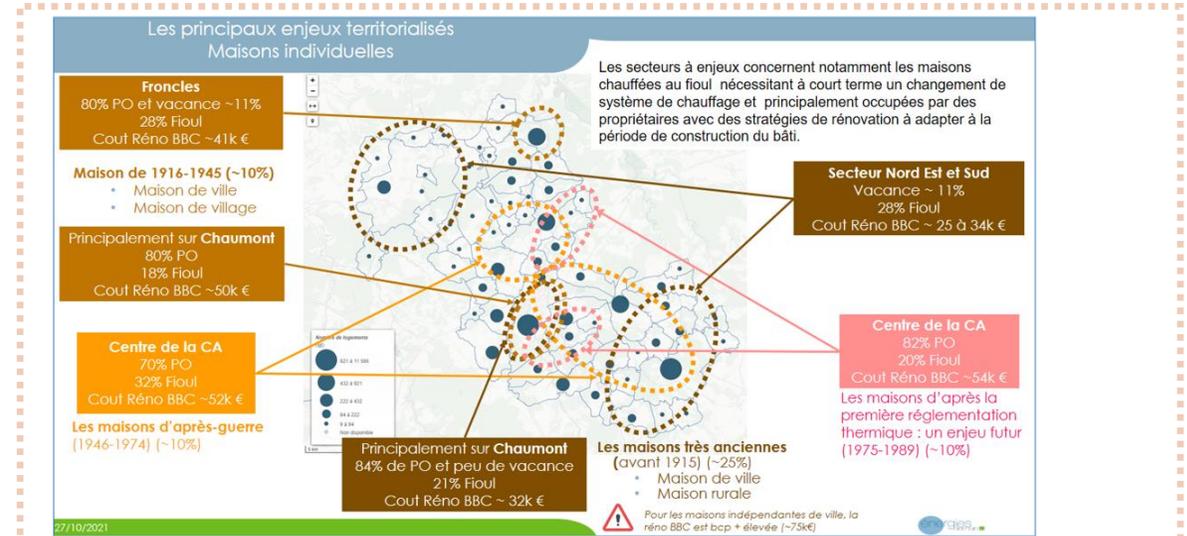
• Visualiser la cartographie des secteurs à enjeux

La cartographie des types bâtis sur le territoire permet de repérer les secteurs à enjeux . Par exemple parce qu'il existe, sur des secteurs précis, des problématiques habitat identifiées en lien avec des types bâtis récurrents (exemple : un secteur de zones pavillonnaires avec un fort vieillissement de la population), ou/et que l'on détecte des types bâtis homogènes concentrés sur une portion significative du territoire : il va s'agir là de gisements intéressants d'intervention qui pourraient justifier ensuite un ciblage particulier des actions d'incitation à la rénovation.

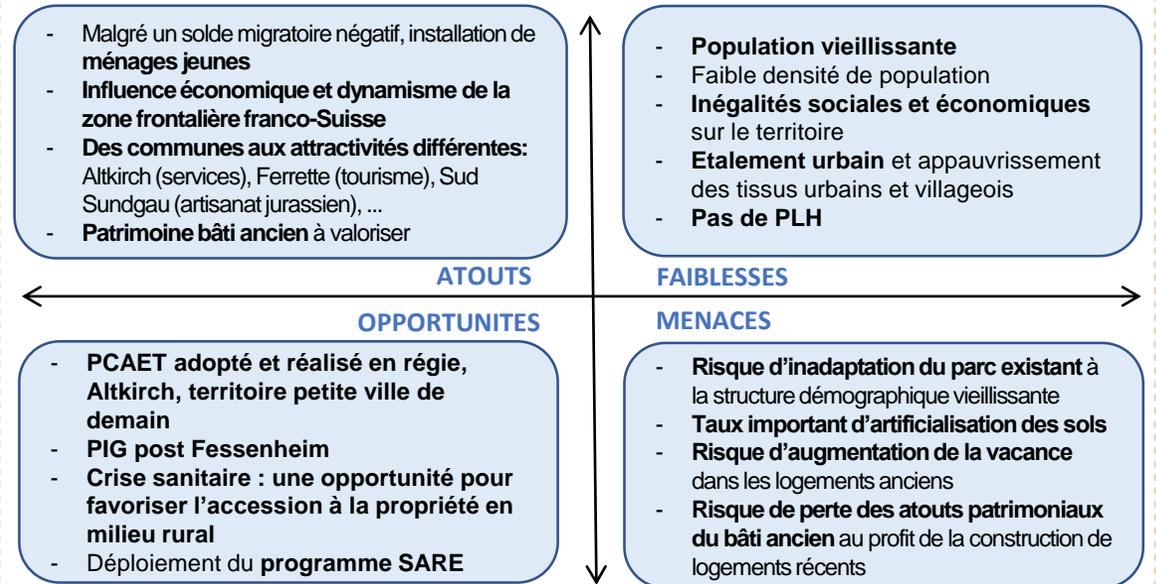
Les entretiens d'acteurs, les échanges entre participants et le travail collectif sur la carte du territoire lors de l'atelier permettent de confirmer/infirmer l'intérêt de ces secteurs

