Guide pratique à destination des bailleurs

Mener avec succès des projets de rénovation EnergieSprong

Année de publication : 2022

energie sprong fr

présente

Un guide pour partager les apprentissages et accompagner les bailleurs sur les projets EnergieSprong

L'équipe en charge du déploiement de la démarche en France a rédigé ce guide synthétique afin d'accompagner les bailleurs dans la compréhension de la démarche EnergieSprong et la mise en œuvre opérationnelle de projets de rénovation sur leur patrimoine. Ce guide vise ainsi à mettre à disposition du plus grand nombre l'expérience de ceux ayant déjà réalisé ces projets. Il est le fruit d'un travail collectif et collaboratif de tout l'écosystème EnergieSprong. Il s'appuie sur des retours d'expérience concrets et est amené à ce titre à être évolutif.

Sommaire

Ce guide est constitué de quatre parties. Les deux premières s'adressent principalement aux acteurs découvrant la démarche et souhaitant approfondir leurs connaissances sur le programme et son cahier des charges avant de s'engager. Les deux dernières parties détaillent les différentes étapes d'un projet, les bonnes pratiques et les points de vigilance pour déployer avec succès ces projets exemplaires.

1. CONTEXTE ET PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE

8 LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, UN LEVIER INDISPENSABLE DE LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

10 UNE SOLUTION POSSIBLE : LA DÉMARCHE ENERGIESPRONG

12 POURQUOI ADHÉRER À LA DÉMARCHE ?

14 UN ÉCOSYSTÈME DE PARTENAIRES MOBILISÉS AUTOUR DE CE NOUVEAU STANDARD DE LA RÉNOVATION

15 QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS ET RÉALISATIONS

16 DES SOLUTIONS INDUSTRIALISÉES ET RÉPLICABLES DÉVELOPPÉES POUR S'ADAPTER AUX PROJETS

2. LES AMBITIONS DE LA DÉMARCHE

20 LES OBJECTIFS À ATTEINDRE POUR RESPECTER LE CAHIER DES CHARGES DES RÉNOVATIONS ENERGIESPRONG

22 CONFORT, QUALITÉ DE VIE ET SATISFACTION DES OCCUPANTS

24 RÉNOVATION RÉALISÉE EN SITE OCCUPÉ ET EN UN TEMPS COURT

26 NIVEAU ÉNERGIE ZÉRO (E = 0) GARANTI SUR 30 ANS

29 UN ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE SANS SUBVENTION À TERME

3. PRÉPARER EFFICACEMENT VOTRE PROJET

36 LE DÉPLOIEMENT D'UN PROJET

38 BIEN IDENTIFIER LES LOGEMENTS À RÉNOVER

38 ANALYSER LE CONTEXTE TECHNICO-ÉCONOMIQUE

42 MOBILISER EN INTERNE

44 INTÉGRER ET ACCOMPAGNER LES OCCUPANTS

46 CADRER SON PROJET DE RÉNOVATION

4. LANCER ET SUIVRE VOTRE PROJET

50 LANCER L'APPEL D'OFFRES

52 COMPRENDRE L'IMPACT DE L'INDUSTRIALISATION SUR LE DÉVELOPPEMENT DES OFFRES

54 SUIVRE LA RÉALISATION : PRÉFABRICATION ET TRAVAUX SUR SITE

56 ANTICIPER LA GARANTIE DE PERFORMANCE SUR 30 ANS

59 FOCUS : S'ORGANISER COLLECTIVEMENT

60 FOCUS : SE TRANSFORMER, UN ENJEU AUSSI EN INTERNE

Contexte et présentation de la démarche

La rénovation énergétique, un levier indispensable de la lutte contre la précarité énergétique et le changement climatique

UN CONSTAT CLAIR

La ville de demain sera une ville rénovée…

Aujourd'hui, la construction neuve représente

1 %

du renouvellement des 37 millions de logements du parc français

Or,

60 %

du parc français (construit avant 2005) a besoin de rénovations globales, soit 22,87 M de logements

Pour le parc social, on considère un besoin en rénovation qui s'élève à 3 millions de logements pour 4 millions de logements existants soit un besoin en rénovation de

75 %

…pour lutter contre les nombreuses passoires énergétiques dans lesquelles vivent des populations fragiles.

11,7 %

des français

sont en situation de précarité énergétique (ils dépensent plus de 8 % de leurs revenus en énergie pour le logement)

ce qui représente un besoin en rénovation de

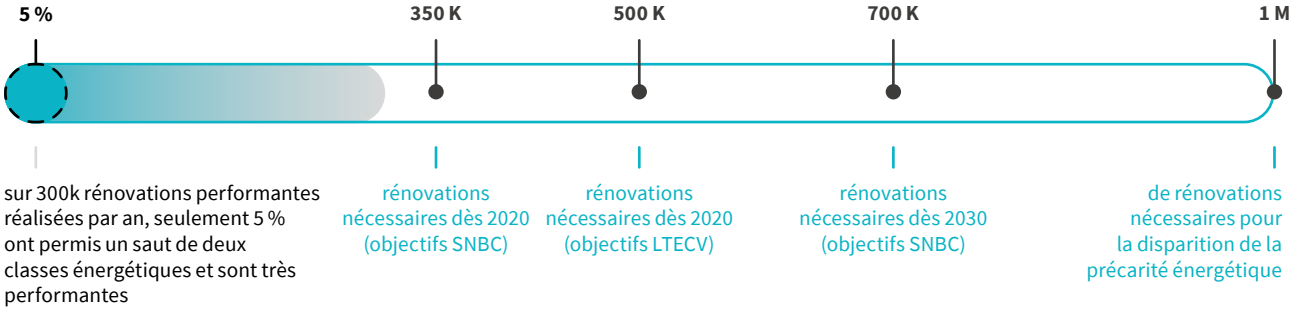
1 M

de logements par an

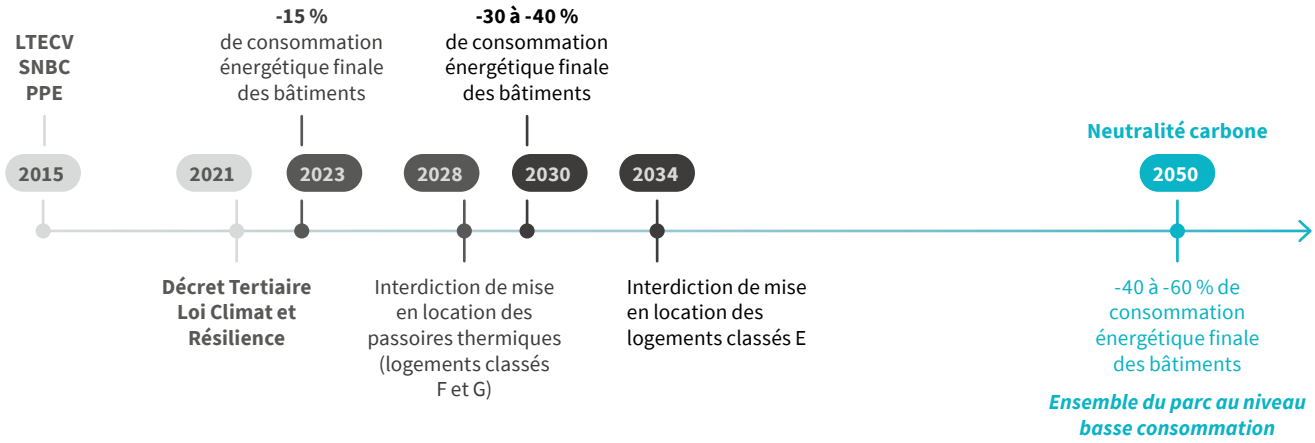
entre 2020 et 2030

ET POURTANT !

Le rythme annuel de rénovations très performantes est encore loin de répondre au besoin

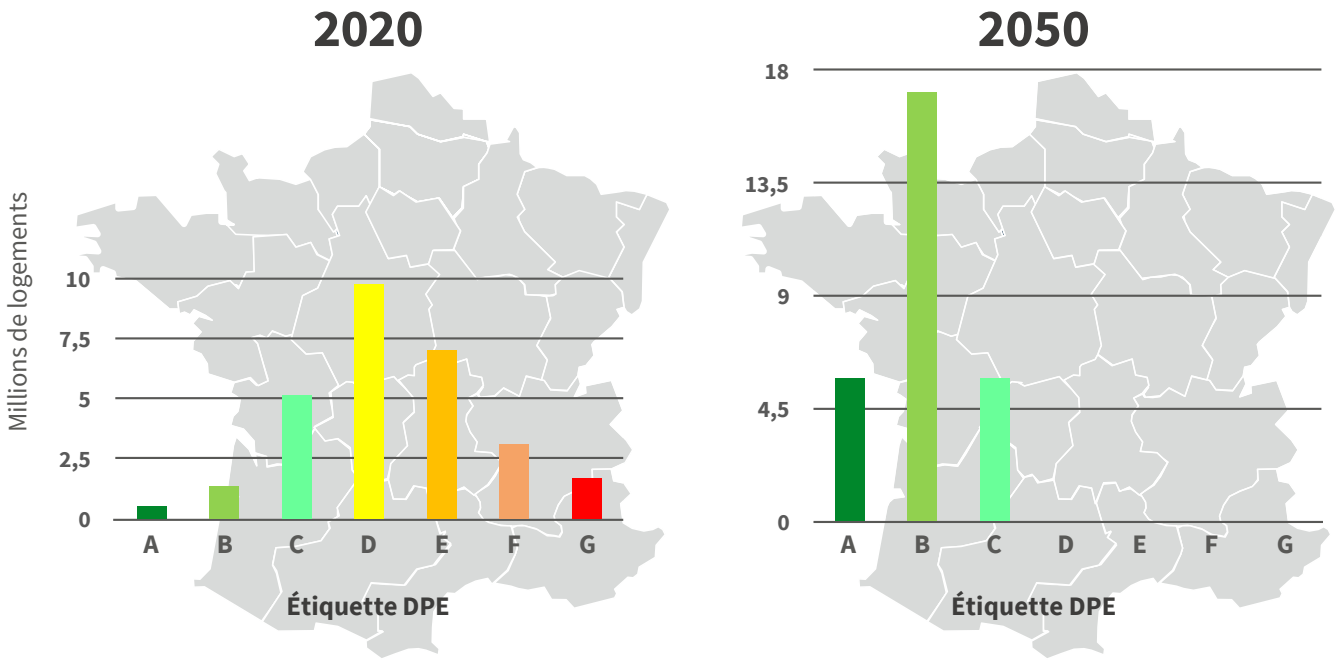


DES EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES POUR INCITER À PASSER À L'ÉCHELLE, EN RÉNOVANT MIEUX ET PLUS RAPIDEMENT



OBJECTIFS DE LA STRATÉGIE NATIONALE BAS CARBONE ET ENJEUX DE GESTION PATRIMONIALE

Pour atteindre les objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone de la France de décarbonation des bâtiments de -95 % en 2050 par rapport à 2015, il sera nécessaire d'atteindre un niveau de performance A ou B en moyenne, et donc nécessairement, partout où cela fera sens en coût global, de faire des rénovations globales et ultra performantes (classe A++) qui compenseront l'impact des bâtiments qui ne pourront être rénovés qu'au niveau C.



IL NE FAUT PLUS ATTENDRE POUR RÉNOVER PLUS ET MIEUX AVEC ENERGIESPRONG

En France, 9,5 millions* de logements peuvent être rénovés de façon très performante avec EnergieSprong et 14,1 millions de manière industrialisée.

Pour plus de détails sur le potentiel de rénovation EnergieSprong, retrouvez l'étude des typologies de bâtiment sur energiesprong.fr

Une solution possible : la démarche EnergieSprong

Née aux Pays-Bas en 2013, et lancée en France en 2016, la démarche EnergieSprong est une approche globale qui a pour ambition d'engager un véritable changement d'échelle en alignant les intérêts de tous les acteurs, afin de répondre à l'enjeu de massification des rénovations énergétiques des logements.

L'OBJECTIF

Massifier les rénovations énergétiques globales, très performantes sur le long terme, rapides à réaliser, accessibles à tous et désirables pour les occupants.

LA MÉTHODOLOGIE

1

Fixer une ambition simple, exigeante et commune à tous les projets

C'est grâce à un cahier des charges concis, ambitieux et définissant des performances à atteindre plutôt que des moyens qu'EnergieSprong fixe un objectif clair, facilement communicable et commun à toutes les rénovations, afin d'apprendre de chaque projet et de permettre aux solutions de se développer et de s'améliorer.

2

Accompagner les bailleurs dans le déploiement de ce nouveau standard de la rénovation

La massification des rénovations EnergieSprong repose sur la réplicabilité des projets. Pour être viable et soutenable, cette dernière nécessite une commande volumineuse de la part des maîtres d'ouvrage et un engagement collectif. L'équipe EnergieSprong accompagne les bailleurs tout au long de leurs projets.

Accompagner les entreprises à développer l'industrialisation de solutions de rénovation performantes et accessibles

Pour respecter les engagements liés au coût, à la qualité, aux délais et à l'attractivité de ces rénovations, un changement culturel et organisationnel est nécessaire. L'équipe EnergieSprong accompagne les entreprises à former des groupements multi-compétences, et à s'inscrire dans une logique produit plutôt que projet pour développer des solutions réplicables et qualitatives.

3

Accompagner les projets et faire grandir la démarche avec les retours terrains

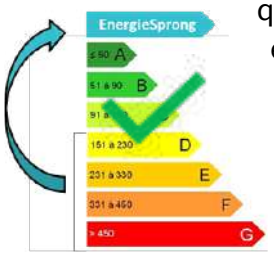
L'accompagnement des bailleurs et des entreprises se poursuit et se renforce dans la mise en œuvre de projets concrets. Ces derniers sont source de précieux retours d'expériences, permettant à l'équipe de développement d'améliorer en continu la démarche et de faire monter l'écosystème en compétences.

Pourquoi adhérer à la démarche ?

VOUS ASSURER D'UNE RÉNOVATION QUALITATIVE, PERFORMANTE ET CONFORTABLE, À LA HAUTEUR DES ENJEUX CLIMATIQUES ET DANS LA DURÉE

1

Grâce à un objectif de consommation zéro énergie et à une garantie de l'atteinte de cette performance sur le long terme, se basant sur la mesure de données de consommations réelles vérifiées chaque année, vous êtes certain d'investir dans une rénovation de qualité qui répond aux plus hautes exigences de confort, de qualité de vie et de performances environnementales, pour 30 ans. Les rénovations EnergieSprong sont parmi les plus performantes en Europe, et bas carbone. Elles seront un élément incontournable de votre politique patrimoniale pour la tenue des engagements de la stratégie nationale bas carbone. Découvrez plus d'informations sur ces rénovations exemplaires dans ***notre Observatoire Coût Qualité Impact***.



