

Le partenariat en Région entre la Caisse des Dépôts et l'USH Une illustration en Champagne-Ardenne autour de la Réhabilitation Durable ARCA - DRCA

Les logements économes dans le parc social ont été identifiés comme un enjeu prioritaire du Grenelle de l'environnement. La Caisse des Dépôts et l'USH partagent un intérêt commun sur les enjeux de la réhabilitation durable et ont signé le 19 septembre 2007 une convention. L'USH s'engage à réhabiliter 180 000 logements sur la période 2008 – 2011. Les conventions signées avec l'Etat début 2009 réaffirment cette volonté à réhabiliter le parc le plus économe la Caisse des Dépôts met en place un éco-prêt à 1,9%, l'USH s'engage à réhabiliter 100 000 logements sur la période 2009-2010.

En Champagne-Ardenne, la mise en œuvre de ces engagements s'est heurtée à des difficultés :

- Des **bailleurs pas forcément motivés**, notamment au vu de la durée de vie du dispositif
- Un parc cible **difficile à évaluer** :
 - La Caisse des Dépôts a fait une étude au niveau national : identification d'un potentiel de 48.000 logements en Champagne-Ardenne
 - L'Association Régionale de Champagne-Ardenne (ARCA) a voulu réaliser un recensement : identification plus proche des 20.000 logements
- Un parc « **E,F,G** » **inégalement réparti** avec certains bailleurs qui n'en possèdent plus car les précédentes réhabilitations ont placé leur parc au-delà du niveau E
- Dans un **contexte de marché très détendu**, se pose la question de la pertinence d'une réhabilitation lourde d'un parc très ancien

Les objectifs :

- Etre **rapidement opérationnels** pour capter les financements dont l'échéance est fixée à fin 2010
- **Inciter les bailleurs** à programmer une éco-réhabilitation pour une partie de leur patrimoine
- **Concentrer**, dans une 1^{ère} phase, le financement en Région sur une seule cible : les « E,F,G »
- **S'inscrire dans la durée et dans l'usage**, pour assurer l'efficacité des éco-réhabilitations

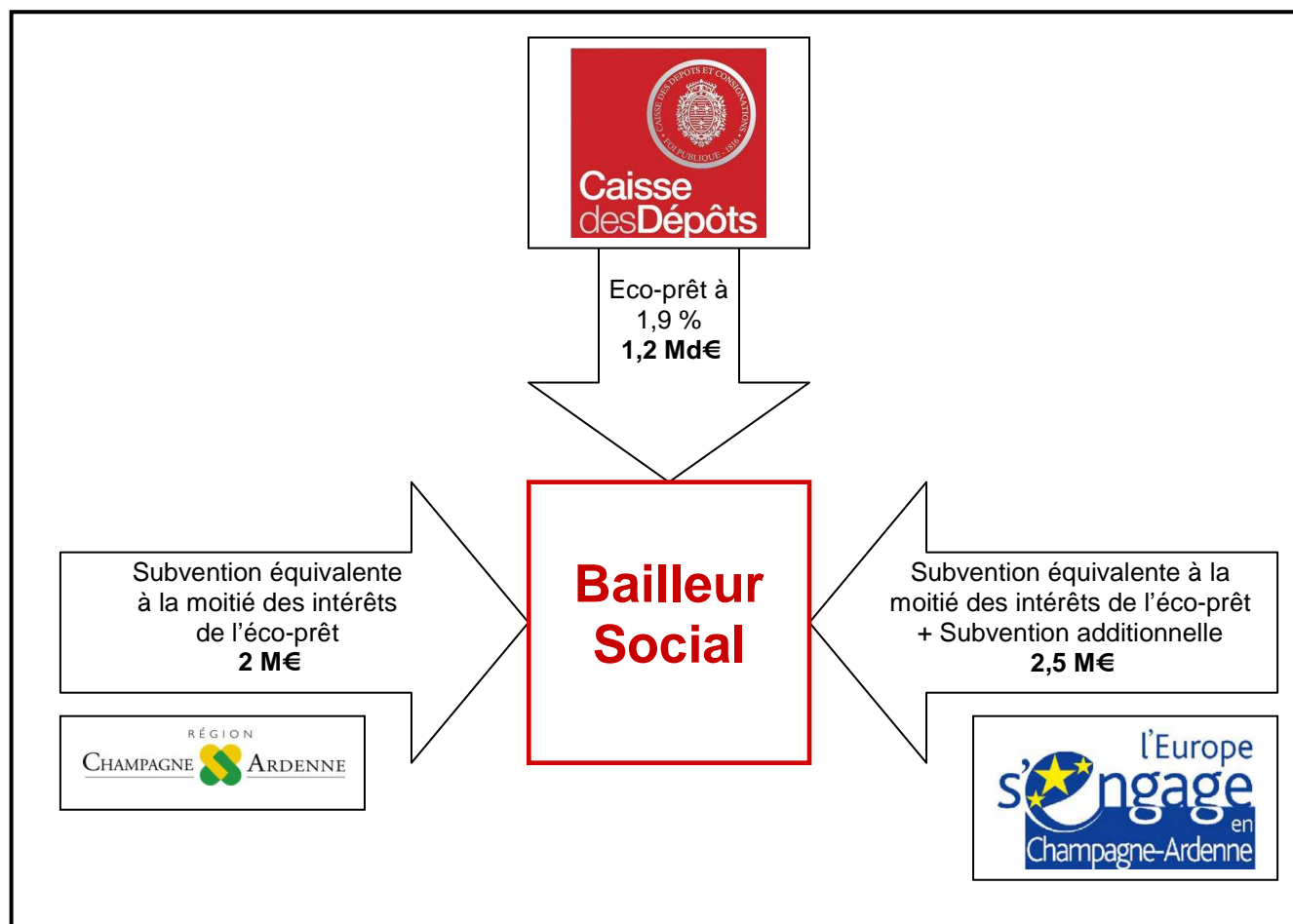
La démarche :

