



Transition Zero



**Accélérer la rénovation
énergétique Zéro Energie
en logement social**

[Offre / Demande / Finance]

- Décembre 2017 -

*Energie
Sprong*



Un secteur de la construction peu numérisé et en retard en termes de gains de productivité par rapport à d'autres secteurs depuis 20 ans

Digitalisation faible



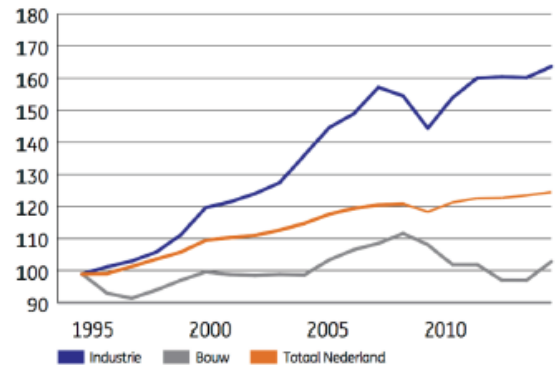
Relatively low digitization Relatively high digitization

● Digital leaders within relatively undigitized sectors

Retard de productivité

Nauwelijks groei arbeidsproductiviteit in de bouw

Arbeidsproductiviteit van de toegevoegde waarde per gewerkt uur (index 1995=100)



Bron: CBS, berekeningen ING Economisch Bureau

Il était une fois aux Pays-Bas il y a 5 ans, le lancement d'une politique publique innovante en faveur de la rénovation énergétique...



Constat

Les barrières à l'émergence d'un marché massifié de rénovations lourdes d'envergure sont multiples mais toutes surmontables... à condition d'innover



Méthode

Une équipe d'entrepreneurs mandatée pour identifier des solutions, payée sur fonds publics sur plusieurs années, en faisant travailler ensemble toutes les parties prenantes, en commençant par un seul segment de marché (plus simple) : le logement social



Tests

Les solutions (principalement méthodologiques, financières et réglementaires, mais pas technologiques) sont expérimentées par un petit groupe de bailleurs et de constructeurs pionniers

Une approche EnergieSprong centrée autour de 4 principes clés



Etablir une équipe de développement marché



Analyser et résoudre 100 % des barrières en même temps



Sécuriser une demande suffisante en volume



Assurer une offre ambitieuse dans un esprit ouvert et collaboratif

L'idée : travailler avec tous, pour trouver les conditions à l'émergence d'un nouveau modèle économique de la rénovation



Un cahier des charges pour les rénovations EnergieSprong résolument novateur et ambitieux

Consommation énergétique nulle garantie sur 30 ans



- Production locale d'énergies renouvelables
- Performance énergétique garantie pour un usage défini comme « normal confortable »

Rénovation réalisée en 1 semaine en site occupé



- Eléments préfabriqués de haute qualité
- Certains réalisent la rénovation en 1 jour

Financement à 100 % par les économies sur 30 ans



- Surinvestissement et entretien sur 30 ans équivalent aux économies d'énergie
- Financement à taux bas permis par la qualité de la rénovation et un tiers financement pour public

Attractif, confortable et beau

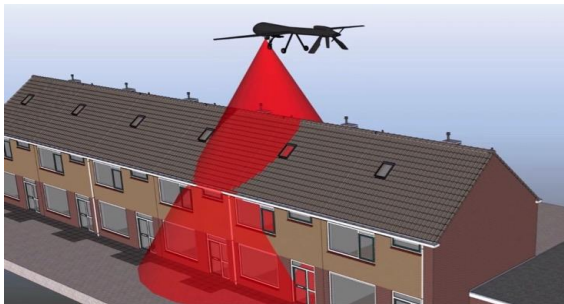


- Aspect visuel personnalisable
- Confort thermique haute qualité
- Nouvel électroménager A+++ et cuisine refaite