• Visualiser l'ensemble des enseignements de la phase 2 par une matrice « AFOM »

Cette matrice, nourrie par les entretiens d'acteurs, les diagnostics « habita »t et « bâti » et les apports des participants au fil de la démarche permet une vue synthétique des atouts, faiblesses, opportunités et menaces pour le territoire. Cette approche synthétique contribuera à une réappropriation rapide de la démarche par les participants lors de l'atelier « PISTES d'ACTION » qui ouvrira la phase 3 de la démarche.



Secteurs à enjeux pour les maisons individuelles sur le territoire de la CA Chaumont



Exemple de la matrice AFOM de la CC Sundgau



**PHASE 3 : co-construire
la feuille de route**

FINALITE de la phase 3 :

- co-construire une « version 1 » de la feuille de route, qui pourra être présentée à l'assemblée des élus du territoire en phase 4

CLEFS DE REUSSITE

- association forte des acteurs locaux
- techniques d'animation
- préparation des éléments de restitution de la démarche

METHODE

Cette phase est constituée de 2 ateliers de co-construction successifs. Chaque atelier est préparé en amont, la matière recueillie est organisée et synthétisée en aval. Cette phase permet de construire une première version de la feuille de route du territoire. Elle consolide aussi la mobilisation des acteurs et préfigure l'animation ultérieure de la démarche.