- Rendre le financement simple et attractif
 - **Harmonisation des règles** des différents financements (FEDER, Région) sur les critères retenus par la Caisse des Dépôts
 - **Bonification de l'éco-prêt** distribué par la Caisse des Dépôts pour arriver à un taux de 0%
 - **Subvention additionnelle du FEDER** de 6% du capital emprunté
- Donner les outils d'aide à la décision aux bailleurs
 - **Création d'Isolea Process®**, tableur permettant de déterminer la meilleure réhabilitation au regard de la stratégie du bailleur et des financements disponibles
- S'inscrire dans la durée pour assurer l'efficacité des éco-réhabilitations
 - Mise en œuvre d'une démarche chez les bailleurs de **sensibilisation et d'appropriation par les locataires de l'éco-usage** de leur logement



Rendre le financement simple et attractif : Bonification de l'éco-prêt.

Mécanisme de fonctionnement :



Quelques exemples de plans de financement :

Les aides régionales et FEDER sont directement versées aux bénéficiaires et sont proportionnelles au montant du prêt par logement selon le tableau ci après :

« Eco-Prêt logement social » par logt	Subvention régionale Correspondant aux intérêts d'emprunts actualisés (1)	Subvention européenne Correspondant aux intérêts d'emprunts actualisés (1)	Subvention totale (Région + Europe)	Pour information : équivalence de subvention Caisse des Dépôts (15% du CRD)	Equivalent-subvention total (Région + Europe + Caisse des Dépôts)
9 000 €	568.25 €	568.25 €	1 136.50 €	1 350.00 €	2 486.50 €
10 000 €	631.39 €	631.39 €	1 262.78 €	1 500.00 €	2 762.78 €
11 000 €	694.52 €	694.52 €	1 389.04 €	1 650.00 €	3 039.04 €
12 000 €	757.66 €	757.66 €	1 515.32 €	1 800.00 €	3 315.32 €
13 000 €	820.80 €	820.80 €	1 641.60 €	1 950.00 €	3 591.60 €
14 000 €	883.94 €	883.94 €	1 767.88 €	2 100.00 €	3 867.88 €
15 000 €	947.08 €	947.08 €	1 894.16 €	2 250.00 €	4 144.16 €
16 000 €	1 010.22 €	1 010.22 €	2 020.44 €	2 400.00€	4 420.44 €
17 000 €	1 073.35 €	1 073.35 €	2 146.70 €	2 550.00€	4 696.70 €
18 000 €	1 136.49 €	1 136.49 €	2 272.98 €	2 700.00€	4 972.98 €

(1) Montant maximum calculé sur la base d'un prêt versé en une seule fois en début de période.