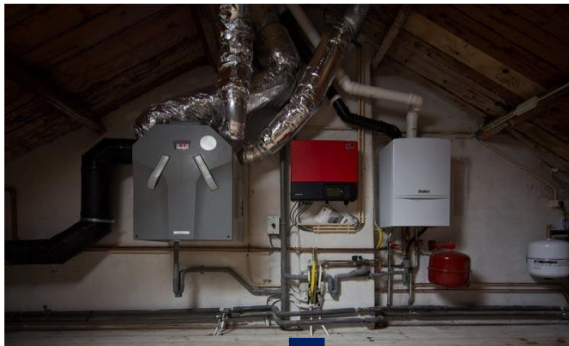
Une dynamique de baisse des prix : - 50% en 5 ans



Beaucoup de Lean Construction et de maquette numérique pour réussir cette baisse des coûts aux Pays-Bas



Passage d'une « culture projet » à une « culture produit »



Une démarche qui a nécessité un changement de la culture et de la façon de faire des acteurs de la chaîne de valeur

Bailleurs sociaux

Objectifs de moyens	▶	Performance - Objectifs de résultat
Contrôle	▶	Confiance
Demande de sur-mesure	▶	Prêt à porter personnalisable

Constructeurs

Logique projet	▶	Développement d'un produit
Satisfaction bailleur	▶	Satisfaction occupants
Prix par opération	▶	Prix catalogue



Aux Pays-Bas, ces changements de logiques ont été progressifs et difficiles mais ce sont des conditions nécessaires pour assurer la réussite de la démarche

Passer du sur-mesure au prêt à porter, faire émerger un marché de produits performants et abordables entre le tricot et la haute couture

THE FUTURE OF THE BUILDING INDUSTRY



20%
traditional



60%
industrial



20%
specials



Un élément déclencheur de la démarche a été la signature d'une charte
« Green Deal » par 6 grands bailleurs hollandais

Signature d'une charte d'engagement conditionnel
par les DG de 6 bailleurs sociaux pour la
rénovation de 11 000 logements selon cette
méthode (puis 100 000 de plus)



1300 logements rénovés EnergieSprong livrés à ce jour

En travaux ...



