



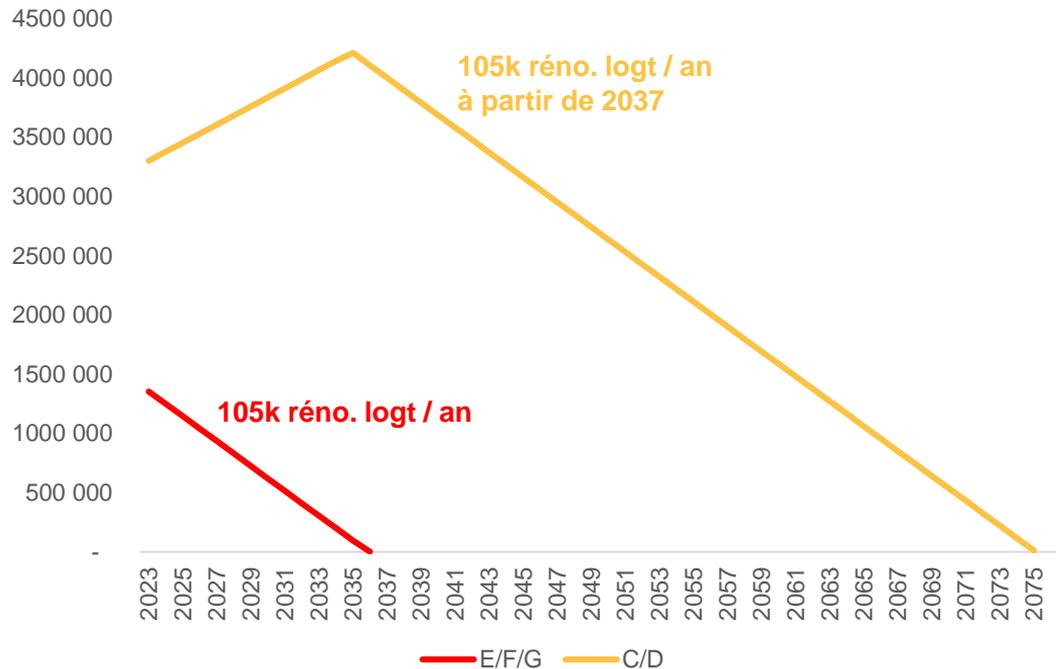
PARTIE

01

Dispositif « Seconde Vie des bâtiments »

Dispositif « Seconde Vie des bâtiments »

Quelles échéances au rythme actuel ?



Stock à réparer

4,7M de logements à réparer, nécessitant 5,7M de rénovations pour atteinte SNBC ⁽¹⁾

Scénario envisagé

Maintien des capacités actuelles de 105k réno. log. / an

- Sortie Décence en 2036 (au lieu de 2034)
- Atteinte SNBC en 2075 (au lieu de 2050)

(1) D'après l'analyse des données du plan de relance 2021 (27% atteignent une rénovation performante)

**Une alternative à la démolition-reconstruction,
qui complète l'écosystème existant**

HAUTE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE		AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE VIE			ETUDES	
Enveloppe du bâtiment	Systèmes	Abords - Extérieurs	Parties communes	Logements		
base	<p>Réaliser une rénovation performante au sens de la loi Climat-Résilience (objectif de résultat)</p> <p><i>Travaux possibles pour atteindre cet objectif de résultat: Façade, Menuiseries extérieures, Planchers (isolation planchers hauts, bas et intermédiaires), Chauffage/ECS, Electricité, Gaz, Ventilation</i></p>		<p>Adaptation des locaux communs aux besoins (DM, mobilité douce, etc.)</p> <p>Gestion des eaux pluviales</p>	<p>Réfection totale des parties communes</p> <p><i>revêtements, réseaux, éclairage, accès, isolation phonique, sécurisation</i></p>	<p>Réfection complète des logements</p> <p><i>revêtements, pièces humides, équipements sanitaires, électricité</i></p> <p>Confort d'été</p>	<p>Structure</p> <p>Qualité d'usage</p> <p>Acoustique</p> <p>Adaptation au vieillissement</p> <p>Adaptation au CC</p> <p>Biodiversité</p>
	optionnel	<p>Utilisation des toitures (végétalisation,...)</p> <p>Surélévation ?</p> <p>Economie circulaire / réemploi</p>	<p>Energies renouvelables</p> <p>Installation de pré-équipements d'IRVE</p>	<p>Résidentialisation</p> <p>Végétalisation - biodiversité</p> <p>Jardins partagés</p> <p>Réfection des réseaux enterrés ?</p> <p>Eclairage adapté : gestion de la pollution lumineuse</p> <p>Offre de stationnement pour les mobilités douces</p> <p>Economie circulaire / réemploi</p>	<p>Création d'ascenseur(s)</p> <p>Création de locaux communs <i>local vélos, poussettes, buanderie, salle de rencontre, sport...</i></p> <p>Accessibilité PMR</p>	<p>Adaptation au vieillissement</p> <p>Création de balcon/loggias</p> <p>Restructuration des logements</p> <p>Domotique/logements connectés</p> <p>Acoustique</p>