GARANTIR LE CONFORT ET LA SATISFACTION DES OCCUPANTS, ET RÉSORBER LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

2

Que vous soyez un bailleur souhaitant rénover des logements ou une collectivité souhaitant rénover son patrimoine de bâtiments publics, vos occupants bénéficieront de conditions de confort de qualité, et ce, dans la durée. Pour les logements, les niveaux de performance supérieurs à ceux du neuf et la production d'énergie renouvelable forment un bouclier durable contre la précarité énergétique.

C'était vraiment frais. Et aujourd'hui, on rentre dans la maison et on voit vraiment qu'on n'a pas besoin de chauffer.

A. Goblas
Longueau (80)

Avec l'isolation, on n'entend rien du tout, même pas quand il pleut.

A. Hottille
Hem (59)

3 RÉALISER DES TRAVAUX EN UN TEMPS RECORD ET EN SITE OCCUPÉ

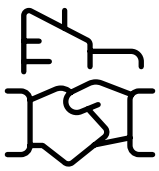
L'industrialisation, l'emploi de nouvelles méthodes de rénovation et le recours à des solutions de préfabrication hors site, lorsqu'elles sont pertinentes, sont parties intégrantes des rénovations EnergieSprong, dont le cahier des charges exige de réaliser des rénovations rapides et qualitatives en site occupé. Cela permet aux maîtres d'ouvrage de rénover plus vite, aux occupants d'être moins dérangés, et aux entreprises d'avoir accès à un nouveau marché d'avenir.

4 MAÎTRISER VOS COÛTS GLOBAUX SUR LE LONG TERME

La garantie de performance vous offre également l'avantage de connaître et maîtriser entièrement vos coûts. Vous investissez dans des rénovations globales pour 30 ans, avec une parfaite maîtrise des évolutions et du budget de fonctionnement de votre patrimoine. Les revenus sont sécurisés en assurant une quittance globale soutenable pour les ménages.

5 PRENDRE PART À UN MOUVEMENT NATIONAL ET RÉGIONAL POUR STIMULER DE NOUVELLES FILIÈRES DE RÉNOVATION INDUSTRIALISÉES ET BAS CARBONE

En rejoignant la démarche EnergieSprong, vous rejoignez une démarche dont les valeurs sont celles du partage open-source des enseignements, basée sur le progrès collectif et un écosystème actif qui construit l'avenir des rénovations à zéro énergie en France.
En lançant des projets de rénovation EnergieSprong, l'ensemble des maîtres d'ouvrages engagés amènent des volumes importants de bâtiments sur le marché de la rénovation très performante, permettant de faire progresser la filière, favoriser le développement local, et faire durablement baisser les prix de ces rénovations. Vous apportez ainsi une contribution majeure à la transition énergétique globale tout en concrétisant votre stratégie bas carbone.



EnergieSprong est une solution permettant de ramener les bâtiments qui s'y prêtent en classe A du DPE et ce de manière pérenne dans le temps, apportant ainsi une réponse aux obligations de la loi Climat Résilience dans le cadre de la gestion d'un patrimoine et d'une stratégie bas carbone.

EnergieSprong : un écosystème de partenaires mobilisés autour de ce nouveau standard de la rénovation

UN RÉSEAU DENSE DE PLUS DE 2 000 ACTEURS, DES CENTAINES D'ACTEURS CONCRÈTEMENT ENGAGÉS ET DES PROJETS DE PLUS EN PLUS NOMBREUX

130
bailleurs

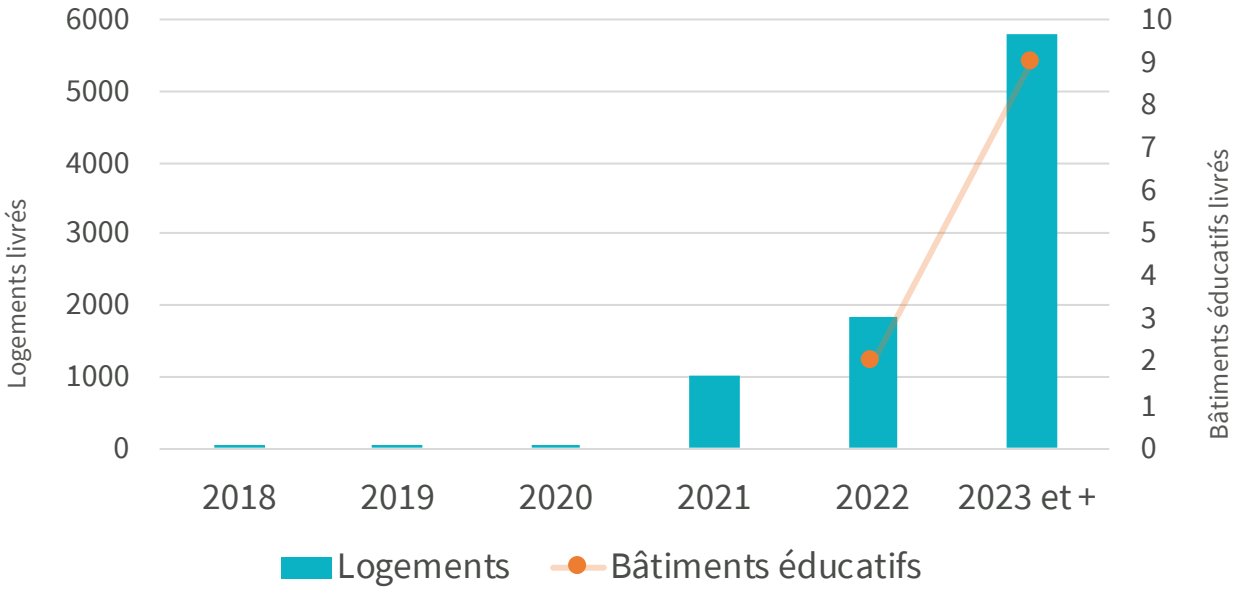
500
acteurs de l'offre

70
facilitateurs

dont 50
Collectivités territoriales

Engagé pour energie sprong fr

NOMBRE DE PROJETS ENERGIESPRONG LIVRÉS CUMULÉS (ACTUEL ET PRÉVISIONNEL)



Quelques exemples de projets et réalisations

10 logements individuels
Hem – VILOGIA

12 logements individuels
Longueau - ICF Habitat

4 logements individuels
Chateaugiron – NEOTOA

988 logements collectifs (EnergieSprong compatible)
Vaulx-En-Velin - EMH

32 logements collectifs
Roubaix – VILOGIA

32 logements individuels
Angers - PODELIHA

160 logements individuels
Wattrelos - VILOGIA

70 logements collectifs
Halluin – NOTRE LOGIS / I3F

Retrouvez l'ensemble des photos du programme en France et à l'international ici

Des solutions industrialisées et réplicables développées pour s'adapter aux projets

La démarche EnergieSprong vise à massifier le nombre de rénovations énergétiques très performantes. Pour accompagner cette montée en puissance et répondre aux ambitions de la démarche, il est utile de maximiser l'utilisation de solutions « tout-en-un » plus intégrées, permettant de répondre en une fois aux différents enjeux de la démarche.

Exemple d'intégration tout-en-un dans un module énergie aux Pays-Bas

Le recours aux solutions de rénovation industrialisées et réplicables sur différents projets permet en effet de limiter les coûts de développement et de fabrication des solutions, de réduire drastiquement les temps de mise à œuvre et d'installation et d'assurer la performance des solutions d'une rénovation à une autre sans pour autant uniformiser l'aspect architectural.
Trois types de modules de rénovation ont ainsi été développés par différents industriels dans le but de répondre aux ambitions de la démarche :

Module énergie intégré

Solution intégrée de module énergie (onduleur PV + chauffage + ECS + ventilation + stockage + monitoring + interface utilisateur) préfabriquée associée à des équipements de transport et de pose dédiés

Toiture isolante avec production d'énergie

Solution intégrée de toiture (couverture + isolation + étanchéité + photovoltaïque) préfabriquée associée à des équipements de transport et de pose dédiés

Façade isolante préfabriquée

Solution intégrée de façade (structure + isolation + ouvrants + conduits) préfabriquée associée à des équipements de transport et de pose dédiés

Façade préfabriquée
Hem - VILOGIA

Pose de façade préfabriquée
Longueau - ICF HABITAT

Le concours d'innovation : un accélérateur au service du déploiement de solutions intégrées et performantes

Afin de soutenir le développement de solutions de rénovation adaptées à la démarche, l'équipe EnergieSprong a organisé en 2020 et 2021 deux sessions d'un concours d'innovation. La première saison a permis de développer des solutions hors-site indispensables à la massification des rénovations. Les catégories étaient les suivantes :

Logement individuel
Toiture isolante avec production d'énergie

Logement individuel
Façade isolante

Logement individuel
Module énergie intégré électrique

Bâtiment collectif
Toiture isolante avec production d'énergie

Bâtiment collectif
Façade isolante

Bâtiment collectif
Module énergie intégré électrique

Bâtiment collectif
Module énergie intégré biogaz

Solutions présentées au concours innovation EnergieSprong 2020

Prototype de module énergie

Prototype de toiture préfabriquée

Prototype de façade préfabriquée

La deuxième saison s'est concentrée sur 3 types de solutions essentielles pour optimiser les rénovations à énergie zéro de nos bâtiments, qu'il s'agisse de logements ou de bâtiments éducatifs :

Solutions hors-site complètes intégrées de rénovation pour les maisons individuelles

Solutions permettant aux occupants de logements collectifs d'optimiser leurs habitudes de consommation énergétique

Solutions hors-site intégrées de façades isolantes pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments éducatifs et les conditions de travail des élèves

Ces deux concours d'innovations ont mobilisé plus d'une centaine d'entreprises qui ont pu mettre en valeur des solutions nouvellement développées pour les rénovations EnergieSprong. Plusieurs lauréats ont depuis eu l'occasion de proposer leur solution à des maîtrises d'ouvrages, qui seront installées dans les prochains mois et prochaines années. Retrouvez le catalogue des solutions sur ***notre site internet***.

Les ambitions de la démarche EnergieSprong

4 objectifs à atteindre pour respecter le cahier des charges des rénovations EnergieSprong

Afin de pousser à l'émergence de solutions de massification des rénovations énergétiques performantes, EnergieSprong a mis en place un cahier des charges simple, identique pour tous les projets et orienté sur les résultats plutôt que sur les moyens. Il repose sur les objectifs suivants :

Confort, qualité de vie et satisfaction des occupants

→ Haute qualité de confort de vie (thermique, acoustique, visuel…) et de qualité d'usage

→ Forte attention portée à l'esthétique et à la qualité architecturale

Rénovation réalisée en site occupé et en un temps court

→ Rénovation extrêmement rapide utilisant des solutions « hors site » qualitatives

→ Intervention en site occupé en un temps record, permettant de minimiser les nuisances pour les occupants

Niveau énergie zéro (E = 0) tous usages, garanti sur 30 ans

→ Très haute performance énergétique : réduction significative des besoins et consommations d'énergie

→ Production locale d'énergies renouvelables ; le logement produit autant d'énergie qu'il en consomme

Un équilibre économique sans subventions à terme

→ Baisse des coûts par l'industrialisation et mobilisation de revenus additionnels : vente d'énergie renouvelable, économies d'énergie, investissements futurs évités…

→ Qualité de rénovation optimale et garantie dans le temps sécurisant l'investissement

Les pages suivantes reprennent des extraits du cahier des charges EnergieSprong accompagnés de recommandations pour atteindre ces exigences.

Retrouvez le détail du cahier des charges sur :
energiesprong.fr/cahier-des-charges

ENERGIESPRONG COMPATIBLE

Dans certains cas, des contraintes techniques peuvent limiter l'atteinte du niveau E=0 tel qu'exigé dans le cahier des charges. C'est pourquoi un statut intermédiaire et provisoire est proposé en attendant que les solutions techniques se développent, il est appelé : « **EnergieSprong Compatible E ↘ 0** ».

Ce cadre permet à un plus grand nombre de logements l'accès aux rénovations qualitatives garanties sur le long terme, qui bénéficieront fortement aux ménages. Il est **uniquement envisageable pour les logements collectifs à partir de R+3**, dont les contraintes techniques pour l'atteinte du E=0 ont été démontrées. Ceci exclut ainsi les logements collectifs jusqu'à R+2 ou les logements individuels.

Il se distingue par la mise en place d'une garantie de performance portant sur un bilan énergétique **réel tous usages** devant respecter un plafond de **60 kWh/m² SHAB/an** déduction faite de la production et/ou de l'approvisionnement en énergie renouvelable.

Confort, qualité de vie et satisfaction des occupants

L'occupant est au cœur de la démarche EnergieSprong et son point de vue doit être pris en compte. En temps que principal bénéficiaire, c'est le premier ambassadeur de ces rénovations. Les bâtiments rénovés doivent ainsi être désirables et résilients mais doivent également offrir aux occupants un confort et une protection durables, notamment face aux évolutions du coût de l'énergie et des conditions climatiques.

EXIGENCES DU CAHIER DES CHARGES

Impliquer les occupants

Comprendre leur mode de vie

Dès le début du projet il est essentiel de connaitre les occupants et d'écouter leurs besoins. Un diagnostic social effectué par le maître d'ouvrage permet :

→ De récolter les éventuelles problématiques de confort récurrentes à anticiper

→ D'anticiper les adaptations à prévoir dans le logement à la suite des travaux afin d'éviter des coûts pour les occupants

Exemple : changement des ustensiles si le mode de cuisson change

Améliorer l'ergonomie

Services apportés par les solutions

Garantir l'accès aux fenêtres / permettre le pilotage du chauffage, de la ventilation et des protections solaires…

Simplicité d'utilisation des solutions

Privilégier une utilisation et une prise en main simple et intuitive des équipements installés. Accompagner sur l'utilisation pour éviter les erreurs de la part des occupants.

Des logements beaux et attractifs

Intérieur

Prévoir des travaux d'amélioration intérieurs : ce sont souvent les plus remarqués et appréciés par les occupants.

Peintures / Carrelages / Volets roulants / Remplacement d'équipements…

Extérieur

Porter une attention à la qualité architecturale et à l'intégration urbaine. Le logement doit être beau et attractif.