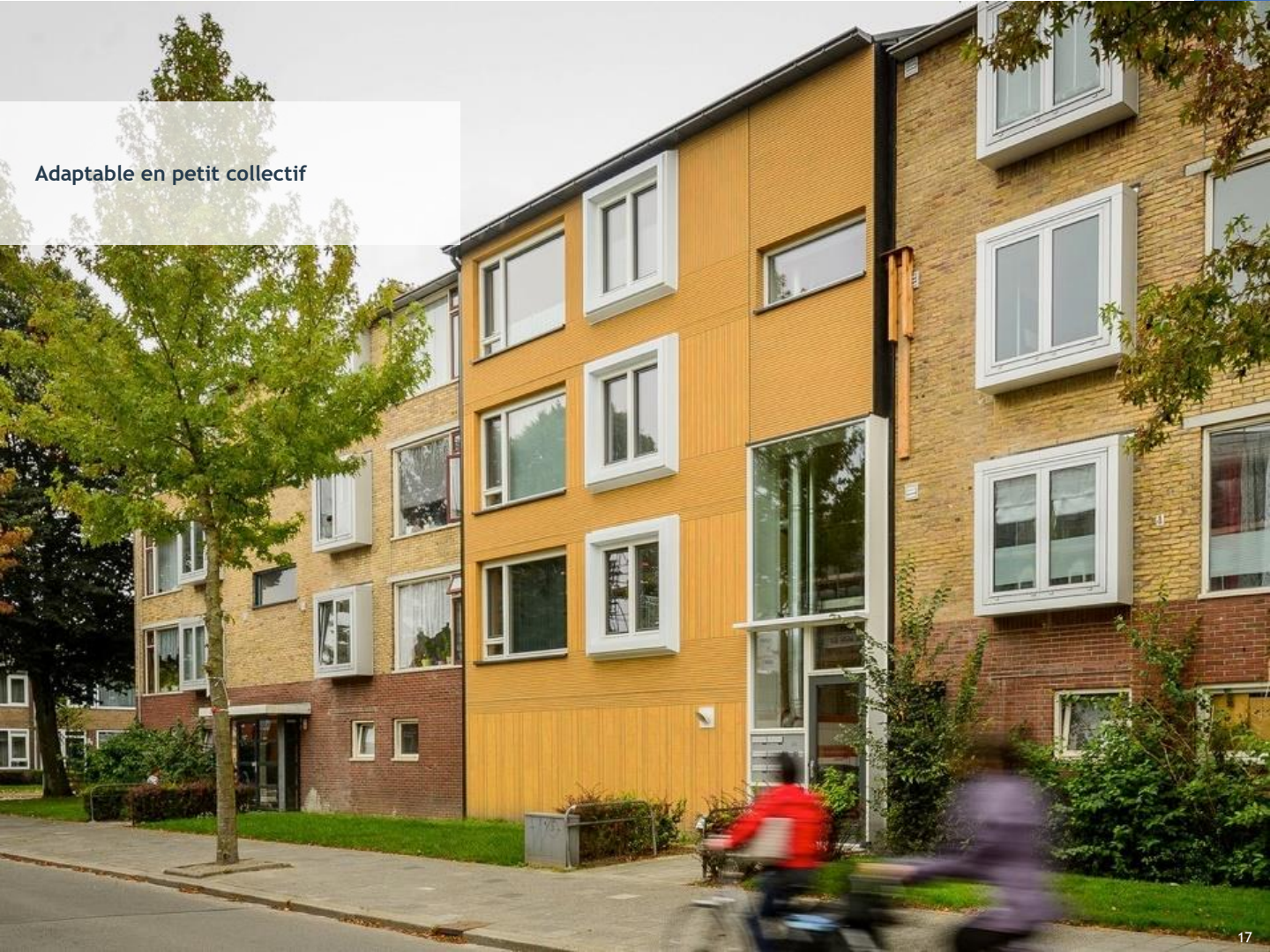
Localité : Arnhem



Localité : Melick



Adaptable en petit collectif



Adaptable en petit collectif
(Localité : Utrecht)



La commission européenne via le programme H2020 finance l'étude « Transition Zéro » visant à adapter EnergieSprong en FR & UK

Energie
Sprong

soutenu par la
commission
Européenne

- Objectif : étudier et mettre en place les conditions et solutions qui permettront l'émergence d'un marché de rénovation E=0 en France
- A savoir : H2020 soutient le même développement au Royaume-Uni, les Pays-Bas sont aussi soutenus pour passer à une nouvelle échelle



2016 / 2018

Un programme de
développement
sur 3 ans

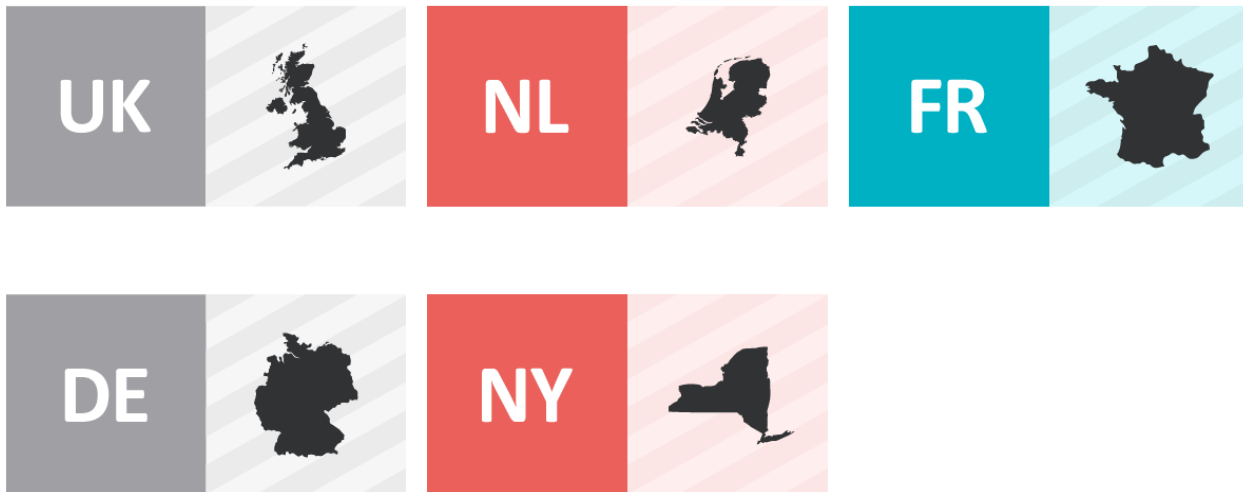
- Principaux chantiers : développement du modèle économique, solution de financement, adaptations réglementaires, garantie de performance et assurance, analyse données bailleurs, identification de potentiels projets pilotes, communication et plaidoyer long-terme