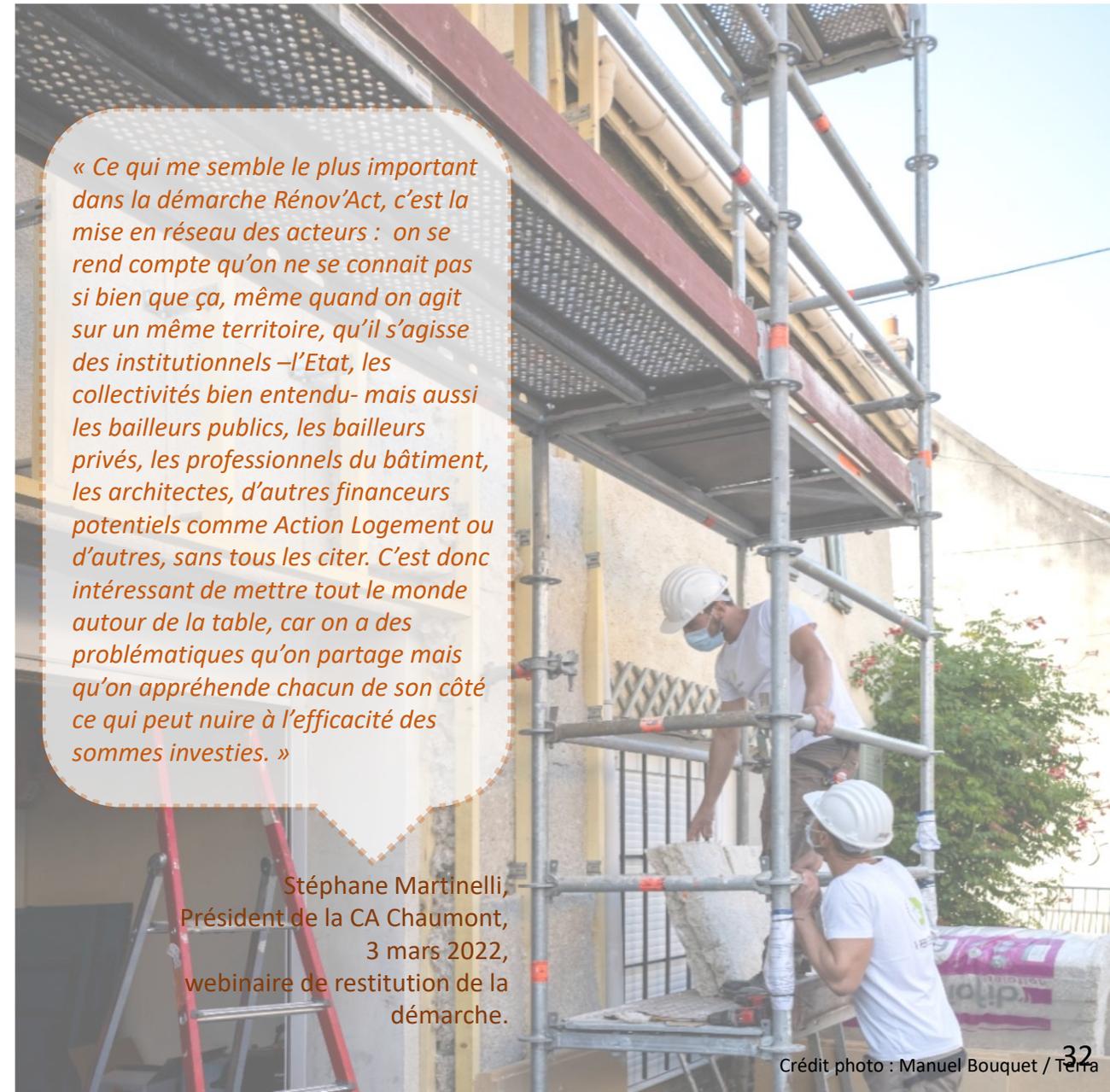
Plus de détails en pages suivantes :

1- atelier : PISTES D'ACTION ○

2- atelier : VERS LA FEUILLE DE ROUTE ○

« Ce qui me semble le plus important dans la démarche Renov'Act, c'est la mise en réseau des acteurs : on se rend compte qu'on ne se connaît pas si bien que ça, même quand on agit sur un même territoire, qu'il s'agisse des institutionnels –l'Etat, les collectivités bien entendu- mais aussi les bailleurs publics, les bailleurs privés, les professionnels du bâtiment, les architectes, d'autres financeurs potentiels comme Action Logement ou d'autres, sans tous les citer. C'est donc intéressant de mettre tout le monde autour de la table, car on a des problématiques qu'on partage mais qu'on appréhende chacun de son côté ce qui peut nuire à l'efficacité des sommes investies. »

Stéphane Martinelli,
Président de la CA Chaumont,
3 mars 2022,
webinaire de restitution de la
démarche.



1- atelier de co-construction PISTES D'ACTION ○

Objectifs de l'atelier :

- faire émerger l'ensemble des actions que les acteurs estiment nécessaires pour répondre aux 6* défis identifiés en phase 2 et
- les organiser en plan d'actions
- dégager les 8* actions prioritaires

* nombres indicatifs, à adapter pour chaque territoire

Organisation : participants déjà conviés au circuit de visite et à l'atelier Enjeux et Défis.

→ voir les techniques d'animation de cet atelier en **Annexe 14**

Temps 1 : Rappel du diagnostic partagé, des enjeux et des 6 défis prioritaires

Temps 2 : Travail de co-production des pistes d'action.

Séquence 1 : « Dans le cadre de vos compétences ou de votre champ d'actions, dans le but de massifier la rénovation sur le territoire : quelles sont les 2 actions que vous souhaiteriez initier ? »

Travail individuel (1 post-it = 1 idée d'action), puis mise en commun et regroupement par grands axes d'action sur un poster

Séquence 2 : « Quelles sont les actions qui vous paraissent les plus prioritaires ? »
Chaque participant répartit 5 gommettes sur le poster, les votes sont comptabilisés (comme à l'atelier ENJEUX et DEFIS à relever) pour faire émerger les 8 actions considérées comme les plus prioritaires.