Améliorer le confort

Thermique

La performance du logement doit permettre d'atteindre **21°C**

Maximum 25°C
Dépassements toléré pendant 10% de l'année

Vitesses d'air adaptées pour le confort d'été comme d'hiver (ISO 7730)

Qualité de l'air

Renouvellement **0,6 vol/h** en occupation

Acoustique

Bruit maximum de la ventilation : **25 dB** (chambre) et **30 dB** (séjour)

Luminosité naturelle

Maintenir ou améliorer le niveau d'éclairement naturel dans le logement

Recommandations pour faciliter la satisfaction des occupants

COMPRENDRE LES OCCUPANTS

1

En plus d'identifier les besoins, le diagnostic social permet de comprendre les contraintes des occupants en phase chantier pour planifier au mieux les travaux (handicaps, horaires de travail nocturne, présence d'animaux…) tout en identifiant les points de difficultés afin de les résoudre.

AVOIR UN RÉFÉRENT DÉDIÉ AU DIALOGUE SOCIAL

2

Tout au long du projet, ce référent sera le point de contact entre les occupants et le groupement. Il devra donc être disponible pour aider et rassurer les occupants, et pourra leur expliquer le déroulement des travaux et le fonctionnement des nouveaux logements.

RÉALISER DES ANIMATIONS AUTOUR DE LA RÉNOVATION

3

Organiser des ateliers permet une meilleure compréhension des rénovations et facilite la prise en main des nouveaux équipements. Inclure les occupants dans le choix de certains éléments (couleur, matériaux…) ou leur laisser la possibilité de faire eux-mêmes certaines parties de la rénovation intérieure peut en faciliter l'acceptation.

Des rénovations réalisées en site occupé et en un temps court

Le **temps des travaux** et le **dérangement des occupants** doivent être **réduits le plus possible** afin de limiter les nuisances pour les occupants et d'augmenter la cadence des rénovations, permettant de rénover davantage de logements dans une même période.

EXIGENCES DU CAHIER DES CHARGES

Durée de dérangement des occupants

Objectif :

14 jours*
maximum pour un logement

dont maximum
7 jours*
pour les travaux intérieurs

**Ces jours ne sont pas nécessairement consécutifs. Il reste cependant important de limiter le nombre d'interventions et la durée totale du chantier pour en limiter l'impact sur les occupants.*

Gestion des travaux en site occupé

Réduire les nuisances pour les occupants
Bruits / poussières / dérangement…

Assurer la continuité de service
ECS, étanchéité, chauffage, TV…

Communiquer et accompagner
Avoir un pilote social bien identifié et disponible

La préfabrication Hors Site et le Lean

Afin de gagner du temps et de réduire les nuisances sur le chantier, les entreprises peuvent déplacer le temps de fabrication en dehors du site, en préfabriquant un maximum d'éléments de construction. Grâce au Hors Site et à la préfabrication, la productivité peut être augmentée de 50 % à 70 % par rapport aux chantiers classiques[1].

De plus, les méthodes de flux tendu, de kitting, ou de planification coopérative issues du Lean permettent de réduire la quantité de matériel stocké sur le site et les interventions dans les logements. Le chantier est donc plus facile à vivre pour les occupants.

La formation des équipes terrain à ces nouveaux modes de pose est essentielle pour que le projet se déroule bien. Il est également possible d'avoir des équipes multi-compétences pour faire plusieurs interventions en un seul passage, réduire le dérangement et faciliter les relations avec les occupants.

Un niveau énergie zéro (E = 0) garanti sur 30 ans

La démarche EnergieSprong vise avant tout **à réduire au maximum les consommations d'énergie tous usages du bâtiment**.

EXIGENCES DU CAHIER DES CHARGES

→ **Réduire les consommations en travaillant sur le bâti et les équipements pour obtenir des bâtiments plus sobres et efficaces énergétiquement :**
Besoin thermique à 20-21°C ≤ 25-30 kWh/m²SHAB/an (suivant capacité de l'existant)

→ **Produire une énergie renouvelable locale afin d'atteindre le E=0**

La rénovation doit donc garantir tous les ans pendant 30 ans le résultat suivant :

$$E = \text{Consommations} - \text{Productions} = 0$$

Consommations	Productions
Relevées au compteur	Annuelles
Annuelles	D'énergie renouvelable
Du bâtiment	Locales
Tous usages	

Chaque année, le E=0 doit être vérifié. Si la performance n'est pas atteinte, des solutions correctives doivent être apportées.

PRÉCISIONS RELATIVES AU SUIVI DE LA GARANTIE DE PERFORMANCE SUR 30 ANS

La démarche EnergieSprong vise à fournir des rénovations de qualité sur le long terme. Pour cela, une garantie de performance s'applique sur tout ce qui impacte l'atteinte du niveau Energie Zéro. Ce niveau Energie Zéro doit être garanti **chaque année sur une période de 30 ans.** Afin de pouvoir comparer les consommations et la production à périmètre égal chaque année, il est nécessaire en début de projet que la maîtrise d'ouvrage et les entreprises s'accordent sur un protocole de mesure et de vérification de la performance.

Ce protocole doit définir :

→ Ce qui est considéré comme une situation de référence : quelles sont les données étudiées ? Quelles sont les conditions normales d'occupation permettant l'atteinte du E=0 ? Suivant quelles données climatiques ?

→ Ce qui ne peut pas être maîtrisé (météo, utilisation intensive des occupants …) et comment prendre ces variables en compte dans le calcul (ajustement climatique, méthodes de correction liées à l'usage et/ou forfaitisation des consommations spécifiques …)

→ Les éventuelles actions à mettre en place si des dérives venaient à se produire.

Retrouvez des exemples de conditions raisonnables d'occupation et d'utilisation des bâtiments ainsi que des recommandations sur energiesprong.fr

SE CONCENTRER AVANT TOUT SUR LES BESOINS ...

La méthode de conception suivante, basée sur la démarche négaWatt « Éviter, Réduire, Compenser », reste à ce jour la meilleure pour atteindre une performance optimale. Il s'agit de se concentrer sur les **besoins réels des utilisateurs** avant de penser à mettre en place de meilleurs équipements ou une production d'énergie renouvelable. Cette méthode devra être suivie par les entreprises pour atteindre la performance visée.

Dimensionner au juste besoin des utilisateurs

Conditions de confort & niveaux de services à atteindre, suivant l'usage du bâtiment et le profil des utilisateurs.

Efficacité énergétique : optimisation et maîtrise des consommations associées aux services rendus, par exemple :

2.1. Clos couvert :

- → *Isolation toitures et planchers, façades & menuiseries*
- → *Traitement des ponts thermiques*
- → *Étanchéité à l'air soignée et testée*

2.2 Équipements performants :

- → *ECS, chauffage et ventilation*
- → *Gestion du confort optimisée*
- → *Équipements de monitoring*

Production d'énergie renouvelable locale pour atteindre E = 0, par exemple :

- → *Production d'électricité locale*
- → *Réseau de chaleur alimenté en ENR*
- → *Biogaz local*
- → *Dispositifs de stockage et d'effacement, etc.*

+ accompagnement des utilisateurs

... EN TENANT COMPTE DE LA LOGIQUE « PRODUIT » PORTÉE PAR LES ENTREPRISES

La démarche EnergieSprong s'inspire des secteurs de l'industrie pour faire émerger **des solutions de rénovation énergétique industrialisées et réplicables**. L'idée est de **sortir d'une logique projet par projet pour s'inscrire dans une logique de produits adaptés aux projets**.

Pour ce faire, les entreprises développent en amont leur catalogue de produits et processus standardisés de rénovation afin de concevoir une offre réplicable pour répondre aux marchés à venir. Afin de limiter les coûts d'adaptation de la solution au projet, il est nécessaire de bien dialoguer avec les entreprises pour comprendre quelle est la marge de manœuvre propre à leur produit et qui permettrait de répondre aux besoins du site. Il s'agit de sortir d'une logique de conception sur mesure pour se diriger vers **des solutions standardisées et personnalisables**, tout à fait adaptées aux enjeux architecturaux et urbanistiques des projets.

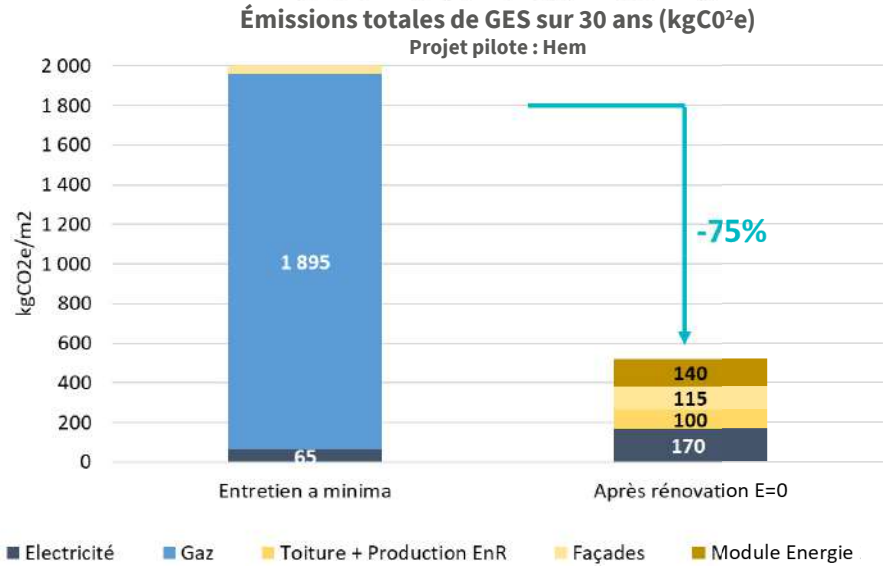
Les enjeux liés à la logique produit portée par les entreprises sont développés page 52 de ce document : ***Comprendre l'impact de l'industrialisation sur le développement des offres***

UNE RÉNOVATION À TRÈS HAUTE PERFORMANCE QUI PERMET UNE RÉDUCTION DRASTIQUE DE L'EMPREINTE CARBONE DES LOGEMENTS

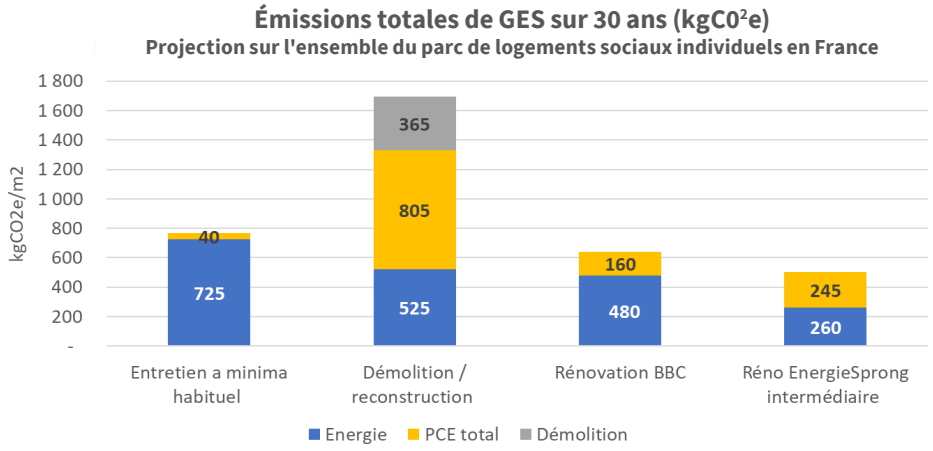
Afin d'encourager le développement de pratiques vertueuses et dans une volonté de cohérence avec l'objectif de neutralité carbone (Stratégie Nationale Bas Carbone, 2018-2019), les projets EnergieSprong portent une attention particulière à la **minimisation de l'empreinte carbone des opérations** et **l'intégration des principes de l'économie circulaire**.

Dans le cadre d'un **observatoire** construit pour analyser les coûts, la qualité et les impacts des rénovations EnergieSprong, des **premières modélisations** ont été réalisées afin de considérer la mesure de l'impact carbone des rénovations, d'identifier les marges de progression et d'intégrer à terme de nouvelles ambitions aux cahiers des charges.

*Sur l'opération de Vilogia à Hem, la rénovation EnergieSprong a permis de **diviser par 4** l'empreinte carbone des logements rénovés, sur 30 ans.*



*Au-delà de ce projet, en projection sur l'ensemble du parc, EnergieSprong fait partie des **standards de rénovation les moins carbonés du marché**.*



Les conclusions de l'Observatoire Coût, Qualité et Impact des rénovations EnergieSprong tendent par ailleurs à montrer que de belles marges de manœuvre existent sur chacune des solutions de rénovation EnergieSprong, par exemple au travers du recours à des matériaux biosourcés, l'installation de panneaux photovoltaïques plus sobres en carbone ou l'utilisation de fluides frigorigènes moins polluants.

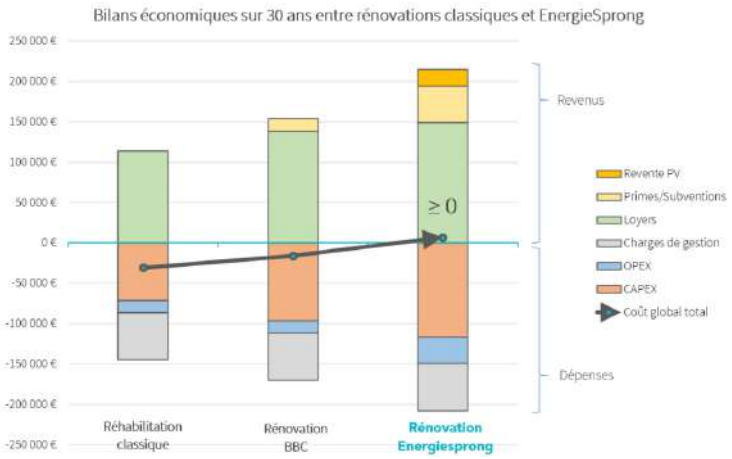
Retrouvez l'Observatoire Coûts, Qualité et Impact des rénovations EnergieSprong sur energiesprong.fr

Un équilibre économique sans subvention à terme

Comme présenté en introduction de ce document, les besoins en rénovation du parc de logements français sont considérables et les enjeux associés (réduction des consommations et des émissions carbone, sortie de la précarité énergétique, etc.) sont de premier ordre.

Ce besoin intense en rénovation pose de vraies questions sur la manière d'articuler sa gestion patrimoniale : **Quels sont les bâtiments à privilégier ? Quelle est la performance à atteindre ? Quel budget puis-je engager ?**

Etant données les disparités au sein d'un patrimoine, la réponse est généralement multifactorielle. Caractéristiques techniques et architecturales, besoins en rénovation, niveaux des loyers, vacance locative, capacité d'endettement ou revenus des ménages sont autant de paramètres qui influent sur les coûts de rénovation et sur le budget des bailleurs. Fort heureusement, face à ces disparités les solutions sont multiples, à partir du moment où l'on prend en considération le **coût global d'une opération**.