Un soutien
primordial pour
lancer la
démarche mais
qui reste partiel

- Le périmètre du projet financé par le programme H2020 ne couvre pas :
 - Le développement et la réalisation de projets pilotes
 - L'analyse précise et le retour d'expérience des projets pilotes
 - La diffusion internationale des travaux permettant l'exportation des solutions développées

Des équipes de développement de marché se mettent en place dans différents marchés à l'international

> Energiesprong Countries

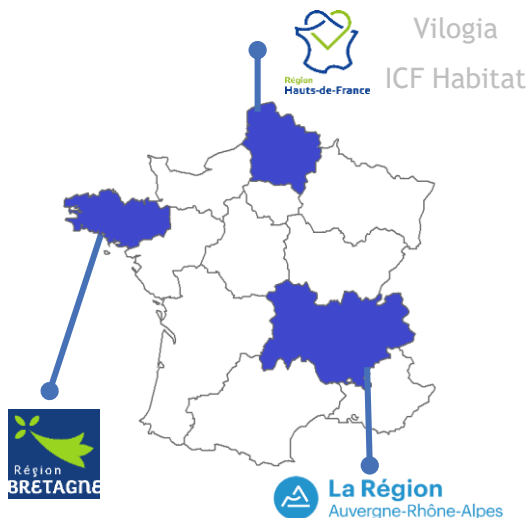


En développement / à l'étude : Luxembourg, Italie, Canada (Vancouver et Toronto)

Un travail au niveau national a été structuré en 5 chantiers clés

- 1** **Modèle éco. et analyse des patrimoines**
 - **Objectifs :** évaluer et ajuster le modèle économique pour les bailleurs, analyser les spécificités de leur patrimoine en regard de l'approche, identifier de possibles projets pilote, optimiser les modes de financements
- 2** **Forfait énergie et réglementation**
 - **Objectifs :** définir le cadre d'un forfait énergie entre bailleurs et occupant et le schéma contractuel global : avec achat / revente énergie, au-delà de la relation bailleur / occupants
- 3** **Contractualisation et CDC**
 - **Objectifs :** définir la ou les modes possibles de contractualisation entre bailleurs et groupements d'entreprises, ainsi que le modèle de cahier des charges associé (périmètre et clauses de la garantie de performance énergétique)
- 4** **Solutions & bonnes pratiques**
 - **Objectifs :** partager sur les retours d'expériences hollandais et sur les solutions mises en œuvre ou envisagées en France, trouver les façons de résoudre les contraintes identifiées et industrialiser ces réponses pour en baisser les prix
- 5** **Relations occupants**
 - **Objectifs :** consolider et partager sur les meilleures façons d'interagir avec les occupants avant, pendant et après ces rénovations énergétiques pour obtenir un haut niveau de satisfaction de leur part

Des dynamiques locales dans 3 régions avec 4 projets pilotes en cours



2 projets pilotes sans subventions dédiées, plus difficiles à faire aboutir



- Lancement AO : ✓
- Sélection 3 groupements : ✓
- Lancement DCE : ✓
- Attribution marché : ✓
Livraison : fev 2018