Dispositif « Seconde Vie des bâtiments »

Les coûts constatés pour une opération Seconde Vie

Valeurs issues de
l'analyse qualitative

Objectifs SV

Réhabilitation performante 

Amélioration de la qualité d'usage 

Opérations répondant aux objectifs Seconde Vie :

Coût moyen : **100 000€TDC/logt**

Fourchette de prix : **53 000 à 150 000€TDC/logt**



Analyse réalisée sur 7 opérations représentant un total de 2 201 logements

Valeurs issues de
l'analyse quantitative



Objectifs SV

Réhabilitation performante 

Amélioration de la qualité d'usage 

Opérations éco-prêts et plan de relance :

Coût moyen des opérations répondant aux objectifs Seconde Vie selon saut d'étiquette DPE : **48 000€TTC/logt**

Ces opérations concernent des opérations de réhabilitations énergétiques, qui n'interviennent pas nécessairement sur l'amélioration de la qualité de vie.



Eco-prêts :

analyse réalisée sur des opérations représentant un total de 67 761 logements

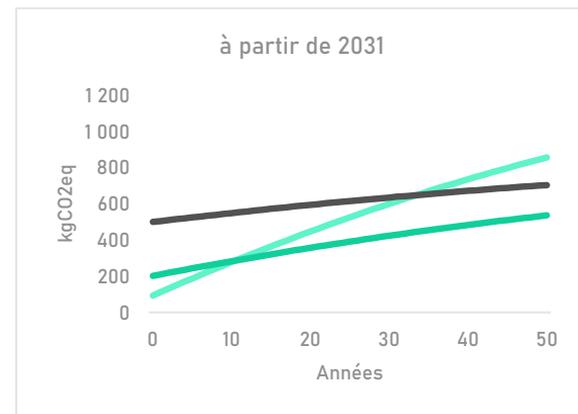
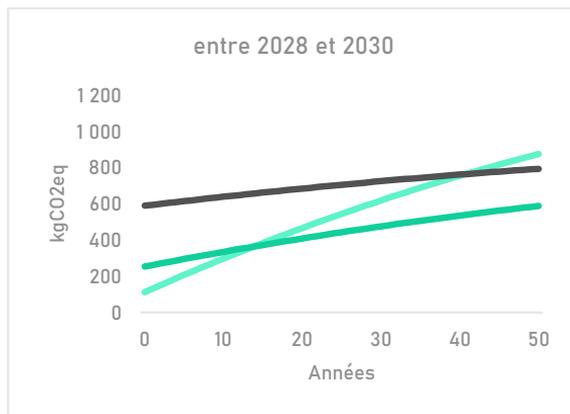
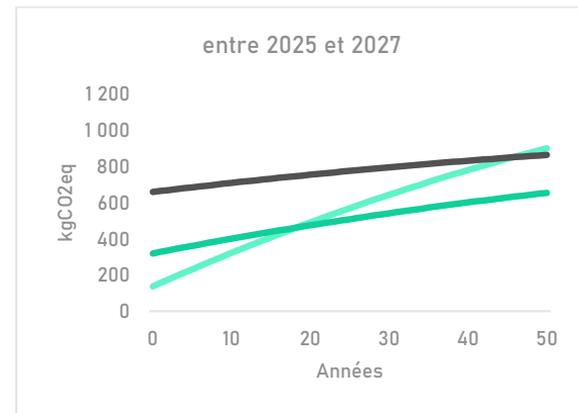
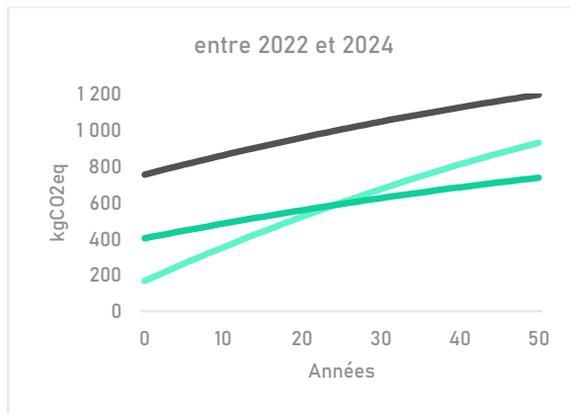
Plan de relance :

analyse réalisée sur 37 opérations représentant un total de 9 804 logements

Résultats

Emissions cumulées par scénario

- Rénovation classique « éco-prêt »
- Seconde Vie
- Déconstruction-reconstruction



! La rénovation classique « éco-prêt » n'offre pas la même prestation pour les locataires

Dispositif « Seconde Vie des bâtiments »

Autres externalités positives

D'autres externalités positives pour les opération de Seconde Vie peuvent s'ajouter :