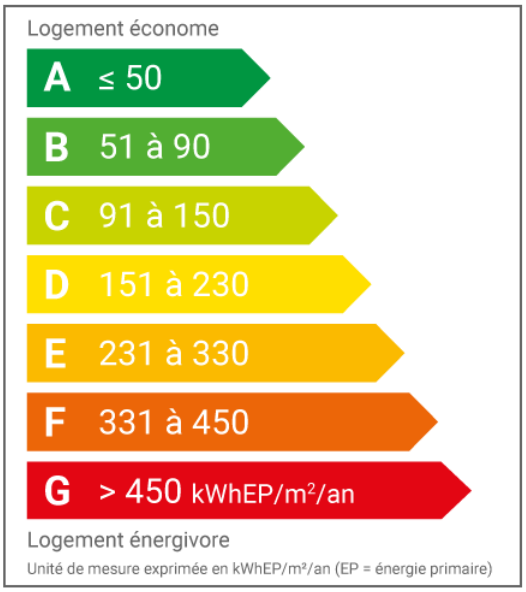
*En effet, suivant le niveau d'investissement, les économies, sources de revenus, bénéfices et subventions sont différents. Il est donc nécessaire, pour faire **un choix éclairé quant au niveau de rénovation**, de prendre en compte l'ensemble des composantes économiques sur la durée de vie du bâtiment.*

Les modélisations effectuées jusqu'alors démontrent que pour les rénovations EnergieSprong, malgré un investissement initial généralement plus conséquent que dans une rénovation « classique », les opérations s'équilibrent mieux dans le temps dans bon nombre de cas.

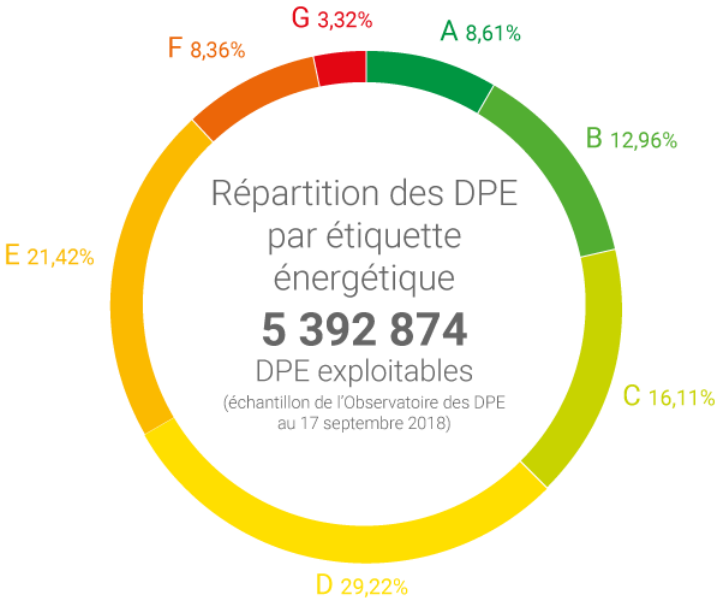
Pour plus de détails sur la capacité d'investissement lié à votre patrimoine, n'hésitez pas à contacter l'équipe sur **energiesprong@greenflex.com** et obtenir un décryptage via notre outil d'analyse économique.

Au niveau d'un patrimoine complet, cette approche permet de répondre aux enjeux climatiques tout en tenant compte des spécificités de chaque bâtiment. Les efforts peuvent être accentués sur les bâtiments les plus propices à être rénovés à un niveau A+ (meilleure performance atteinte pour un équilibre économique positif), permettant ainsi de limiter les efforts sur certains bâtiments plus complexes où la recherche d'un équilibre est plus difficile.

ÉTAT ACTUEL

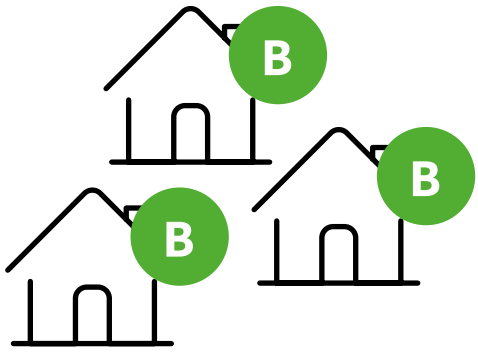


Connaissance des Énergies | Sources : UFE, Espace DPE de l'Ademe

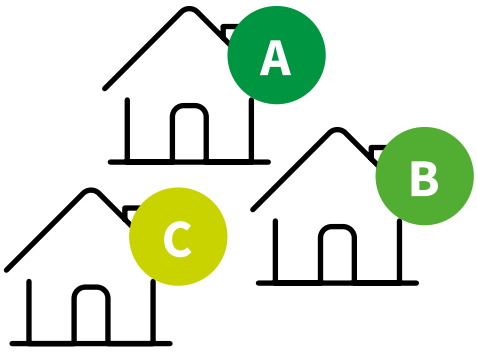


OBJECTIF 2050

100% des logements de classe A ou B



Moyenne du patrimoine : B

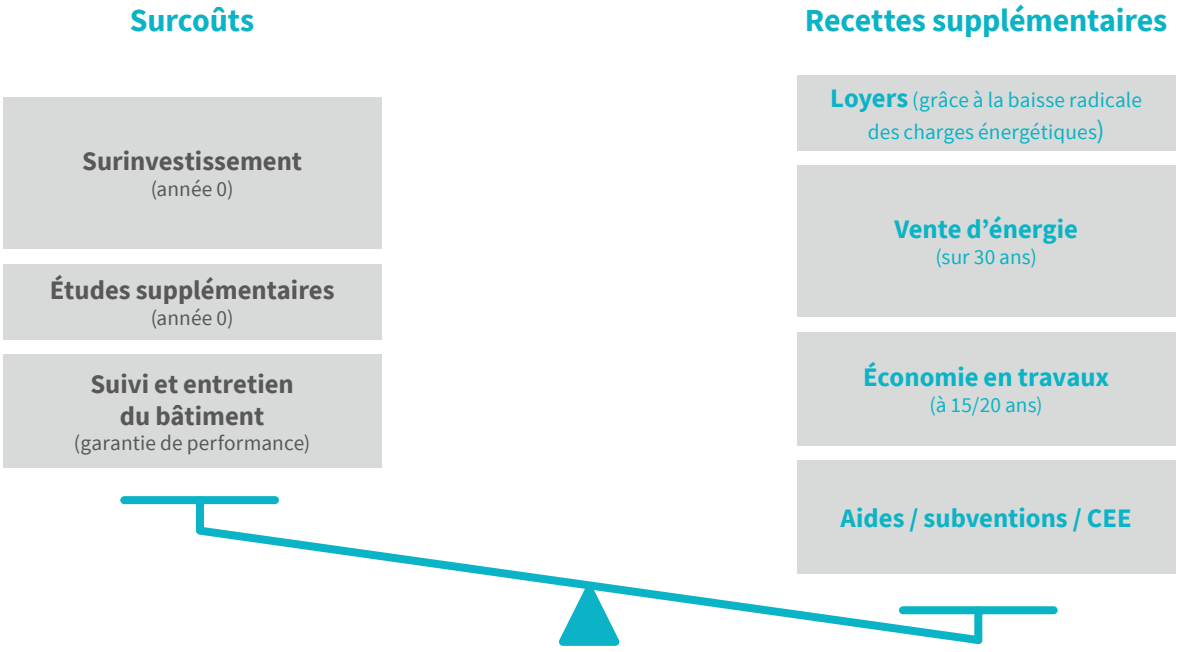


Moyenne du patrimoine : B

Illustration de possibles stratégies de rénovation d'un patrimoine

La démarche EnergieSprong a été développée en visant un équilibre économique pour le maître d'ouvrage : les investissements additionnels doivent être couverts par des baisses de charges additionnelles et/ou de nouveaux revenus. Cela permet ainsi de développer des rénovations très qualitatives tout en restant équilibrées de la même façon qu'une opération de rénovation plus classique.

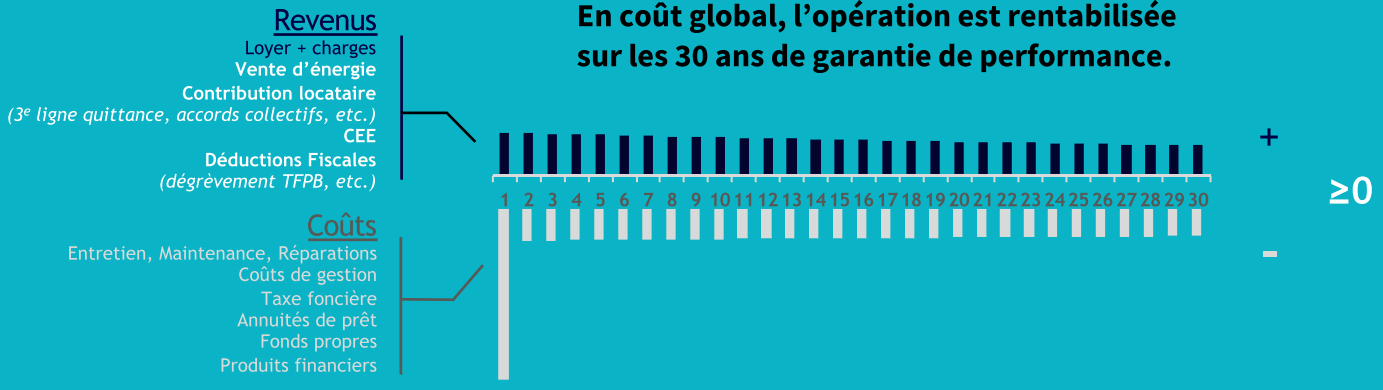
Les bénéfices d'une telle rénovation sont par ailleurs multipliés : confort des usagers, bouclier énergétique, maintien de la performance dans le temps, moindre impact carbone, baisse des impayés, amélioration de la valeur patrimoniale, etc.



Equilibre prévisionnel entre dépenses et revenus complémentaires sur 30 ans par rapport à une rénovation « classique »

EXIGENCES DU CAHIER DES CHARGES

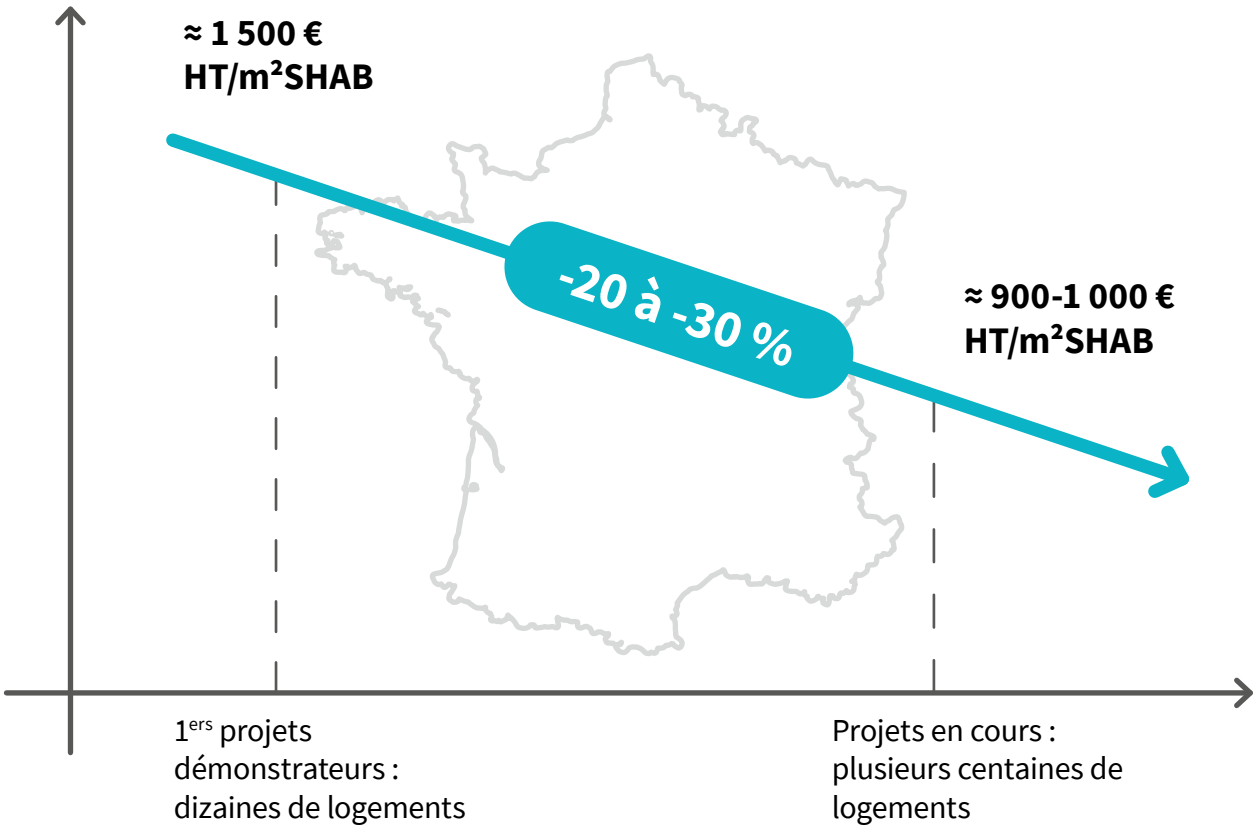
Les rénovations EnergieSprong doivent être garanties 30 ans, afin d'éviter des dépenses de rénovation supplémentaires sur les 30 années qui suivent l'opération. Les nouveaux revenus issus des rénovations (voir « focus financement ») permettent de compenser l'intégralité des coûts de rénovation et d'exploitation du bâtiment pour atteindre un modèle économique équilibré sur tout le projet.



De manière à assurer un équilibre économique positif sur de plus en plus de bâtiments, la démarche EnergieSprong vise aussi à **réduire le coût des solutions de rénovation énergétique en s'appuyant sur des notions de standardisation / industrialisation / préfabrication** :

→ Aux Pays-Bas, où la démarche EnergieSprong est née, une diminution de 50 % des coûts travaux a été observée en 5 ans, grâce à l'industrialisation des processus de rénovation.

→ En France, la baisse des prix constatée à ce jour, entre les premiers projets démonstrateurs et les projets en cours en 2021, est de **20 à 30 %**. Les projections réalisées, notamment dans le cadre des concours d'innovation EnergieSprong, montrent un potentiel conséquent de baisse des coûts de rénovation.