- Lancement AO : ✓
- Sélection 3 groupements : ✓
- Lancement DCE : ✓
- Attribution marché : ✓
Livraison : fev 2018

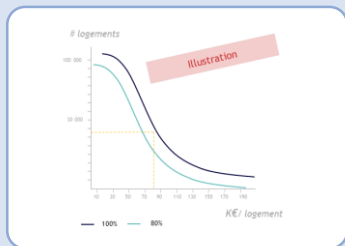
Etudes et projets pilotes E=0 subventionnés par :



Signature d'une charte d'engagement pour aligner les intérêts des acteurs de l'offre et de la demande et lancer une dynamique

La demande

Analyse du parc bailleurs

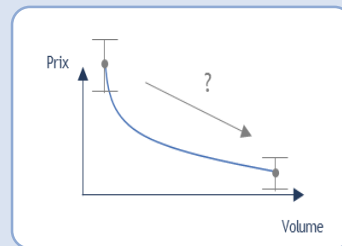


Un engagement tripartite

Bailleurs, fournisseurs de solutions et facilitateurs

L'offre

Solutions et bonnes pratiques

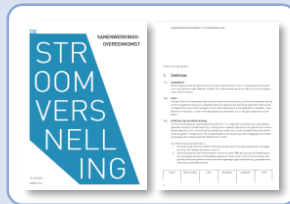


Un engagement conditionnel

Les conditions clés pour la prise de décision

Synthèse

Charte d'engagement



Premières signatures lors du congrès HLM

26-28 Septembre 2017 à Strasbourg



GreenFlex

Transition
Zero

Energie
Sprong

Charte d'engagement : 3 600 logements d'ici 2022 et 36 signataires au 78^{ème} Congrès de l'Union sociale pour l'habitat

Les 36 signataires

9 bailleurs sociaux



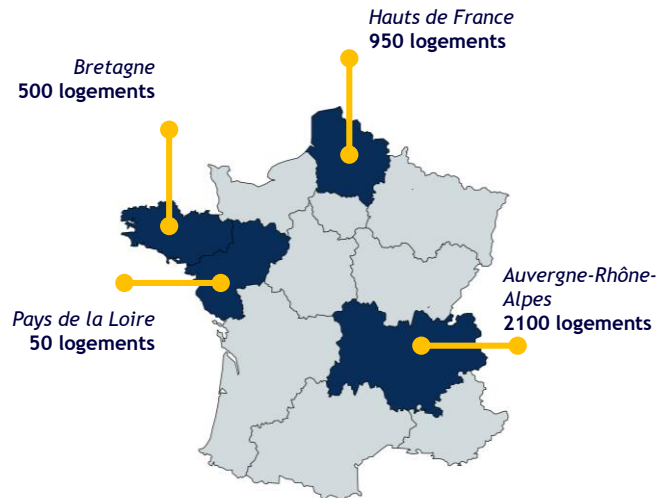
20 fournisseurs de solutions



7 facilitateurs



Les 3600 logements



Les projets pilotes arrivent



The first 10 Energiesprong
By Nottingham City Homes & Melius

**Octobre 2017
au UK**



**Février 2018
en France**

Les premiers retours d'expérience du projet Transition Zero

Un code des marchés publics qui permet la mise en œuvre de la démarche

Quelques freins réglementaires résiduels au déploiement des projets existents

Une culture industrielle qui est à installer dans la filière BTP, mais accueil très positif de l'écosystème

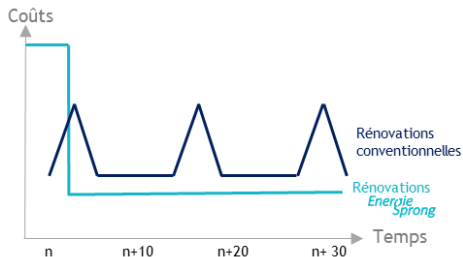
Une courbe des prix assez similaires à celle des Pays-Bas