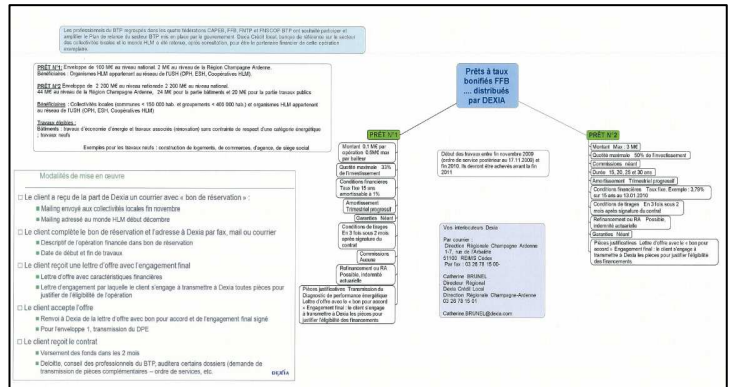
ISOLEA PROCESS®

Permettre une rénovation énergétique optimale en bénéficiant des financements disponibles

L'outil est destiné à faciliter le travail des monteurs d'opérations et des responsables financiers des bailleurs sociaux et à aider à la décision dans le cadre des rénovations.

Un outil en trois volets :

- **Fiches dédiées** > Explications sur les différentes aides disponibles
- **Simulation et optimisation** des travaux à engager et financements
- **Suivi et phasage** de la mobilisation des aides et des financements



DONNÉES DU PROGRAMME DE REHABILITATION									
Programme : Réhabilitation de xx logements de 2010 à 2013									
Libellé : OPERATION									
Etude réalisée le : 25/05/2010									
Prix de revient de l'opération (montants en €) et planning									
Plan de financement					nature				
montant (€)					montant (€)				
subvention Etat					emprunt principal 1 : ECO PRÊT CDC				
subvention ANRU					emprunt 2 : PAM				
subvention CR Champagne Ardennes					emprunt 3 : FFB DEVA(1) 1%				
subvention FEDER 1					emprunt 4 : FFB DEVA(2) x%				
subvention FEDER 2					Autre :				
autres subventions					emprunt collecteur 1%				
TOTAL					Total FP-Eco Pré-Subv-DEVA 1%				
date OS : 01/01/10					Taux du prêt FFB DEVA 2 : 3,71%				
DAT : 01/11/11					Attention : éco-prêt CDC et prêt FFB-DEVA non cumulables				
Fonds propres : 0					Total FP-Eco Pré-Subv-DEVA 1% : 7 987 141				
0% % du montant d'opération					Total FP-Eco Pré-Subv-DEVA 1% : 6 554 000				
Hypothèses de loyers									
AVANT TRAVAUX									
Type lot 1 : Type lot 2 : Type lot 3 :									
Nature : collectif									
nb logts : 565									
SH (m²) : 40 280									
SC (m²) : 69 889									
tx loyer (€/m²/mois) : 2,31									
tx loyer plafond (€/m²/mois) : 2,67									
nb garages (€) : 0									
byer/mois (€) : 0									
nb parkings (€) : 0									
byer/mois (€) : 0									
APRES TRAVAUX									
nb logts : 565									
SH (m²) : 40 280									
SC (m²) : 69 889									
tx loyer (€/m²/mois) : 2,57									
nb garages (€) : 0									
byer/mois (€) : 0									
nb parkings (€) : 0									
byer/mois (€) : 0									
remise en location de logts dont vacance<1 an :									

ANALYSE D'EXPLOITATION				
Programme : Réhabilitation de xx logements de 2010 à 2013				
Libellé : OPERATION				
DONNÉES :				
Coût de revient de l'opération (montants en €) et planning				
	%	montant	coût/m² SH	coût/logt
travaux	96%	6 230 339	154,67	11 027
honoraires	5%	327 460	8,13	590
TOTAL	100%	6 557 800	162,80	11 607
date OS : 01/01/10				
DAT : 01/11/11				
durée des travaux : 22 mois				

L'analyse d'exploitation permet de saisir le plan de financement de l'opération

L'onglet données du programme de réhabilitation permet d'entrer les caractéristiques du programme avant d'obtenir la simulation.