Pour plus d'information, des données de coûts précises sont disponibles dans ***le baromètre 2021 de l'Observatoire Coûts/Qualité/Impact des Rénovations EnergieSprong***

INDUSTRIALISATION / STANDARDISATION / PRÉFABRICATION : DE QUOI PARLE-T-ON ?

→ La préfabrication est une technique de construction qui consiste à fabriquer à l'écart de l'ouvrage les éléments constitutifs, puis à les assembler sur le site de l'ouvrage pour le former. Elle permet notamment d'optimiser le temps sur le chantier, la performance du produit fini et de limiter les chutes de matériaux, mais pas nécessairement de diminuer le coût des projets.

→ La standardisation est la création et l'utilisation de référentiels correspondant à « la meilleure façon de faire connue à ce jour ». Un standard est construit à partir des retours du terrain et permet de réutiliser systématiquement les meilleurs process ou produits, favorisant l'amélioration continue. En s'améliorant ainsi, les produits et process sont rendus plus compétitifs et plus qualitatifs.

→ L'industrialisation est la mise en place de méthodes issues du secteur de l'industrie pour permettre la production à grande échelle avec une forte productivité et qualité. Elle permet la baisse des coûts et facilite la qualité constante des produits.

LE RECOURS À L'INDUSTRIALISATION PERMET DE CHALLENGER LES COÛTS TOUT EN GARDANT UNE MAÎTRISE DE LA QUALITÉ, EN PARTICULIER ARCHITECTURALE, DE HAUT NIVEAU

L'une des pistes pour diminuer le coût de ces rénovations est de s'appuyer sur l'industrialisation de solutions de rénovations adaptées à différentes typologies de logements. L'équipe EnergieSprong accompagne pour cela les acteurs de l'offre (entreprises) pour que des catalogues de produits adaptés voient le jour. Ces produits, reproductibles, permettent de lisser les coûts de conception et de fabrication sur plusieurs projets, tout en étant capable d'apporter un rendu architectural qualitatif propre à chaque projet.

*Rendez-vous **page 15** pour voir concrètement le rendu et accéder aux différents albums photo FlickR.*

Projet EnergieSprong — Longeau, France

La préparation d'un projet EnergieSprong

Comment se déploient les rénovations EnergieSprong ?

Le déroulement d'une rénovation EnergieSprong diffère de celui d'une rénovation classique sur plusieurs points :

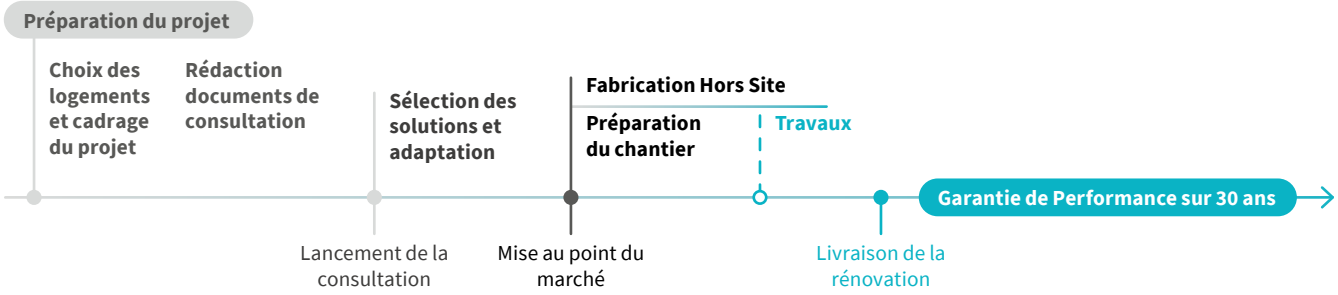
→ Afin de permettre la standardisation et ainsi la baisse des coûts, il est nécessaire de laisser les entreprises libres de proposer les solutions les plus adaptées au projet mais aussi à leurs moyens de production. **Le cahier des charges EnergieSprong impose pour cela un niveau de performance (exigence de résultat) sans imposer de moyens techniques particuliers**. Le programme intégré à la consultation est donc relativement léger mais la consultation en elle-même doit permettre au bailleur et aux entreprises de s'accorder sur la solution idéale. Le dialogue compétitif est à ce stade la procédure d'échange la plus répandue sur les opérations EnergieSprong mais d'autres moyens existent.

→ Les **entreprises répondent aux marchés avec un catalogue de solutions types qu'elles adaptent au projet** du bailleur, aux besoins des usagers et à l'existant, sans uniformiser. La phase de conception mais aussi celle concernant la réalisation en sont donc optimisées. A noter que dans la phase de montée en puissance actuelle de la démarche, ce catalogue de solutions est encore en cours de construction pour un certain nombre d'acteurs.

→ Grâce à la **préfabrication et/ou industrialisation**, la phase chantier peut être largement optimisée. Il est en revanche **nécessaire de bien l'anticiper** en amont afin d'assurer la cadence souhaitée.

→ La démarche **prend volontairement en compte la vie du bâtiment sur le long terme en s'appuyant sur une garantie de performance sur 30 ans**. Les équipes de maîtrise d'ouvrage et les entreprises sont donc amenées à prendre en compte l'ensemble du cycle de vie du bâtiment. Cela passe par des échanges dédiés à anticiper lors de la passation du marché. Des clausiers types sont mis à votre disposition.

LES DIFFÉRENTES PHASES DES RÉNOVATIONS ENERGIESPRONG (EXEMPLE SUR BASE DIALOGUE COMPÉTITIF) :



PRÉPARATION DU PROJET

Le bailleur (seul ou au sein d'un collectif) commence par identifier les logements intéressants à rénover et cadre l'organisation et les objectifs du projet. Une fois ce dernier bien cadré, la rédaction des documents de consultation peut commencer. Une analyse de l'existant est nécessaire pour bien décrire le projet lors de la consultation. Cette phase est très importante pour un bon déroulement et nécessite une forte implication du maître d'ouvrage.

SÉLECTION DES SOLUTIONS ET ADAPTATION

Le bailleur échange avec les candidats pour permettre de sélectionner les solutions les plus cohérentes avec son projet. Celles-ci sont adaptées à l'existant lors de la consultation pour que le bailleur puisse choisir l'offre la plus optimale pour sa rénovation. Une fois le marché mis au point, le lauréat peut ensuite finaliser la préparation des opérations avant le début du chantier.

RÉALISATION

Une fois l'adaptation des solutions finalisée et le marché mis au point, le titulaire retenu met en œuvre les solutions de façon industrialisée (et le cas échéant en préfabriquant hors site un certain nombre d'éléments) et réalise la pose et les éventuels travaux annexes (intérieurs et extérieurs).

GARANTIE DE PERFORMANCE

Des échanges réguliers sont organisés entre les différents acteurs afin de vérifier l'atteinte de la performance visée et d'apporter des corrections si nécessaire.

Ces étapes sont détaillées dans la suite de ce guide, donnant ainsi une vision claire des enjeux associés à chacune d'entre elles ainsi que des spécificités de la démarche EnergieSprong en comparaison à des rénovations traditionnelles.

Bien identifier les logements à rénover

ANALYSER LE CONTEXTE TECHNICO-ÉCONOMIQUE

L'analyse technico-économique permet d'identifier les logements propices aux travaux d'un point de vue technique et économique. Cette analyse permet généralement d'apporter un nouveau point de vue sur le patrimoine à rénover, en complément des différentes caractéristiques déjà étudiées par les différents services des bailleurs.

Caractéristiques techniques

- → Morphologie des bâtiments : *Simple / Cubique / Rectangulaire /…*
- → Réplicabilité des façades : *Forte / Moyenne / Faible*
- → Structure : *Parpaings / Poteaux poutres /…*
- → Accessibilité grues / chantier : *Bonne / Moyenne / Mauvaise*
- → Masques solaires : *Aucun / Faibles / Moyens / Forts*
- → Capacité à intégrer module énergie : *Contraintes potentielles identifiées*
- → Nécessité de remplacer les équipements techniques : *Oui / Non*
- → Exigences urbanistiques (PLU, ABF) : *Aucune / Avis /…*
- → Besoins de rénovations intérieures : *Oui / Non*
- → Présence d'amiante : *Oui / Non / A confirmer*
- → Capacité du réseau électrique actuel : *Oui / Non / A confirmer*

Caractéristiques économiques

Prendre en compte les coûts :

- → *Taxe foncière*
- → *Gestion*
- → *Maintenance*
- → *Réparations majeures*
- → *Annuités*

Ainsi que les revenus :

- → *Loyer pratiqué avant rénovation*
- → *Loyer plafond après rénovation*
- → *Taux d'impayés*
- → *Taux de vacance locative*
- → *Subventions prévues*
- → *Fonds propres prévus*
- → *Dégrèvement de la TFPB*

L'équipe EnergieSprong France a **développé un outil** permettant de réaliser des analyses de parc pour les bailleurs sociaux et d'identifier pour différents niveaux de budget déterminés quel est le nombre de logements sur lesquels on peut avoir une Valeur Actuelle Nette (VAN) positive ou nulle sur la durée de la garantie de performance.

UN ÉQUILIBRE COÛTS-BÉNÉFICES PROPRE À CHAQUE RÉNOVATION

Le monde du logement social résonne généralement en ratio : une réhabilitation est équilibrée si elle est aux environs de Xk€/logement pour tel niveau de performance. Pour EnergieSprong, ces repères ne sont pas adaptés, notamment car le modèle économique est différent et permet d'investir davantage que dans une opération de rénovation plus classique, et parce que la démarche est relativement récente chez les bailleurs. Chaque opération possède un équilibre financier qui lui est propre, et certaines opérations sont plus adaptées que d'autres. C'est la raison du développement de l'outil présenté précédemment et de l'Observatoire Coût Qualité Impact des rénovations EnergieSprong.

Pour plus de détails sur cette analyse technico-économique, n'hésitez pas à contacter l'équipe sur ***energiesprong@greenflex.com***

ENERGIESPRONG — DES RÉNOVATIONS D'EXCELLENCE INDISPENSABLES AUX POLITIQUES PATRIMONIALES DE DEMAIN

Comme mentionné en introduction de ce guide, le besoin en rénovation de logement est intense et amène à se poser de vraies questions sur la manière d'articuler sa gestion patrimoniale : **Quels sont les bâtiments à privilégier ? Quelle est la performance à atteindre ? Quel budget puis-je engager ?**

La démarche EnergieSprong présente un haut niveau d'ambition et apporte donc une réponse aux engagements climats et aux objectifs de réduction de consommation. Une étude pilotée par l'équipe EnergieSprong et réalisée par Énergie Demain et Pouget consultants montre que sur les 26 M de logements du parc à rénover d'ici à 2050, 9,5 M peuvent l'être au niveau zéro énergie (35-40% du parc) et 14 M peuvent l'être de manière industrialisée (plus de 50 % du parc). ***Ces rénovations sont clés pour l'atteinte de nos objectifs énergie-climat, et constitueront une part significative des rénovations de demain.***

Pour plus de détails sur l'étude des typologies de logements adaptées à EnergieSprong et à l'industrialisation , rendez-vous sur le lien suivant :

Afin de déterminer le niveau de performance le plus adapté au patrimoine visé, il est essentiel de réfléchir aux objectifs attendus de cette rénovation et de sa participation à la transformation d'un patrimoine plus large. Réduction drastique des consommations, production locale d'énergie, minimisation de l'impact carbone, protection des occupants vis-à-vis de la hausse des coûts de l'énergie, développement de l'industrie locale etc. sont autant de réponses que la démarche EnergieSprong peut apporter.

Un certain nombre de bailleurs s'interrogent aujourd'hui sur ces objectifs, notamment au travers de stratégies bas carbone. Ces stratégies démontrent les besoins de mutation du parc et permettent d'identifier, parmi les scénarios, le type de rénovation à engager. Les impacts mesurés et les bénéfices associés aux rénovations EnergieSprong démontrent leur pertinence dans toute politique patrimoniale ambitieuse. ***Retrouvez le lien vers l'observatoire coût-qualité-impact en page 28***

S'INSCRIRE EN LIEN AVEC VOTRE STRATÉGIE D'ENTRETIEN DE PATRIMOINE

Les rénovations EnergieSprong intègrent des travaux d'amélioration intérieur. Dans tous les cas, le choix des logements à rénover doit s'inscrire dans la continuité de la stratégie patrimoniale déjà en place et intègrent nécessairement les exigences spécifiques à l'opération (accessibilité, incendie, amiante, sécurité, attentes spécifiques des occupants, etc.)

RÉUSSIR UNE RÉNOVATION ENERGIESPRONG : RÉFLÉCHIR À L'ÉCHELLE DES OPÉRATIONS

Au-delà de ses aspects techniques, la taille d'un projet peut impacter le nombre ou la qualité des réponses apportées par les entreprises. Un projet de petite taille (par exemple 10 logements) sera possiblement difficilement attractif, et les coûts fixes associés (études, préparation) le rendront économiquement peu intéressant, voire complexe.
A l'inverse, un projet trop important (par exemple en milliers de logements) et sur un temps court pourrait limiter la capacité des entreprises à répondre. Il est donc nécessaire de trouver un équilibre concernant la taille des projets, en lien avec les capacités et les intérêts du tissu d'entreprises.

Si besoin, il est possible de **regrouper plusieurs opérations** pour présenter un volume plus important de logements pouvant être étalé dans le temps de façon à sécuriser une commande. Cela assure une visibilité aux entreprises, leur permettant de garantir les meilleurs coûts. L'enjeu est alors de bien choisir les logements à rénover :
l**e patrimoine sélectionné doit être le plus homogène possible et présenter des caractéristiques techniques compatibles avec les solutions de rénovation** industrialisées et/ou hors site disponibles sur le marché.

Dynamiques collectives : afin de proposer des volumes plus importants , plusieurs bailleurs ont fait le choix de se regrouper au travers de démarches collectives. Pour plus d'information sur ces démarches voir le focus ***« S'organiser collectivement » en page 59 de ce guide***.

Mobiliser en interne

Après avoir identifié des logements propices à une rénovation EnergieSprong, bien préparer son projet passe par un engagement complet de la direction, de l'équipe projet, des différents services, ainsi que des occupants. **Toutes les parties prenantes** chez un bailleur ont ainsi un rôle à jouer et doivent être consultées et / ou sollicitées :

Pour les maîtres d'ouvrage, EnergieSprong est fréquemment synonyme d'une nouvelle façon de travailler, qu'il faut anticiper. Trois aspects essentiels ont été remontés dans le retour d'expérience de l'opération menée par Est Métropole Habitat.
Voir notre livret de retour d'expérience ici :

1. Engager le CODIR

Montrer la valeur du recours à ces rénovations exemplaires, à l'image de la démarche EnergieSprong, et rassurer quant à la faisabilité opérationnelle du projet.