RESULTAT de l'ATELIER :

un plan d'actions esquissé, les 8 actions les plus prioritaires identifiées



Vues de l'atelier de la CC Sundgau : intelligence collective et co-construction.

Une stratégie de rénovation adaptée au territoire

- 1- Prendre en considération le contexte urbain et le cadre de vie pour arbitrer sur la rénovation ou la démolition/reconstruction des bâtis
- 2- Approfondir les besoins et attentes des ménages en matière de logements
- 3- Identifier les types de vacances et le potentiel de remise sur le marché des logements
- 4- Identifier les rénovations à cibler prioritairement suivant les types bâtis et les différentes parties du territoire

Un accès et un accompagnement simplifié à la rénovation énergétique

- 5- Créer un point d'informations aux habitants
- 6- Mettre en place un service de conseil itinérant, adapté au contexte rural (bus de la rénovation par exemple)
- 7- Apporter conseil et ingénierie technique et financière aux PO, PB et bailleurs sociaux

Des outils pour mobiliser les porteurs de projets

- 8- Informer et communiquer autour des chantiers de rénovation pilotes
- 9- Développer un argumentaire économique sur la rénovation (rentabilité et soutenabilité)
- 10- Créer une cartographie thermique des logements librement consultable
- 11- Valoriser le patrimoine architectural au travers des rénovations

Des filières de rénovation de qualité

- 12- Mettre en place et animer un réseau d'acteurs
- 13- Mobiliser et accompagner la montée en compétences des artisans et professionnels
- 14- Promouvoir des matériaux locaux, sains et adaptés aux différents types de bâtis (chanvre, bois, chaux, ...)

A l'issue de l'atelier, le plan d'actions esquissé est mis en forme. Dans l'exemple de la CA de Chaumont ci-dessus, il est organisé selon 4 axes. Les 8 actions marquées d'une gommette sont celles qui ont été estimées prioritaires par les participants.

2- atelier VERS LA FEUILLE DE ROUTE

Objectifs de l'atelier :

- enrichir les 8* actions prioritaires pour donner corps aux premières fiches –actions
- * nombre indicatif, à adapter pour chaque territoire
- amorcer la réflexion sur la phase opérationnelle

Organisation : L'organisation est similaire aux ateliers précédents, mais le dernier temps de l'atelier donne une part particulièrement importante à l'expression des participants, élus porteurs du projet et acteurs du territoire, en transition avec la phase opérationnelle de la démarche (phase 4)

→ voir les techniques d'animation de cet atelier en **Annexe 16**

Temps 1 : rappel des conclusions de l'atelier précédent, réappropriation du plan d'actions

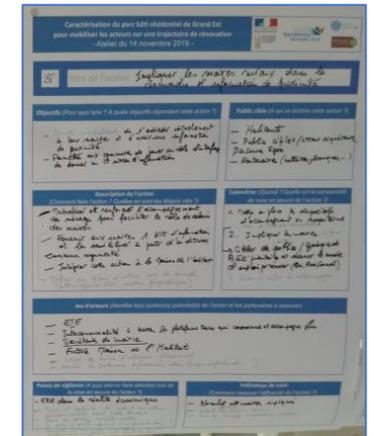
Temps 2 : travail de coproduction

Séquence 1 : enrichissement des 8 actions prioritaires *Travail collectif grâce à une animation type « world café » ou « kermesse » : les participants co-produisent les fiches-actions → voir un exemple de fiche-action en Annexe 17*

Séquence 2 : dans quel ordre lancer les 8 actions prioritaires ? Il s'agit, par un système de vote, d'un exercice pour amorcer une organisation temporelle du plan d'actions

Temps 3 : débat : comment amorcer la phase opérationnelle ? Le débat rebondit sur le résultat de la séquence 2. Est-ce bien par ces actions que l'on commence ? Quel calendrier d'engagement de ces actions est possibles ? Quelles en seront les parties prenantes ? Comment s'organisera la mise en œuvre du plan d'actions ?