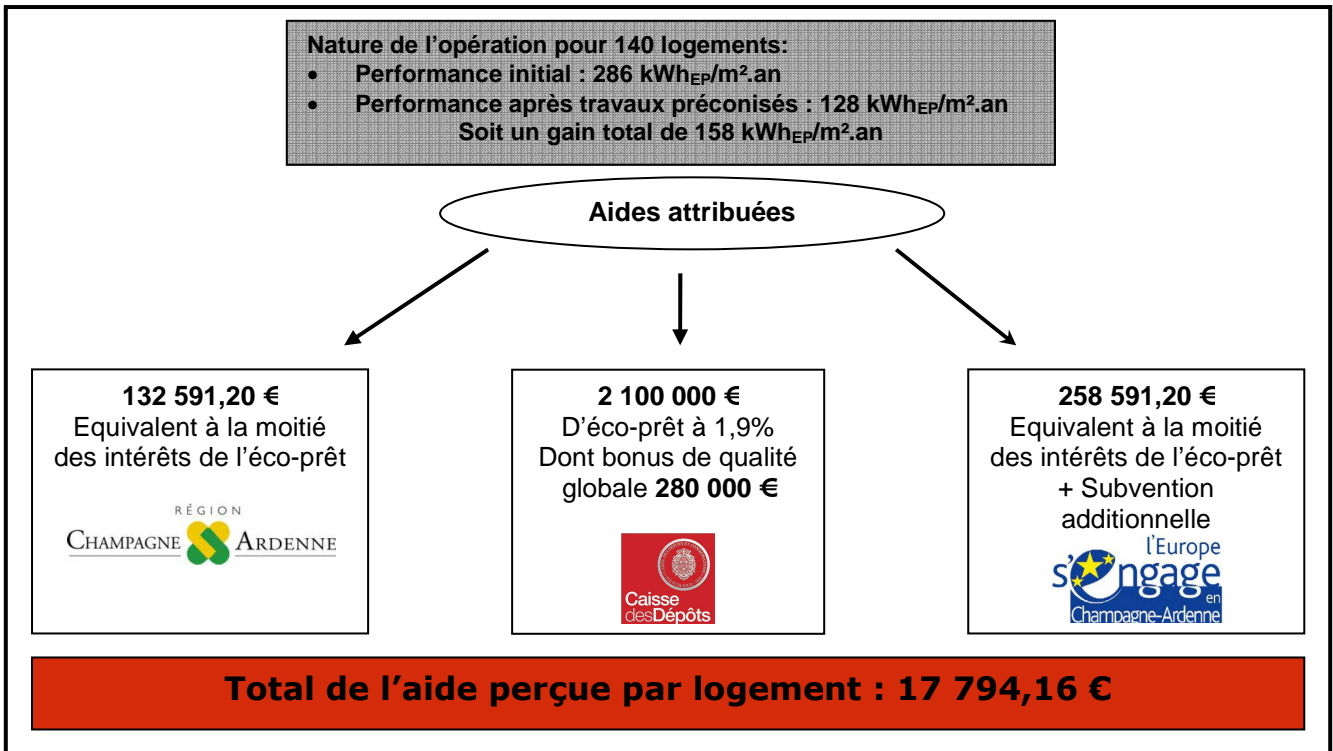
Le monteur d'opération renseigne les caractéristiques du projet de rénovation.

En fonction de ces paramètres, il obtient l'incidence totale des travaux par mois et par logement, en fonction des hypothèses de taux de loyer au m² après travaux.