Une sensibilité forte du modèle économique à la durée d'analyse et au niveau de loyer

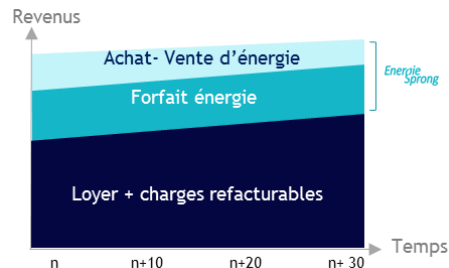
Un modèle économique des opérations pas encore à l'équilibre

Volets clés financiers du projet : viser des projets zéro énergie avec zéro subventions (à terme)

Une approche en coût global



De nouveaux revenus pour se financer



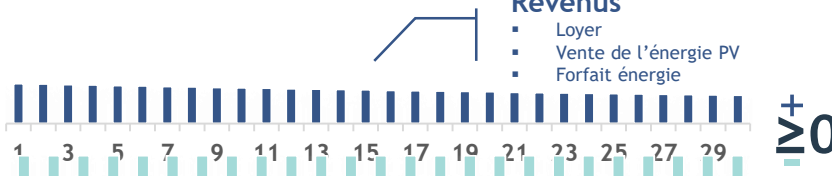
Objectif d'avoir une valeur actualisée nette supérieure à zéro sur 30 ans

Charges

- Entretien / Maintenance s
- Coûts de gestion
- Taxe foncière
- Annuités de prêt
- Fonds propres
- Produits financiers

Revenus

- Loyer
- Vente de l'énergie PV
- Forfait énergie



4 enjeux financiers associés au projet et à sa réussite

Financer le travail d'intermédiation entre l'offre et la demande

Le travail d'intermédiation entre offre et demande par une équipe de développement de marché, est une politique publique innovante qui sort de l'ordinaire, mais c'est une bonne pratique qui mériterait d'être promue dans d'autres secteurs et appliquée au niveau national, pour notamment sa contribution à la baisse des coûts de travaux à haut niveau de performance

Maintenir un coût du financement bas pour les projets

Il est facilité par l'existence de contrats de garantie de performance énergétique sur un temps à un niveau très ambitieux. Des bonifications éventuelles ne pourront qu'aider à ce que le modèle d'affaire tourne sur de plus gros volumes du patrimoine des bailleurs, accélérant le marché et donc la baisse des coûts

Faciliter la contribution des ménages et le modèle économique du HLM

Pouvoir plus facilement établir une contribution des ménages aux financements des travaux de rénovation, tout en leur garantissant un bouclier énergétique.

Trouver une manière de compenser l'impact de la baisse des loyers décidé par l'Etat pour financer les travaux

Soutenir l'amorçage du marché par des subventions décroissantes

Accompagner la nécessaire réconciliation entre courbe des coûts des travaux et les capacités financières des bailleurs sociaux à des échelles régionales par une logique d'amorçage : 50%

L'objectif, en bref : faire émerger un marché de rénovations attractives à énergie zéro garantie et zéro subventions



Marché de
contrats de
performance



Solutions de
rénovation globale qui
plaisent aux occupants



Forfait énergie
pour les
locataires



Différentes
offres



Logements attractifs à
Zéro énergie garantie

Contact EnergieSprong France

Sébastien Delpont
Manager de EnergieSprong France
& Directeur Associé, GreenFlex

energiesprong@greenflex.com

Site web : <http://www.energiesprong.fr/>

Twitter : [@EnergiesprongFR](https://twitter.com/EnergiesprongFR)

Transition Zero

Energie
Sprong

 GreenFlex



Ce projet Transition Zero a reçu un soutien financier du programme européen de financement de la Recherche et de l'Innovation Horizon 2020 dans le cadre de l'accord de subvention N° 696186. L'initiative Transition Zero est un projet collaboratif coordonné par la National Energy Foundation National Energy Centre Davy Avenue, Knowlhill, Milton Keynes MK58NG, UK.