RESULTAT de l'ATELIER : la feuille de route V1, avec : certaines fiches-actions du plan d'actions travaillées , une temporalité de démarrage proposée, une fiche n°0 « animation et suivi du plan d'actions » esquissée



Vues de l'atelier de la CC Sundgau (séquence 1) : une méthode d'animation qui permet des échanges entre petits groupes d'acteurs et alimente les rubriques des 8 fiches-actions prioritaires : **objectifs** ▪ **description** ▪ **jeu d'acteurs** ▪ **calendrier** ▪ **public-cible** ▪ **coût** ▪ **points de vigilance** ▪ **indicateurs de suivi**

	A	B	C
Actions de la feuille de route	Court terme	Moyen terme	Long terme
Développer des modèles économiques accessibles à la rénovation	2	10	2
Développer les groupements d'achats de matériaux et les circuits courts	5	7	2
Etablir un projet urbain et territorial sur une vision de long terme	11	0	3
Lutter contre la vacance des logements par la remobilisation et rénovation des biens	8	6	0
Créer une maison de l'habitat	6	3	5
Communiquer sur les aides existantes	13	1	0
Développer l'auto-rénovation accompagnée	5	9	0
Animer le réseau des acteurs locaux de la rénovation	8	6	0
Créer un annuaire des acteurs et valoriser les entreprises qualifiées et certifiées	9	4	1

Tableau issu de l'atelier de la CC Sundgau (séquence 2) : exercice d'organisation temporelle pour la mise en œuvre des actions prioritaires



PHASE 4 : Faire vivre la feuille de route

FINALITE de la phase 4 :

- faire connaître, mettre en œuvre et animer la feuille de route

CLEFS DE REUSSITE

- Portage fédérateur de la feuille de route par le président de l'EPCI
- Visibilité des actions et maintien de la mobilisation dans le temps

METHODE

Cette phase 4 est le véritable point de démarrage de Renov'Act. Elle consiste à créer les conditions nécessaires pour passer de l'intention (la version « V1 » de la feuille de route) à l'émergence des projets concrets de rénovations sur le territoire.

Plus de détails en pages suivantes :

1- séance plénière des Elus de l'EPCI : s'approprier la feuille de route ○

- Temps de partage autour de la feuille de route et finalisation du plan d'actions
- Travail sur le calendrier concret de mise en œuvre

2- Piloter la mise en œuvre

- Gouvernance et pilotage
- Enrichir, suivre, évaluer, ajuster, coordonner, accompagner

3- Animer

- Rencontres du réseau d'acteurs
- Communication et valorisation des actions



« Ce premier pas sur la thématique de rénovation énergétique de l'habitat doit maintenant nous permettre de produire des outils reproductibles, utiles, et qui sont nécessaires pour répondre aux défis qui se présentent à nous : développer des modèles économiques viables pour la rénovation, partager une vision, un projet fédérateur autour de la rénovation, transformer, aménager le territoire par la rénovation, faire de la rénovation de qualité – c'est particulièrement important, accompagner les porteurs de projets, communiquer sur l'offre. (...) Il faut aussi communiquer beaucoup en interne avec nos élus (...) Nous allons donc poursuivre, constituer un petit groupe de travail d'élus autour de Renov' Act, des PLUi et du dispositif Petite Ville de Demain et restituer ce travail auprès de tous les élus du territoire pour que tous puissent s'approprier les enjeux que nous venons d'évoquer. »

Fabiën Itty, conseiller communautaire de la CC Sundgau,
3 mars 2022, webinaire de restitution de la démarche.

1- séance plénière des Elus de l'EPCI : s'approprier la feuille de route

La phase d'élaboration de la feuille de route a permis de mobiliser les élus en charge des thématiques habitat, énergie, ou encore aménagement, autour du Président de l'EPCI. Il s'agit dans cette phase 4 d'élargir ce cercle et de mettre le projet de feuille de route à l'agenda politique de tous les élus du territoire.