2. Démontrer la pertinence de la démarche aux services acheteurs

Expliquer l'intérêt du recours à une nouvelle forme de marché, ou à de nouvelles méthodes de travail.

3. Embarquer les équipes de la maîtrise d'ouvrage et de la proximité

Faire adhérer les équipes au projet, car il s'agit d'un exercice qui leur demandera de l'énergie, dans la mesure où il sort des habitudes.

Pour cela, plusieurs éléments peuvent être mis en avant :

→ Le concret d'opérations déjà réalisées : **faire visiter des projets EnergieSprong** en cours ou livrés permet à chacun de prendre la mesure de la démarche sur le terrain et de poser ses questions en direct aux personnes ayant déjà mené un projet.

→ **Présenter les bénéfices des rénovations EnergieSprong** : rapidité de la rénovation, performance énergétique, sortie de précarité énergétique, réduction des impayés, nouveaux revenus associés, garantie d'une performance sur le long terme, production d'énergie locale, etc.

→ **S'inscrire dans une démarche globale de transition** : les rénovations EnergieSprong constituent des projets ambitieux qui permettent de fédérer une équipe autour d'un objectif commun. Elles peuvent par ailleurs permettre de répondre à des objectifs internes dont elles sont la déclinaison opérationnelle (lutter contre la précarité énergétique, décarboner son parc, atteindre une performance globale etc.).

DE L'IMPORTANCE DE CONSTITUER UNE ÉQUIPE PROJET DÉDIÉE

Les opérations EnergieSprong sont des opérations innovantes sur de nombreux aspects. La disponibilité des équipes est nécessaire pour qu'elles puissent creuser les nouveaux sujets à traiter. Le croisement de compétences diverses est aussi essentiel pour traiter les thématiques abordées lors de ces rénovations : connaissance des aspects techniques, relation avec les occupants, connaissance des marchés publics, gestion patrimoniale future ou encore vision économique long-terme.

Recours à un AMO

Dans le cas où toutes ces compétences ne seraient pas disponibles en interne, le recours à un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) peut être judicieux. Attention toutefois à bien cadrer son intervention pour que celle-ci soit parfaitement adaptée à vos besoins. Retrouvez un cahier des charges de consultation AMO sur notre site internet : ***energiesprong.fr***

Dynamiques collectives

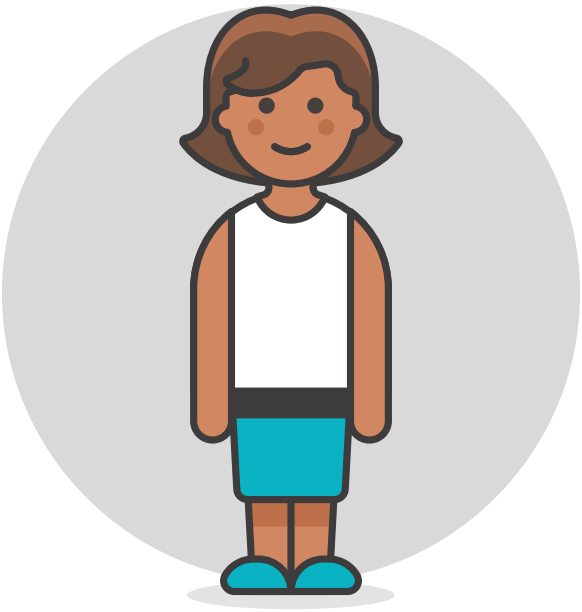
Afin de mutualiser leurs forces, plusieurs bailleurs ont fait le choix de se regrouper au travers de démarches collectives. Pour plus d'information sur ces démarches voir ***le focus S'organiser collectivement en page 59 de ce guide***.

Intégrer les occupants dans la rénovation dès le début, et les accompagner au changement

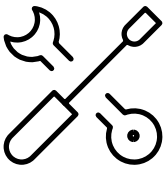
LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE L'ACCOMPAGNEMENT OCCUPANT

1. Dépasser la peur du changement et motiver les occupants

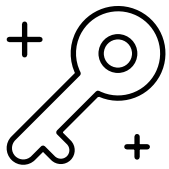
5. Accompagner les comportements d'usage pour atteindre E=0



2. Obtenir la validation des occupants sur les points qui le nécessitent



4. Bien gérer la phase travaux qui se déroule en site occupé



3. S'assurer d'avoir des solutions "facile d'utilisation" pour un bon usage

1. Dépasser la peur du changement et motiver les occupants

Favoriser leur réappropriation :

- → Réaliser un diagnostic social préalable pour anticiper au maximum les éventuels problèmes de confort.
- → Selon les souhaits du bailleur, intégrer des travaux d'amélioration intérieurs et laisser le choix de certains éléments (couleur des volets, finitions intérieures par exemple)
- → Expliquer le projet par étape en partant de leurs attentes
- → Limiter le nombre de passages chez les occupants en anticipant dès l'amont
- → Identifier et anticiper les impacts financiers / humains induits pour les prendre en charge

2. Obtenir la validation des occupants sur les points qui nécessitent leur validation

- → En cas d'augmentation du loyer et des charges, la réalisation du projet nécessite un vote des occupants, il est important de **rassurer sur l'impact économique positif et les avantages de confort associés**
- → Obtenir le **consentement de partage des données personnelles**. C'est fondamental pour les entreprises afin de vérifier l'atteinte des performances. Pour cela, il faut **anticiper le contrat CNIL**, savoir ce qui est mesuré dès le début du projet en étant pédagogue sur l'objectif du monitoring. Vous trouverez un guide relatif aux sujet RGPD sur notre site internet : ***energiesprong.fr***

3. S'assurer d'avoir des solutions simple d'utilisation pour un bon usage ultérieur

Voir le paragraphe dédié à ce sujet ***page 52 Comprendre les enjeux de l'industrialisation***

4. Bien gérer la phase travaux qui se déroule en site occupé

Voir le paragraphe dédié à ce sujet ***page 54 Suivre la réalisation : préfabrication et travaux sur site***

5. Accompagner les comportements d'usage pour atteindre le E=0

Voir le paragraphe dédié à ce sujet ***page 56 Anticiper la garantie de performance sur 30 ans***

Cadrer son projet de rénovation

Afin de gagner en efficacité et de pouvoir se concentrer sur l'essentiel, il est nécessaire de prévoir un cadre clair dès le lancement de l'opération et tracer une ligne directrice forte.

4 POINTS CLÉS À ANTICIPER

1. Définir les objectifs du projet et les prioriser

Lors d'un projet de rénovation, les enjeux et donc les objectifs sont multiples (atteinte du niveau énergie zéro, température de confort mais aussi travaux de mise en sécurité ou de rafraîchissement par exemple). Afin de faciliter le maintien du cap et la prise de décision, il est nécessaire d'en limiter le nombre et d'établir un ordre de priorité entre chacun de ces objectifs.

2. Définir le budget associé à la rénovation

La réussite du projet passe inévitablement par la bonne adéquation entre objectifs et budget. Il est donc nécessaire de calculer bien en amont l'enveloppe nécessaire au projet et de le confronter au budget disponible. Dans les deux cas, la prise en compte des spécificités liées à EnergieSprong est nécessaire (voir partie ***équilibre économique***).

3. Définir le type de marché et le mode de dévolution

Le choix du type de marché constitue une première réponse aux ambitions et aux objectifs du projet. Le choix du mode de dévolution quant à lui, est fortement lié au planning mais aussi au degré de liberté souhaité lors de la consultation des entreprises. Le cas du marché global de performance (MGP) allié à un dialogue compétitif est pris en exemple dans ce guide mais plusieurs solutions alternatives existent. Vous retrouverez une note dédiée à ces sujets sur notre site internet : ***energiesprong.fr***

4. Définir le planning du projet

En fonction du mode de dévolution, de l'expérience des différents acteurs et de la cadence souhaitée sur le projet, le planning peut-être plus ou moins resserré. Il est toutefois important de définir un planning détaillé en début de projet afin de pouvoir anticiper les différentes actions inhérentes à l'opération (communications locataire, contact concessionnaire, etc.)

RÉCUPÉRER TOUTES LES INFORMATIONS CLÉS

Afin de fournir un maximum d'information aux entreprises candidates et leur permettre d'apporter la solution la plus adaptée, il est nécessaire de prévoir de :

→ **Collecter toutes les informations disponibles** chez le bailleur et nécessaires au projet

→ **Analyser qualitativement les informations et identifier les manques.**

→ **Lancer les diagnostics complémentaires** : énergie, amiante, structure, etc.

La qualité et l'exhaustivité des plans et diagnostics des logements est essentiel pour permettre aux entreprises d'apporter des réponses cohérentes et aux bons prix, c'est-à-dire sans intégration d'un risque technique dans le chiffrage. Vous trouverez un exemple de liste de données nécessaire au projet sur notre site internet : ***energiesprong.fr***

Dans la même logique, il est très fortement recommandé, dans le cadre du recours à une phase de candidature, d'y intégrer l'ensemble des éléments du DCE pour permettre aux entreprises de rassembler les bonnes compétences.

COMMUNIQUER SUR SON PROJET

Pour la réussite du projet, il est important de communiquer aux diverses parties prenantes :

→ **Aux occupants**, pour présenter le projet et de s'assurer de son acceptabilité (voir ***page 44 - intégrer les occupants dans la rénovation et les accompagner au changement***)

→ **Aux entreprises**, à travers un sourcing préalable efficace

→ **Aux partenaires territoriaux**, afin de faire connaitre le projet, d'aider à son acceptabilité et obtenir leur soutien.

→ **Aux partenaires financiers** pour s'assurer de leur bonne compréhension des bénéfices et modalités particulières de fonctionnement des opérations EnergieSprong.

Le déroulement du projet EnergieSprong

Lancer l'appel d'offres

La phase d'appel d'offres permet de faire le lien entre les objectifs du maître d'ouvrage et la solution proposée par une ou plusieurs entreprises. Le marché conclu à la fin de l'appel d'offres régira le projet dans sa globalité, il s'agit donc d'une phase essentielle qu'il est nécessaire de mener avec la plus grande attention. Le cas du marché global de performance (MGP) allié à un dialogue compétitif est pris en exemple dans ce guide mais plusieurs solutions alternatives existent.

RÉDIGER LES DOCUMENTS DU MARCHÉ

Bien préparer les pièces administratives et techniques du marché est essentiel pour présenter efficacement les ambitions du maître d'ouvrage et permettre aux entreprises de se positionner pour travailler de façon adaptée.

Il est donc nécessaire de **rédiger l'ensemble des pièces du marché avant la parution de l'avis d'appel à candidature (AAPC)** et de récupérer en amont la majorité des études et données nécessaires à la bonne réalisation du projet. La disponibilité de ces documents dès le lancement de la consultation permet aux candidats de travailler avec une vision optimale de l'existant et donc des besoins en travaux et adaptations de leurs solutions.

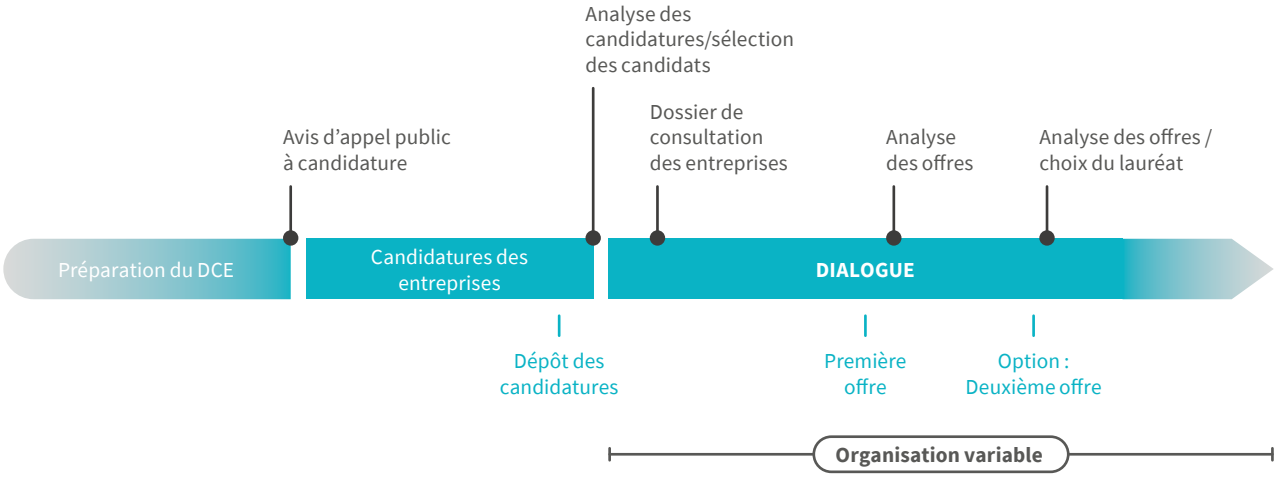
Exemple de documents : diagnostics techniques, énergétiques et sociaux, diagnostics amiante ou structure, étude d'impact sur les réseaux auprès d'Enedis, données de consommation des occupants, etc.

Lors de la rédaction des pièces, il est important de **prendre en compte les spécificités de la démarche** EnergieSprong : objectif de performance et non de moyen, travaux rapides en site occupé, mise en place d'une garantie de performance et recours à l'industrialisation notamment. Lors de la présentation des objectifs du projet, il convient de se **focaliser sur les points essentiels uniquement** afin de ne pas brouiller la ligne directrice du projet. Une sur-accumulation de demandes annexes dans le DCE risquerait de dégrader la compréhension des enjeux par les entreprises, diluerait la recherche de solution sur des taches annexes et augmenterait potentiellement leur offre.