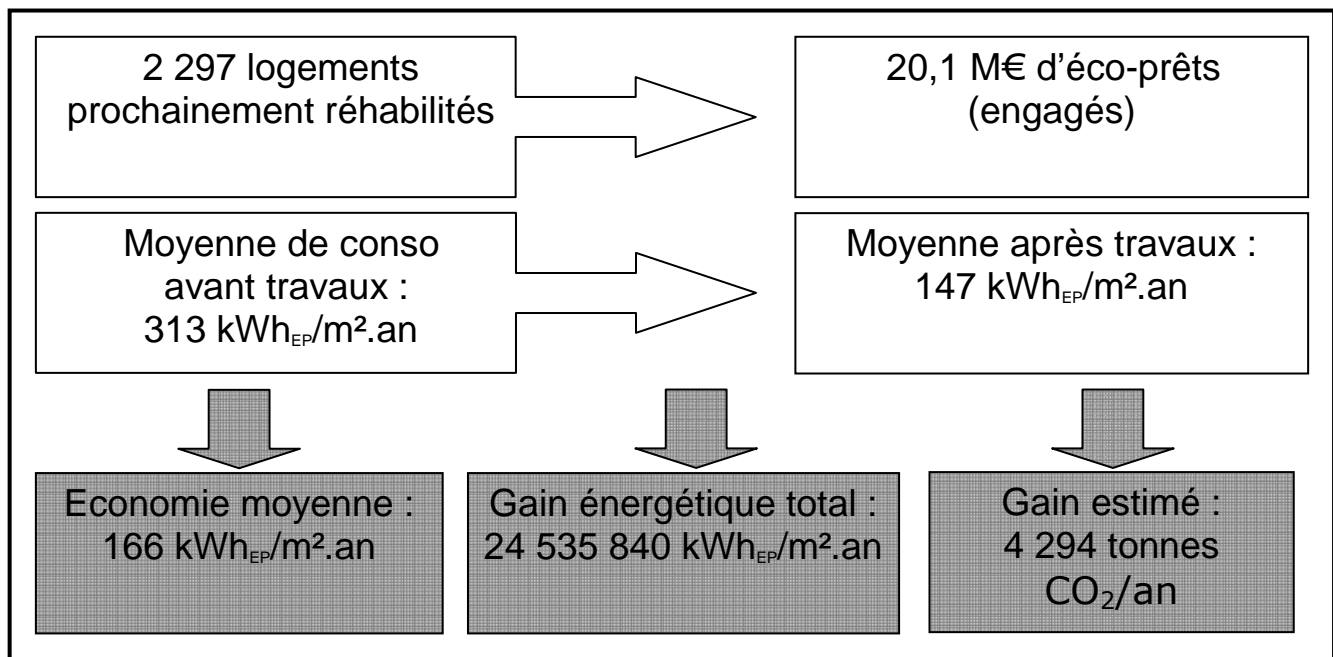
INCIDENCE DES TRAVAUX SUR LE PRIX DE LOYER DE BASE ET LE COÛT DES CHARGES DE CHAUFFAGE							
OPERATION:							
Réhabilitation de xx logements de 2010 à 2013							
Réhabilitation: Résidentialisation et amélioration thermique des logements							
LOYER DE BASE				CHARGES DE CHAUFFAGE *			Incidence totale des travaux par mois et par logt
Baïsse estimée des charges de chauffage :				24%			
	Avant travaux	Après travaux	Augmentation	Avant travaux	Après travaux	Diminution	
TYPE 1bis							
Surface	75 m²	75 m²		42 m²	42 m²		
Prix du m² mensuel	2,31 €	2,57 €		0,61 €	0,46 €		
Prix mensuel	173,25 €	192,75 €	19,50 €	25,62 €	19,47 €	- 6,15 €	13,35 €
TYPE 2							
Surface	92 m²	92 m²		54 m²	54 m²		
Prix du m² mensuel	2,31 €	2,57 €		0,61 €	0,46 €		
Prix mensuel	212,52 €	236,44 €	23,92 €	32,94 €	25,03 €	- 7,91 €	16,01 €
TYPE 3							
Surface	107 m²	107 m²		70 m²	70 m²		
Prix du m² mensuel	2,31 €	2,57 €		0,61 €	0,46 €		
Prix mensuel	247,17 €	274,99 €	27,82 €	42,70 €	32,45 €	- 10,25 €	17,57 €
TYPE 4							
Surface	122 m²	122 m²		82 m²	82 m²		
Prix du m² mensuel	2,31 €	2,57 €		0,61 €	0,46 €		
Prix mensuel	281,82 €	313,54 €	31,72 €	50,02 €	38,02 €	- 12,00 €	19,72 €
TYPE 5							
Surface	148 m²	148 m²		106 m²	106 m²		
Prix du m² mensuel	2,31 €	2,57 €		0,61 €	0,46 €		
Prix mensuel	341,88 €	380,36 €	38,48 €	64,66 €	49,14 €	- 15,52 €	22,96 €

L'éco-prêt en chiffres

Un exemple d'éco-prêt bonifié :



Bilan au 31 mai 2010 :



Nous contacter



Laurence Malassagne
38 rue Cérés
51100 Reims



Gaëlle Velay
Direction régionale Champagne Ardenne
2, place de la Libération – BP 517
51007 Châlons-en-Champagne cedex