Cette appropriation permet aussi d'amender et de finaliser la feuille de route.

Une **séance de travail plénière** des élus de l'EPCI constitue l'occasion de présenter la feuille de route, ses enjeux et son plan d'actions, avec à l'ordre du jour, par exemple :

- **Temps de partage autour de la feuille de route et finalisation du plan d'actions**
- Présentation et appropriation de la démarche
- Echange et travail sur certains contenus, vérifications, enrichissement des actions déjà détaillées
- **Travail sur le calendrier concret de mise en œuvre**

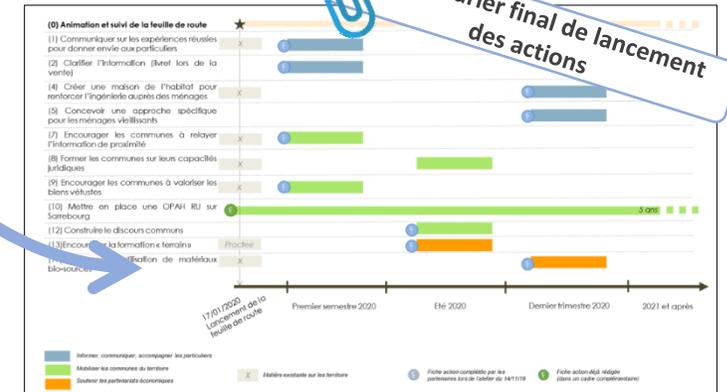
Il s'agit de préciser par un calendrier concret la proposition d'organisation temporelle réalisée en phase 3 en atelier avec les acteurs du territoire. Les actions sont placées une par une sur le calendrier, puis un réajustement collectif peut être effectué pour équilibrer le calendrier de lancement des actions entre actions de court, moyen ou long terme.

Le vote sur les actions à lancer

Saufière d'attente	A - avant les élections B - avant l'été 2020				C - 2 ^e semestre 2020 D - 2021 et après	
	A	B	C	D		
Animation et suivi de la feuille de route	x					
Communiquer sur les exp. réussies	x	6	2	4		0
Clarifier l'Info (livret à la vente)		5	4	2		1
Créer une maison de l'habitat	x	1	4	6		1
Donner envie aux particuliers		5	6	1		0
Concevoir une approche spécifique		0	1	10		1
Renforcer l'ingénierie auprès des ménages		2	5	5		0
Encourager les com. au relai d'Info	x	5	4	3		0
Former communes sur capacités juridiques	x	0	6	6		0
Encourager les com. valoriser les biens vétustes	x	5	2	4		1
Mettre en place une OPAH RU	Projet	x				
Construire un discours commun		3	6	3		0
Encourager la formation « terrain »	Projet	1	7	4		0
Encourager matériaux biosourcés	x	1	4	5		2

Action faisant l'objet d'un regroupement
 Fiche action communale
 Vote Maires

Le calendrier final de lancement des actions



Événement phase 4 : séance de travail plénière des élus du territoire
Ici la conférence des Maires de la CC Sarrebourg Moselle Sud, décembre 2019



3- Piloter la mise en œuvre

Une fois le plan d'actions défini, le calendrier décidé et les pilotes et partenaires d'actions identifiés, il s'agit de définir le pilotage de la feuille de route et les modalités de travail en interne (services de l'EPCI) et avec les différents acteurs pour mettre en œuvre la démarche dans le temps. Ces mécanismes sont explicités dans une fiche « zéro » du plan d'actions, qui sera transversale à toutes les autres. Ces modalités doivent être partagées avec l'ensemble des services concernés de l'EPCI, ses opérateurs éventuels et les acteurs mobilisés dans la démarche.

• Gouvernance et pilotage

Les instances de pilotage politique et technique peuvent soit s'appuyer sur des organisations déjà en place dans le cadre d'autres démarches (PLUi ou PLH, OPAH/PIG, voire SCOT, PCAET) – la feuille de route y est simplement intégrée - soit s'articuler avec elles avec une gouvernance spécifique.