Convaincue que les meilleures solutions sont proposées par ceux qui conçoivent et construisent les projets, la démarche vise avant tout un **objectif de performance et non de moyen**. Ce principe doit être repris autant que possible dans les pièces du marché, à la fois dans le programme performanciel et fonctionnel mais aussi dans le règlement de consultation.
Afin de vous aider à la compréhension des enjeux relatifs à cette phase et à la rédaction de vos documents de consultation et de marché, l'équipe EnergieSprong met à votre disposition un DCE type soumis à amélioration continue et d'autres documents de référence. N'hésitez pas à vous rendre sur le site internet ***energiesprong.fr***

LANCER LA PHASE DE CONSULTATION

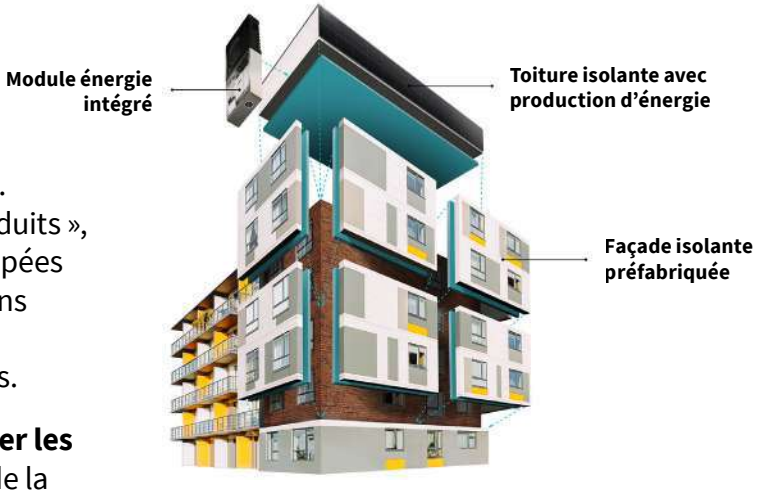
Il est indispensable de privilégier un mode de passation et une procédure favorisant le dialogue et les échanges avec les entreprises. A ce titre, le dialogue compétitif a été pris en exemple dans ce guide. Il permet en effet au pouvoir adjudicateur de mener un dialogue avec les entreprises sélectionnées en vue de trouver des solutions permettant de répondre au mieux à ses besoins. Tout l'enjeu réside dans la compréhension des éléments avancés par chacune des parties (besoins exprimé et sous-jacents des bailleurs et solutions proposées par les entreprises). Attention toutefois à garder un bon équilibre et une juste intensité entre période de travail pour les entreprises et échanges avec la maîtrise d'ouvrage.



Comprendre l'impact de l'industrialisation sur le développement des offres

UNE PHASE DE CONCEPTION DÉPLACÉE EN AMONT DE L'APPEL D'OFFRES

Dans le but de massifier les rénovations en augmentant leur qualité et en baissant leur prix, les entreprises développent des solutions intégrées et préfabriquées **en amont des projets**. Considérées comme de véritables « produits », ces solutions sont imaginées et développées avec pour but de proposer des « solutions catalogue » de rénovation à la maîtrise d'ouvrage au moment de l'appel d'offres.



Cette conception amont permet de **lisser les coûts** de développer et de fabrication de la solution sur plusieurs opérations et d'**optimiser considérablement les délais**.

Les solutions sont pour le moment développées en général autour de **trois macro-lots d'une rénovation EnergieSprong** : le lot façade isolante, le lot toiture isolante avec production d'énergie renouvelable locale et le lot module énergie.

UNE PHASE D'ADAPTATION AU BÂTIMENT LORS DE L'APPEL D'OFFRES ET DE LA RÉALISATION

En lieu et place de la phase de conception traditionnelle, une phase de conception avancée est réalisée : il s'agit d'adapter la solution catalogue proposée par le candidat au bâtiment du projet.

L'adaptation vise à répondre aux enjeux propres au projet tels que les besoins des occupants, les spécificités du bâtiment ou encore des exigences architecturales. Il est toutefois important d'identifier les éléments facilement adaptables et ceux qui ne le sont pas de manière à profiter des atouts de l'industrialisation et à limiter les coûts.

80 % de réplicable

20 % de personnalisation pour une rénovation réussie et désirable !

Les éléments personnalisables incluent généralement la dimension des modules, les matériaux et parements de la façade préfabriquée, ou encore des accessoires tels que des brises soleil. Il s'agit aussi évidemment des travaux spécifiques de remise à niveau du bâtiment (accessibilité, travaux intérieurs, etc.)

Cette adaptation de la solution catalogue au bâtiment repose sur une étude poussée de l'existant, pouvant s'appuyer sur l'utilisation de nouvelles méthodes numériques, tels que les scan 3D ou encore le BIM, lorsque pertinent.

PRISE EN COMPTE DES OCCUPANTS

S'assurer d'avoir des solutions « user friendly » pour un bon usage ultérieur

Les différents systèmes doivent être bien pensés dès le début pour un usage le plus simple possible et une meilleure appropriation du nouveau logement pour les occupants. Il est ainsi nécessaire de sensibiliser et challenger les entreprises dès le DCE pour s'assurer que les solutions proposées soient **ergonomiques et confortables** : choix des systèmes et équipements (prendre en compte le bruit des solutions de ventilation par exemple), les choix architecturaux, l'accompagnement prévu, etc.

Lorsque pertinent, le maître d'ouvrage ou le candidat pourra se faire accompagner d'un **Assistant à Maîtrise d'Usage** (AMU) qui pourra identifier et résoudre les points de tension et challenger les solutions techniques.

Suivre la réalisation : travaux hors site et sur site

Dans cette page, il est question d'aborder les spécificités concernant la réalisation pour les projets EnergieSprong. Cela concerne en particulier le recours fréquent à la préfabrication, le chantier en site occupé, la mise en route des installations et le lancement de la phase de garantie de performance.

ENJEUX LIÉS À LA L'INDUSTRIALISATION ET AU RECOURS À DES SOLUTIONS « HORS SITE »

Le recours à des solutions « hors site » est courant sur les projets EnergieSprong. La production hors site de modules de façade, de toiture et de modules énergétiques apporte de nombreux avantages (rapidité d'installation, performance des modules, limitation des nuisances pour les usagers) mais nécessite une organisation spécifique :

Réaliser un Ordre de Service de préfabrication (recommandation)

Le recours à un OS préfabrication permet d'officialiser la phase de réalisation, et également d'adapter le calendrier de facturation à la réalité des efforts fournis par les entreprises, qui dépenseront davantage et plus tôt dans le projet (commande de matériaux, préfabrication) que dans une réhabilitation plus classique (avec un paiement plus classique à l'avancement).

Faire des tests de mise en œuvre (logement témoin – recommandation)

Par exemple, pour une façade ou une toiture préfabriquée, afin de s'assurer que la solution fabriquée hors site et son système d'accroche répondent aux attentes mais aussi pour prévenir les défauts sériels. Cela nécessite d'anticiper la mise en œuvre de ce témoin (exemple : logement libre) et de prévoir un temps d'installation et d'intégration des points d'amélioration soulevés par ce test grandeur réelle.

Prévoir une bonne logistique de chantier et de livraisons (obligation)

Afin d'optimiser le temps sur site et d'assurer l'accessibilité (engins de levage, fermeture voirie) et la bonne réception des différents éléments préfabriqués. La planification des différentes actions et la concertation entre tous les acteurs du chantier sont des éléments clés pour la réussite du projet qu'il faut prévoir et discuter en amont (approvisionnement, stockage, sécurisation, cadencement).

INTERACTION AVEC LES CONCESSIONNAIRES

Les changements en termes d'approvisionnement énergétique et travaux tout autour des logements impliquent très souvent l'action de concessionnaires comme Enedis, GRDF, des opérateurs téléphoniques etc. Etant donnée la cadence imposée sur le chantier, une bonne coordination avec ces acteurs est cruciale pour éviter les retards. Des contacts privilégiés sont identifiés au sein de ces structures pour vous accompagner à mener à bien ces projets. N'hésitez pas à contacter l'équipe EnergieSprong pour en savoir plus.

Accompagnement occupants : Bien gérer la phase travaux qui se déroule en site occupé

Il est important de prévoir un fonctionnement adapté à une rénovation en site occupé. Pour cela il faut :

→ Prévoir une adaptation du déroulé des travaux aux différents profils : il est important en amont de rencontrer individuellement les occupants pour comprendre les tensions locales et les enjeux personnels de chacun (handicap, présence en continu, travail de nuit, etc.)

→ Planifier la présence d'un pilote social de l'amont à l'aval est fondamental afin d'établir un dialogue et de capter rapidement les points de frustration et les résoudre. Ce pilote pouvant être intégré chez le bailleur, chez le titulaire ou externalisé sous forme d'AMO. Le suivi social doit être assuré en continue avec les chargés de clientèle à la suite de la rénovation.

→ Prévoir une organisation et une planification adaptée car les travaux en habitation occupée sont éprouvants pour les occupants. Il s'agit de bien communiquer sur les dérangements lors de cette phase (voir exigences du cahier des charges EnergieSprong).

→ Sensibiliser et challenger les entreprises dès le DCE pour que ces éléments soient pris en compte dans la méthode et la phase travaux, par exemple avec des équipes chantiers réduites, un interlocuteur chantier dédié et le maintien de certains éléments de confort (exemple : TV/internet), etc.

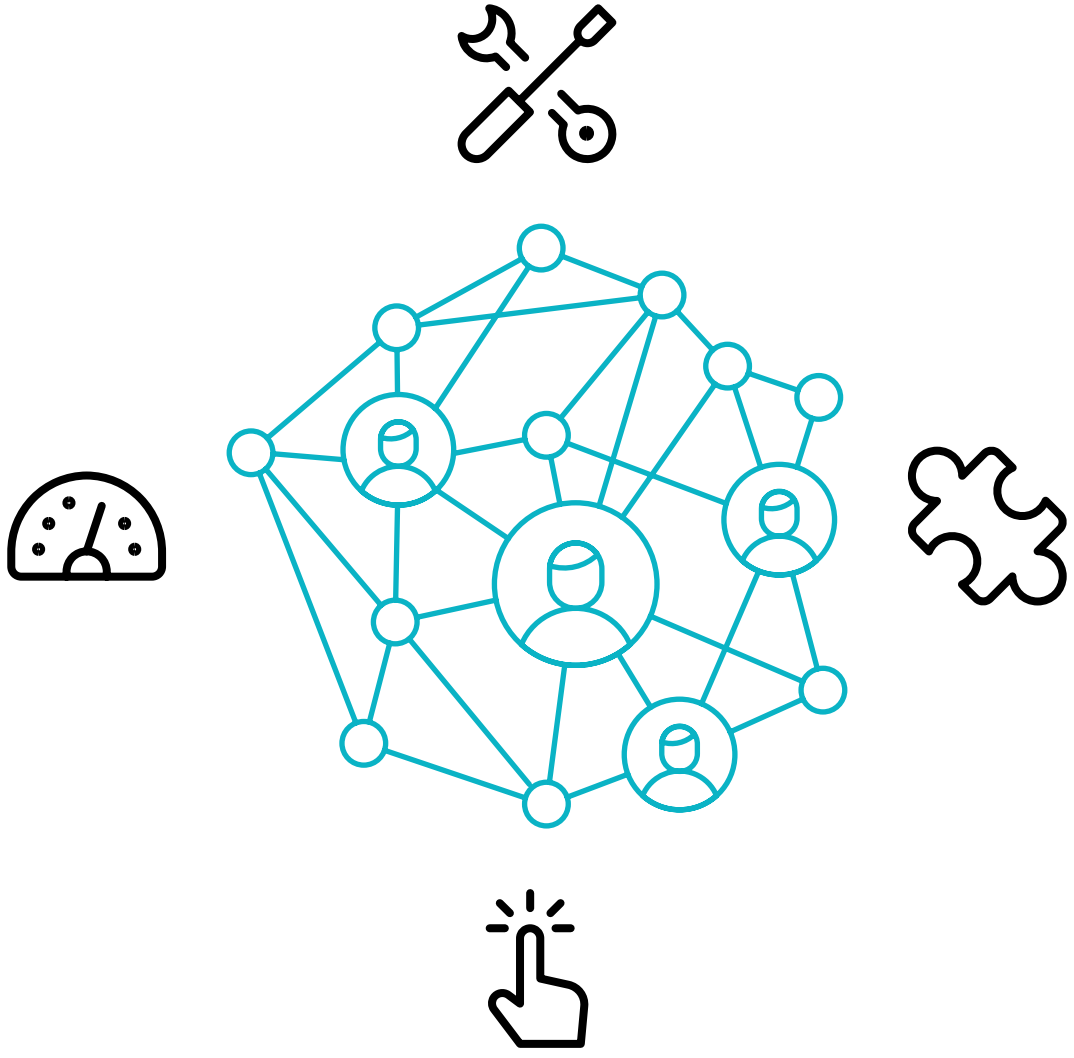
→ Porter une attention particulière aux finitions. C'est souvent ce à quoi les occupants attachent le plus d'importance.

Comprendre et anticiper la garantie de performance sur 30 ans

La phase de garantie de performance constitue la clé de voute de l'ensemble de la démarche EnergieSprong : c'est elle qui assure que la performance est bien atteinte et que l'ensemble des éléments sont sécurisés pour assurer la longévité de l'ouvrage. Lors des phases de préparation, d'étude et de chantier, il est nécessaire de bien prendre en compte l'importance et la durée de cette phase.

Préparation, études, chantier...

Garantie de performance (entretien, maintenance, vie du bâtiment)



Gouvernance long terme

La durée de la garantie de performance nécessite d'avoir une organisation claire entre tous les interlocuteurs du projet. Des exemples sont fournis dans les clausiers types disponibles sur notre site internet.

Comment l'anticiper ?

- → Définir clairement le périmètre de la garantie de performance
- → Définir les rôles et responsabilités de chacun vis-à-vis de la garantie de performance
- → Identifier les interlocuteurs privilégiés à chacune des phases
- → Prévoir les procédures de maintien de l'information tout au long de la vie du bâtiment
- → Prévoir les espaces et la fréquence d'échanges adaptés aux différents cas de figure (fonctionnement nominal mais aussi pour discuter de manière constructive lorsqu'un évènement qui n'avait pas été prévu se profile)

Entretien, maintenance

L'entretien et la maintenance des solutions sont primordiaux pour assurer l'atteinte des performances énergétiques du cahier des charges. Ils permettent aussi d'assurer l'atteinte du niveau de service souhaité et de maximiser la durée de vie des équipements.

Comment l'anticiper ?

- → En amont du projet, réfléchir aux actions d'entretien maintenance (besoins, fréquence, accessibilité) permet d'identifier de nouvelles méthodes de travail, d'optimiser la fréquence ou la durée d'intervention et réduire ainsi les charges associées
- → Une fois le bâtiment livré, la bonne connaissance des équipements, de leur fonctionnement et leur entretien permet de pérenniser les actifs, d'anticiper les défaillances et ainsi de s'assurer du niveau de performance

Renouvellement des équipements

La prise en compte du besoin de renouvellement des équipements, ou de certaines des pièces qui les composent est essentielle pour avoir une vision en coût globale juste et pour faciliter les futures interventions sur l'équipement.

Comment l'anticiper ?