Phase	Externalité	Appréciation
Chantier	Nuisances de la phase chantier	Des externalités principalement liées aux nuisances sonores, ainsi qu'aux vibrations qui engendrent de la gêne et donc une perte de qualité de vie à chaque jour d'exposition aux nuisances. Une estimation à 2 100 – 4 400 €/jour pour un chantier en milieu urbain (source : France Stratégie, 2022) En économisant la démolition, la phase chantier de Seconde-Vie est plus courte que celle d'une opération en démolition-reconstruction, et vient donc contribuer positivement au bilan socioéconomique du scénario.
	Relogement maîtrisé	Selon les situations, les opérations Seconde Vie pourront permettre d'être réalisées en milieu occupé ou semi-occupé (opérations « à tiroir »). Ce type d'opération, couplé à la livraison de logements bénéficiant de rénovations très ambitieuses, permet de préserver les habitants des pertes de qualité de vie liées au relogement.
	Réemploi de matériaux	Les opérations seconde vie pourront mobiliser des matériaux de réemploi afin de réduire l'empreinte environnementale de la phase chantier (contenu carbone des PCE notamment)
Vie en œuvre	Qualité et confort d'usage	Les interventions sur les abords et les parties communes apportent une amélioration de la qualité et du confort d'usage des logements et du quartier. Pour les parties communes, la résidentialisation et la mise en service d'équipements nouveaux (p. ex. stationnements vélo) vient apporter du confort d'usage aux locataires. Pour les abords, le traitement des îlots de chaleur et la création d'îlots de fraîcheur contribue à améliorer le confort thermique pour les locataires et les riverains, et participe d'un urbanisme favorable à la santé.
	Dimension sociale du logement	Un attachement au logement et son bâtiment (organisation intérieure, liens sociaux avec le voisinage) ainsi qu'au quartier et son cadre de vie (lieux de socialisation, espaces récréatifs) se construit au fil des années. Les opérations Seconde-Vie permettent de préserver cet aspect du logement.

Dispositif « Seconde Vie des bâtiments »

Nos demandes pour financer le dispositif

Modèle générique à l'ensemble des opérations Seconde Vie

- Prêts longs de la Caisse des Dépôts (40 ans) ► taux en cours de négociation ;
- Exonération de TFPB (25 ans) ;
- TVA à 5,5% pour l'ensemble des travaux.

Des réflexions sur la potentielle évolution des loyers (mobilisation à façon, en fonction des besoins) :

- Déconventionnement - Reconventionnement, permettant de valoriser les loyers avec des marges locales ;
- Nouvelle Politique des Loyers (NPL) ► mixité sociale ;

Des modalités de financements complémentaires, selon les cas rencontrés par les bailleurs :

- Subventions :
 - ✓ PALULOS (FNAP) ;
 - ✓ ANRU ;
 - ✓ Collectivités locales ;
 - ✓ Autres.
- 3^{ème} ligne de quittance ;
- Valorisation du foncier (densification, cession) ;
- CEE.

Actions en cours menées par l'USH

Expérimentation du dispositif « Seconde Vie des bâtiments » (1/3)

Toutes les conditions sont réunies afin de lancer une démarche exploratoire du dispositif « Seconde Vie » auprès de bailleurs volontaires !

Négociation en cours avec la Caisse des Dépôts, la DHUP et le Trésor pour lancer une expérimentation du dispositif « Seconde Vie des Bâtiment » pour tester et éprouver le dispositif.

Modalités proposées :

- Appel à projets (AAP) courant 2023, avec l'objectif de traiter 1k logements / an ;
- Prêt long proposé par la Caisse ;
- Mobilisation d'une enveloppe de 15M€ du FNAP, permettant de financer l'équivalent de l'exonération de la TFPB.

Objectifs :

- Consolider le référentiel technique pour s'assurer de l'ambition des opérations ;
- S'assurer d'une différence significative entre les opérations « Seconde vie » des opérations classiques de rénovations ;
- Éprouver le process administratif d'agrément et de financement.

Actions en cours menées par l'USH

Expérimentation du dispositif « Seconde Vie des bâtiments » (2/3)

Critères d'éligibilité des opérations

- DPE avant travaux : F ou G ;
- Opérations ≤ 100 logements.

Référentiel travaux

- Atteinte a minima de l'étiquette B post travaux ;
- Absence d'installations de nouvelles chaudières ou de système de production d'ECS alimentés principalement par des énergies fossiles ;
- Travaux liés au confort d'été ;
- Respect du coefficient de déperdition maximal pour l'obtention du label BBC Rénovation ;
- Test d'étanchéité à l'air du bâti ≤ 1,20 m³/h.m² ;
- Adaptation de l'offre de logement avec la demande sociale. ;
- Travaux d'accessibilité.

Actions en cours menées par l'USH

Expérimentation du dispositif « Seconde Vie des bâtiments » (3/3)

Critères de priorisation

- Mise en cohérence des typologies de logement après travaux avec les typologies des logements recherchés par les demandeurs ;
- Opérations améliorant la qualité d'usage ;
- Initiatives vertueuses d'un point de vue environnemental.

Mais des opérations exclues ...

Financements

- Subvention moyenne de 16 650 € / logement (pouvant être modulé selon les opérations, avec un plafond maximum de 23k€) ;
- Prêts proposés par la Caisse des Dépôts (en cours de négociation).

Dossiers de candidatures attendus pour le 23 mai 2023

Webinar de décryptage du cahier des charges, animé Caisse des Dépôts / USH

Mardi 4 avril, de 14h30 à 16h