Dans tous les cas la tenue d'un **comité de pilotage annuel** permet d'assurer un suivi régulier de l'avancement du plan d'actions initial, dans une logique d'amélioration continue et de réajustement au vu des résultats obtenus. La mise en place d'un **tableau de bord avec des indicateurs stratégiques de suivi** de réalisation des actions et de mesure des impacts est l'outil essentiel permet de documenter ces échanges.

→ voir en **Annexe 18** une proposition d'indicateurs de suivi

• Enrichir, suivre, évaluer, ajuster, coordonner, accompagner

Entre deux comités de pilotage, un suivi opérationnel de la déclinaison du plan d'actions doit être organisé par la collectivité pour :

- finaliser la conception des actions
- coordonner la mise en œuvre du plan d'actions (acteurs multiples)
- accompagner et faciliter le montage des projets

0 Animer et suivre la feuille de route		
Objectifs		
<ul style="list-style-type: none"> - Piloter la démarche et le suivi des actions de la feuille de route - Action d'amorce et « flash » qui perdure et qui peut permettre d'engager les autres actions 		
Description de l'action		Jeu d'acteurs
<ul style="list-style-type: none"> - Appel à projets : mener des actions de rénovations selon les typologies - AMI pour identifier les particuliers qui pourraient rénover leur logement - Ancrer la feuille de route autour d'un projet (pour initier une meilleure communication sur les expériences réussies par exemple) - Identifier les typologies sur laquelle on peut mettre en place des actions de rénovation puis pouvoir communiquer sur les expériences 		<ul style="list-style-type: none"> - Groupe de travail mélangé (technique et élus) - Commission habitat qui anime (2 représentants) - Partenaires - Candidats de l'Appel à projets (groupe moteur) - Techniciens : ville pour action cœur de ville, PTRE - CEP du service dev durable
Calendrier	Public cible	Coût
<ul style="list-style-type: none"> - Organiser un lancement de la feuille de route visible (événement...) 		
Points de vigilance		Indicateurs de suivi



CC Sundgau : à partir de la fiche n°0 « animer et suivre la feuille de route » esquissée en phase 3 en atelier, la Collectivité peut construire la gouvernance opérationnelle de la démarche

4- Animer et communiquer

Il est important de veiller à communiquer sur des actions réalisables à court terme et de prévoir un calendrier d'animations au fil des mois pour entretenir une dynamique collective des acteurs et une mobilisation des habitants autour de l'enjeu de la rénovation énergétique.

- **Rencontres du réseau d'acteurs**

L'organisation régulière de rencontres avec les acteurs du territoire permet d'entretenir le travail en réseau et les synergies. Des ateliers de travail peuvent être ciblés sur certaines actions, des temps de sensibilisation à certains sujets peuvent être prévus (exemple : éco-matériaux).

- **Communication et valorisation des actions**

Il s'agit de communiquer régulièrement auprès de la population, afin de faire connaître la démarche et favoriser l'émergence de projets. Cette communication peut porter sur les actions engagées ou à venir, les résultats obtenus. Des valorisations spécifiques pour les actions à forte visibilité peuvent être organisées (visites sur le terrain, échanges avec les acteurs lors de « portes ouvertes », communication dans le magazine de l'EPCI ou/et son site internet...).

L'objectif est bien de démontrer que la rénovation énergétique des logements apporte un vrai changement dans la qualité de vie des habitants : économies d'énergie, gain en confort, revalorisation du logement (d'autant qu'on sait que des travaux connexes sont souvent associés aux rénovations énergétiques et améliore la qualité globale du logement).

« Associer la filière professionnelle c'est un sujet très compliqué. On connaît nos représentants du monde du bâtiment et de la construction, et on connaît leurs difficultés d'approvisionnement en matériaux et surtout de disponibilité de main d'œuvre compétente. Ils ont des carnets de commande chargés. Ils sont incontournables mais les mobiliser sur nos démarches c'est assez délicat, et les associer en profondeur c'est vraiment très compliqué dans le contexte économique qu'ils vivent actuellement. »

Etienne Marasi vice-Président en charge de la Transition Energétique et du développement durable, CA Chaumont

« Nous travaillons aussi sur la montée en compétence de nos artisans. Comme nous sommes éloignés des centres de formation, nous allons en septembre prochain ouvrir avec le CFA de Montigny-les-Metz une branche CAP bâtiment sur notre territoire et c'est la communauté de commune qui va assurer la maîtrise d'ouvrage du bâtiment qui va l'accueillir. »

Roland Klein, Président de la CCSMS.