- → S'interroger sur la durée de vie des équipements, et se renseigner sur les possibilités de remplacement des pièces (rétrofit) permet de s'assurer une bonne vision dans le temps tout en limitant les coûts de remplacement
- → Concevoir les installations de manière à faciliter ces remplacements
- → Rendre possible la prise en compte de l'évolution des technologies lors du remplacement des équipements

Suivi de la performance

L'objectif du suivi de performance est de s'assurer mais aussi d'informer les parties prenantes (maître d'ouvrage, entreprises, utilisateurs) de l'atteinte de la performance à partir des données réelles de consommation et de production. Il permet de mesurer et valider le E=0 mais aussi de connaitre les postes de consommation, d'assurer la maîtrise de ces consommations, de s'assurer des conditions de confort et d'accompagner les occupants dans l'utilisation de leur logement.

Comment l'anticiper ?

- → Il s'effectue par le monitoring, mis en place lors de l'opération, et qui permet la mesure, la collecte et l'exploitation des données.
- → La situation de référence (conditions normales d'utilisation) doit être clairement définie. Le Cahier des Charges EnergieSprong prévoit des exigences spécifiques à ce sujet.
- → Une méthode de calcul et vérification doit être actée entre le bailleur et le titulaire.
- → La fréquence, les destinataires, le mode et le contenu du reporting doivent être partagés.
- → La phase de levée des réserves et commissionnement sont essentielles pour assurer l'atteinte de la performance souhaitée dès la première année.

Accompagnement locataire – Accompagnement à l'usage

L'occupant doit être accompagné dans la gestion de la performance énergétique de son logement. Un occupant accompagné et comprenant les enjeux liés à la vie dans son logement participera à la réussite du projet au niveau énergétique mais permettra aussi de valoriser d'autres externalités positives (tel que la pérennisation des ouvrages).

Comment l'anticiper ?

- → Prévoir un accompagnement pour aider les occupants à bien se projeter, comprendre les enjeux énergétiques, accepter le projet et adopter les bons comportements d'usage.
- → Prévoir également le mode d'accompagnement des futurs occupants qui arriveront plus tard dans les logements.
- → Trouver un juste équilibre intensité / durée vis-à-vis de l'accompagnement locataire pour tirer les meilleurs bénéfices à un coût raisonnable.
- → Lors de l'élaboration du projet, prévoir des solutions ergonomiques pour une meilleure prise en main du logement par les occupants.
- → Capitaliser sur l'outil de monitoring afin d'en faire un outil pédagogique et incitatif.
- → S'assurer de l'accord des occupants vis-à-vis de la collecte des données de consommation bien en amont du chantier afin d'éviter les blocages associés à d'autres causes.

QUELQUES CO-BÉNÉFICES DE LA GARANTIE DE PERFORMANCE

- → Une visibilité en coût global sur la durée d'amortissement du projet
- → Des bâtiments plus performants et durables
- → Une meilleure qualité de réduction et une diminution de la sinistralité
- → Une meilleure connaissance de son patrimoine et des besoins réels des occupants
- → Amélioration de l'attractivité des logements (sécurisation de la quittance globale) et diminution de la vacance locative
- → Partenariats gagnant-gagnant dans la durée avec les acteurs intervenant sur le projet

Focus :
S'organiser collectivement

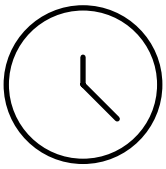
Au moment de lancer leurs projets de rénovation, plusieurs bailleurs peuvent décider de se regrouper au travers de démarches collectives régionales. Cette démarche collective peut prendre plusieurs formes allant de la réflexion commune sur des sujets spécifiques aux appels d'offres communs. Se regrouper entre bailleurs comporte de nombreux avantages permettant d'atteindre plus facilement les objectifs liés à des rénovations ambitieuses :

- Engager des volumes importants est en effet un facteur clé pour permettre aux entreprises de fournir des solutions performantes et compétitives. Le regroupement de bailleurs donne aux entreprises une meilleure vision de volumes à traiter et facilite l'industrialisation.
- Bénéficier de prestations communes (accompagnement juridique, assistance à maîtrise d'ouvrage) permettant de limiter les temps passés et coûts « annexes » aux projets.
- Appréhender ensemble les spécificités liés aux projets, partager les retours d'expérience de chacun pour permettre une réflexion plus approfondie sur chacun des sujets.

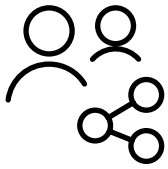
Voici quelques informations pour mieux comprendre les clés de réussite et les avantages d'un regroupement inter-bailleurs au vu du retour d'expérience des démarches collectives déjà mises en place.

POURQUOI PASSER PAR UNE DÉMARCHE COLLECTIVE ?

Effet volume facilitant l'industrialisation



Gain de temps et de coûts pour les bailleurs



Partage des expériences, des risques et des bénéfices

LES FACTEURS CLÉS DE RÉUSSITE D'UNE DÉMARCHE COLLECTIVE

- Echanger entre bailleurs autour d'un **engagement commun** et d'une organisation coopérative : coconstruire la stratégie et la tourner vers une ambition commune, restant adaptée aux enjeux locaux et propres à chaque organisme
- **Permettre à chacun de garder un cadre d'expression individuelle** tout en apportant une contribution au collectif
- Connaître et s'ouvrir à d'autres façons de faire, **accepter l'innovation** et le changement culturel
- **Bénéficier des expériences mutualisées** et faire challenger les façons de faire
- **Partager les avantages et les risques opérationnels** des modes de portage entre bailleurs, de solutions techniques existantes et innovations et des modèles économiques…
- Préparer et **mobiliser tout l'écosystème** territorial pour assurer le succès de la démarche (entreprises, financeurs, facilitateurs …)

Focus :
S'organiser collectivement

UN RETOUR D'EXPÉRIENCE CONCRET EN PAYS DE LA LOIRE

L'Union Sociale pour l'Habitat des Pays de la Loire a initié en 2019 avec 12 organismes Hlm de la Région Pays de la Loire ainsi que 2 organismes bretons une **première démarche territorialisée EnergieSprong en France**.

Constitués en centrale d'achat sous forme d'association dénommée Mutualisation d'Achat au Service de l'Habitat (MASH) et confortés par les conclusions positives d'une étude de faisabilité sur 16 000 logements, ils se sont engagés collectivement pour une **première vague d'opérations EnergieSprong sur près de 2 000 logements**. Ce volume, indispensable à la structuration et à l'industrialisation de la filière, contribue à la massification et donc à la baisse des coûts de ces rénovations ambitieuses.

Cette organisation a donné lieu à des **ateliers de travail** au cours desquels les organismes se sont partagé leurs habitudes, leurs attentes, leurs retours d'expérience de projets de rénovation et sont **montés collectivement en compétences sur la démarche** EnergieSprong. Ces échanges ont permis aux organismes Hlm de définir un cahier des charges commun pour ces rénovations qui réponde aux enjeux régionaux et laisse la place aux spécificités de chaque organisme. Ce premier marché a été reparti en 5 lots de 250 à 500 logements regroupés selon leur typologie et leur situation géographique.

Ce projet de territoire a **suscité l'intérêt de nombreuses entreprises**, PME comme majors, et **a obtenu le soutien financier de l'ensemble des collectivités concernées**, **de l'Etat** via Massiréno et **de la Banque des Territoires**.

A date, les premiers impacts identifié pour cette opération de grande envergure sont les suivants :

2 100 logements
rénovés pour une surface totale de 150 000 m² environ

1 100€
économisés en moyenne par an par logement sur la facture énergétique

13 500 MWh_{EF}
d'énergie économisée par an (hors production ENR)

9300 MWh_{EF}
d'énergie produite par an sur site

85 700 tCO^2e
évitées sur 30 ans

60 %
de réduction en moyenne des émissions de polluants (Nox, SO2, poussières)

2 650 personnes
sorties de la précarité énergétique

9,5 M€ évités
sur 30 ans pour le système de santé

1 400 emplois
directs et indirects créés

*Vous trouverez le communiqué de presse, le retour d'expérience spécifique à cette démarche collective et les mesures d'impacts de nos différents projets sur notre site internet : **energiesprong.fr***

Focus :
Se transformer, un enjeu aussi en interne

La démarche EnergieSprong vise à faire évoluer pour partie les méthodes classiques de rénovation pour répondre aux besoins croissants de réhabilitations énergétiques. Une grande partie de cette mutation implique des changements chez les acteurs de l'offre (entreprises de rénovation, industriels, opérateurs de maintenance etc.) mais elle vient aussi questionner les manières de faire implantées chez les bailleurs.

Trouver un nouvel équilibre financier

Les ambitions de la démarche EnergieSprong impliquent un niveau d'investissement différent d'un modèle classique mais aussi certaines économies au cours de la vie du bâtiment et de nouveaux revenus permettant d'assurer un équilibre économique à terme. Les façons d'appréhender ces projets et de prévoir leur budget doivent donc être réinterrogées, en travaillant de concert entre services (voir les nouvelles composantes de ce calcul en page 29 de ce document : ***Un modèle économique sans subvention à terme***). Ceci s'inscrit aussi dans le besoin de vision long terme nécessaire à la rénovation globale du patrimoine et à l'atteinte des objectifs nationaux relatifs à la transition écologique, la lutte contre le changement climatique, et à la résorption de la précarité énergétique.

Faire évoluer le modèle de gestion du patrimoine

Les projets EnergieSprong ne se concentrent pas uniquement sur la partie travaux mais visent aussi à transformer le modèle de gestion et de suivi de la performance sur le long-terme. En incitant les entreprises à anticiper les besoins du bâtiment sur sa durée de vie, grâce à la garantie de performance, la démarche EnergieSprong permet de faciliter la connaissance et la gestion du patrimoine.

Pouvoir s'impliquer d'avantage dans la gestion de projet

Les projets EnergieSprong sont atypiques et à ce titre, nécessitent un engagement plus intense que sur des projets plus « classiques » lorsqu'ils sont menés pour la première fois. Les enjeux qu'ils adressent et le niveau d'ambition associé nécessitent d'avoir le temps de suivre de manière appliquée le projet, dès son lancement, afin de trouver des solutions aux problématiques qui pourront advenir. Comparé à un projet classique, la phase de consultation par exemple nécessite d'échanger davantage avec les entreprises. Les innovations technologiques, logistiques ou organisationnelles nécessitent de la même manière un peu plus de temps pour être appréhendées.

Imaginer une nouvelle relation avec les occupants

Les projets EnergieSprong ont montré que les rénovations permettaient souvent de tisser un nouveau lien avec les occupants. Fiers de leurs logements, ceux-ci deviennent souvent plus ouverts à la discussion et plus proactifs auprès du bailleur. Une nouvelle relation de proximité pourrait être imaginée, permettant d'avoir une meilleure connaissance du patrimoine et du terrain, alimentée par ceux qui les vivent.

Impliquer l'ensemble des services

Les points cités précédemment le montrent très bien : l'ensemble des services sont concernés par de tels projets, que ce soit la direction financière au sujet du budget, les services juridiques au sujet des marchés, la gestion de patrimoine ou encore la gestion locative. La transformation des modes de faire en termes de rénovation n'implique pas seulement les responsables de projets mais bien toute l'entreprise. Les différents services doivent donc travailler ensemble pour faire avancer ces projets vertueux.

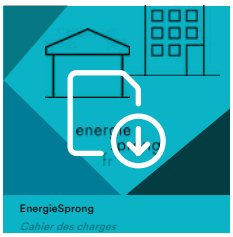
Vous êtes convaincus et souhaitez en apprendre davantage sur les projets réalisés ou en cours, et sur les acteurs qui font vivre et grandir la démarche EnergieSprong aujourd'hui ? Vous souhaitez lancer un projet et souhaitez être accompagné dans cette phase ?

Prenez contact avec l'équipe EnergieSprong

POUR ALLER PLUS LOIN

Notre accompagnement

Le Cahier des Charges Maisons individuelles



La charte d'engagement

L'ensemble des projets EnergieSprong en France

Nous contacter

energiesprong@greenflex.com

Thibault PERRAILLON
Manager du Programme EnergieSprong

Claire DE MALET
Cheffe de projet Accompagnement bailleurs

Emeline REGNAULT
Chargée de projet Accompagnement bailleur

Nous suivre

site web | LinkedIn | Twitter | YouTube | FlickR

NOUS VISONS À CONNECTER DIFFÉRENTS PROJETS D'INNOVATION POUR RÉNOVER MIEUX ET MOINS CHER, ET FAIRE PROGRESSER LA FILIÈRE

Un programme porté par

GreenFlex

Un programme financé par

Interreg North-West Europe Mustbe0

CEE Les certificats D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Avec la supervision de

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ADEME
AGENCE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

GreenFlex est convaincue depuis 2009 que les acteurs du territoire, publics et privés, doivent contribuer positivement à la mutation du monde en se transformant. Grâce à une approche multi-expertise alliant conseil, accompagnement opérationnel, digital et financement, GreenFlex favorise l'accélération de la transition environnementale et sociétale en les accompagnant de la stratégie à l'action vers une économie régénérative.

La démarche EnergieSprong est pilotée en France par une équipe dédiée intégrée au sein de l'entreprise GreenFlex, supervisée par les pouvoirs publics (DGEC et ADEME) et financée par des institutions nationales et européennes, dans le cadre d'un programme CEE et du programme Interreg North-West Europe Mustbe0.

L'équipe de développement de marché EnergieSprong France vous accompagne en tant que facilitateur d'intérêt général du déploiement de la démarche EnergieSprong en France.

Annexe

PAGE 8 — SOURCES

Source : Étude Typo

Source précarité énergétique
https://onpe.org/sites/default/files/onpe_tableau_de_bord_v10.pdf

Source Plan rénovation
https://www.ecologie.gouv.fr/renovation-energetique-des-batiments-plan-accelerer-mobilisation-generale
https://theconversation.com/a-ce-rythme-le-plan-renovation-energetique-de-la-france-natteindra-pas-ses-objectifs-126976#:~:text=En%20France%2C%20la%20loi%20transposant,un%20parc%20d%C3%A9carbon%C3%A9%20%C3%A0%202050

Source 5 M de passoires
https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-de-logements-par-classe-de-consommation-energetique

Source LTECV
https://www.batiactu.com/etudes/20210125-155703-rapport-renovations-performantes-par-etapes-2021.pdf

Source 500k logements par an
https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000031044385/

Source 300k
https://www.ecologie.gouv.fr/observatoire-national-renovation-energetique

PAGE 25 — NOTE

[1] Xerfi/Observatoire Construction Tech©

energie
sprong
fr