Intégrer à la dynamique de réseau les professionnels du bâtiment et les fédérer autour de la feuille de route : il s'agit d'un sujet complexe mais essentiel, comme en ont témoigné les élus des territoires d'expérimentation lors du webinaire du 3 mars 2022.

« La rénovation énergétique des logements est un enjeu essentiel pour répondre aux défis des crises majeures que nous connaissons désormais - qu'elles soient climatiques ou énergétiques - pour aller vers la sobriété, l'efficacité énergétique et construire notre capacité à nous adapter. C'est une priorité de la COP21, de la stratégie nationale bas-carbone et de la loi Climat et Résilience. A l'échelle régionale, cet enjeu est inscrit dans les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). La région Grand Est particulièrement concernée par ce défi de la rénovation des logements car les ménages sont très exposés à la précarité énergétique.

La démarche Renov'Act menée avec les trois territoires expérimentateurs depuis 2019 a mis en lumière la présence, sur chacun de ces territoires, d'initiatives remarquables et de viviers d'acteurs locaux déjà largement engagés dans ces dynamiques de rénovation, et fortement désireux de gagner en efficacité en travaillant en réseau. Ce travail peut notamment s'organiser autour du service France Renov' qui poursuit son déploiement. Sur chacun de ces trois territoires, cet engagement pour la rénovation a aussi été perçu comme un levier de stimulation de l'économie locale, et d'attractivité du territoire. La feuille de route de la rénovation, pour chaque EPCI qui s'en empare, c'est l'opportunité d'imaginer avec les partenaires locaux des outils et des modèles économiques qui permettront d'impulser la dynamique. C'est aussi l'occasion de croiser et de donner du sens à des politiques sectorielles connexes : valorisation du patrimoine ancien, accessibilité et accompagnement du vieillissement de la population, maîtrise de la consommation foncière, etc.

Nous espérons que ce guide inspirera d'autres territoires ou les confortera dans leur engagement dans la politique de rénovation énergétique de leur parc de logements au bénéfice de leurs habitants. »

Hervé Vanlaer
Directeur de la DREAL Grand Est

Remerciements :

La matière de ce guide et de ses annexes est issue de l'expérience vécue par la **DREAL Grand Est** avec **les élus et les acteurs des trois territoires expérimentateurs** : la Communauté de communes de Sarrebourg Moselle Sud (Moselle), l'Agglomération de Chaumont (Haute-Marne) et la Communauté de Communes Sundgau (Collectivité Européenne d'Alsace – Haut-Rhin) : **merci à eux !**



Deux bureaux d'étude nous ont accompagnés dans cette démarche : Energies Demain et Pouget Consultants



Le **Cerema Est** a contribué au diagnostic-spot « habitat » sur la CCSMS.



Différents **relecteurs** au sein des structures suivantes ont apporté leur regard sur la gestation de ce guide, leurs retours ont été précieux : Dreal Steccla/pôle CBD et pôle PHL, DDT55, DDT68, CCSMS, CC Sundgau, CA Chaumont, UDAP52, DDT52

Directeur de publication : Hervé Vanlaer, directeur de la Dreal Grand Est
Rédacteur en chef : Christophe Lebrun
Rédactrices : Armelle Lajaunie, Alice Lejeune
Illustrations : sauf mention contraire, les visuels sont de : Dreal Grand Est, DDT 52, Energies Demain ou Pouget Consultants
Date de publication : janvier 2023

Documents à télécharger :

- 1 présentation en 4 pages de la démarche
- 1 aperçu recto-verso de la feuille de route de la CCSMS
- Le Guide
- Les Annexes du Guide

Ces documents se trouvent ici :

<https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr>

onglet **THEMATIQUES** :

« habitat et logement »

/ « Accompagner la mise en œuvre des politiques publiques »

Contact pour tout renseignement complémentaire :

phl.steccla.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr