

Bilan d'activité Maîtrise d'Ouvrage & PSP 2021

Bureau du Conseil d'Administration : Séance du 8 avril 2022

Sommaire

1. Préambule

2. Les investissements 2021 sur le patrimoine

- Carte des investissements sur le patrimoine en 2021
- Carte des opérations de réhabilitation livrées en 2021
- Bilan des opérations et travaux réalisés en 2021

3. Suivi des indicateurs du PSP

- Evolution quantitative de l'offre
- Evolution des indicateurs du patrimoine

4. Exemples d'interventions dans les territoires

5. Le bilan budgétaire et financier du PSP

6. Les objectifs pour 2022

7. Analyse des performances des opérations livrées

8. Les évolutions réglementaires

- La RE 2020
- La loi climat et résilience
- Projets d'Innovation
- La stratégie Bas Carbone d'Inolya

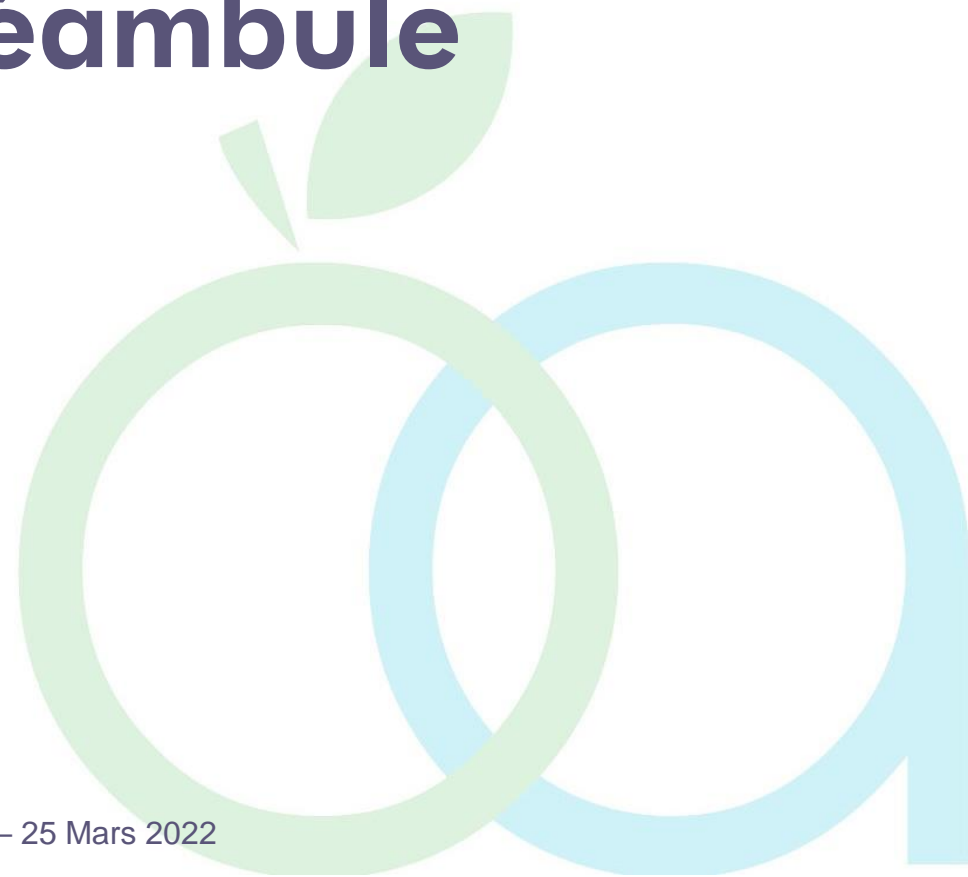
9. Conclusion



inólya

FACILITATEUR D'HABITAT

1. Préambule



Préambule

Le bilan de l'activité d'investissement, sur le patrimoine d'Inolya, a pour objet de rendre compte des objectifs fixés dans le cadre du nouveau PSP 2020-2029 voté par le Conseil d'Administration.

Durant l'année 2021, nous avons veillé à réaliser et achever la livraison d'opérations validées et lancées dans le cadre du précédent PSP (qui impacte l'examen et le lancement de nouvelles opérations initialement ciblées dans le PSP 2020-2029), et cela dans un contexte :

- De tensions économiques importantes, dues à des ruptures d'approvisionnements, surcoûts de matériaux de construction et parfois à la défection des entreprises,
- De démarrage des opérations de déconstruction et de réhabilitation prévus dans la cadre du NPNRU de Lisieux et Honfleur,
- Et enfin de mise en application de la réforme des DPE (publiée en Août dernier), et l'obligation de traiter une certaine catégorie de logements (classés en G « décence ») avant la fin de l'année 2022

Pour rappel, Inolya avait prévu d'investir **25 M€/an durant les 10 années du PSP**. En 2021, suite à la fusion avec les deux SEM de logements de Bayeux et Vire-Normandie, l'enveloppe a été portée à **26 M€/an**, intégrant les investissements à réaliser sur ce nouveau patrimoine, avec pour objectifs :

- 🕒 **Assurer et maintenir la sécurité du patrimoine** (balcons, sécurité incendie, électricité,...),
- 🕒 **Traiter l'ensemble des logements énergivores** classés en étiquette F ou G (environ 200 logements par an),
- 🕒 **Intervenir techniquement** sur plus de la moitié du patrimoine d'ici 2029 (près de 1 250 logements par an),
- 🕒 **Renforcer les interventions sur le patrimoine individuel**, dans un logement sur 2 (env. 500 par an),
- 🕒 **Proposer un logement adapté et/ou accessible** à tous les locataires âgés de plus de 75 ans, soit un objectif fixé à 15% du patrimoine (environ 375 logements par an).

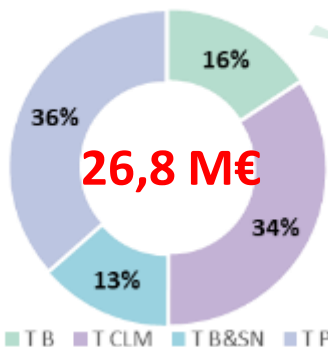
Au-delà de l'intervention technique sur le patrimoine, le PSP c'est aussi :

- 🕒 **Participer à la redynamisation des territoires détendus** en envisageant des opérations de démolition et de renouvellement du patrimoine, ce qui représente, en moyenne, par an, 120 logements démolis et 110 logements reconstruits sur la période,
- 🕒 **Développer l'offre dans les territoires « tendus » et les zones dynamiques** avec la construction de 140 logements supplémentaires chaque année.

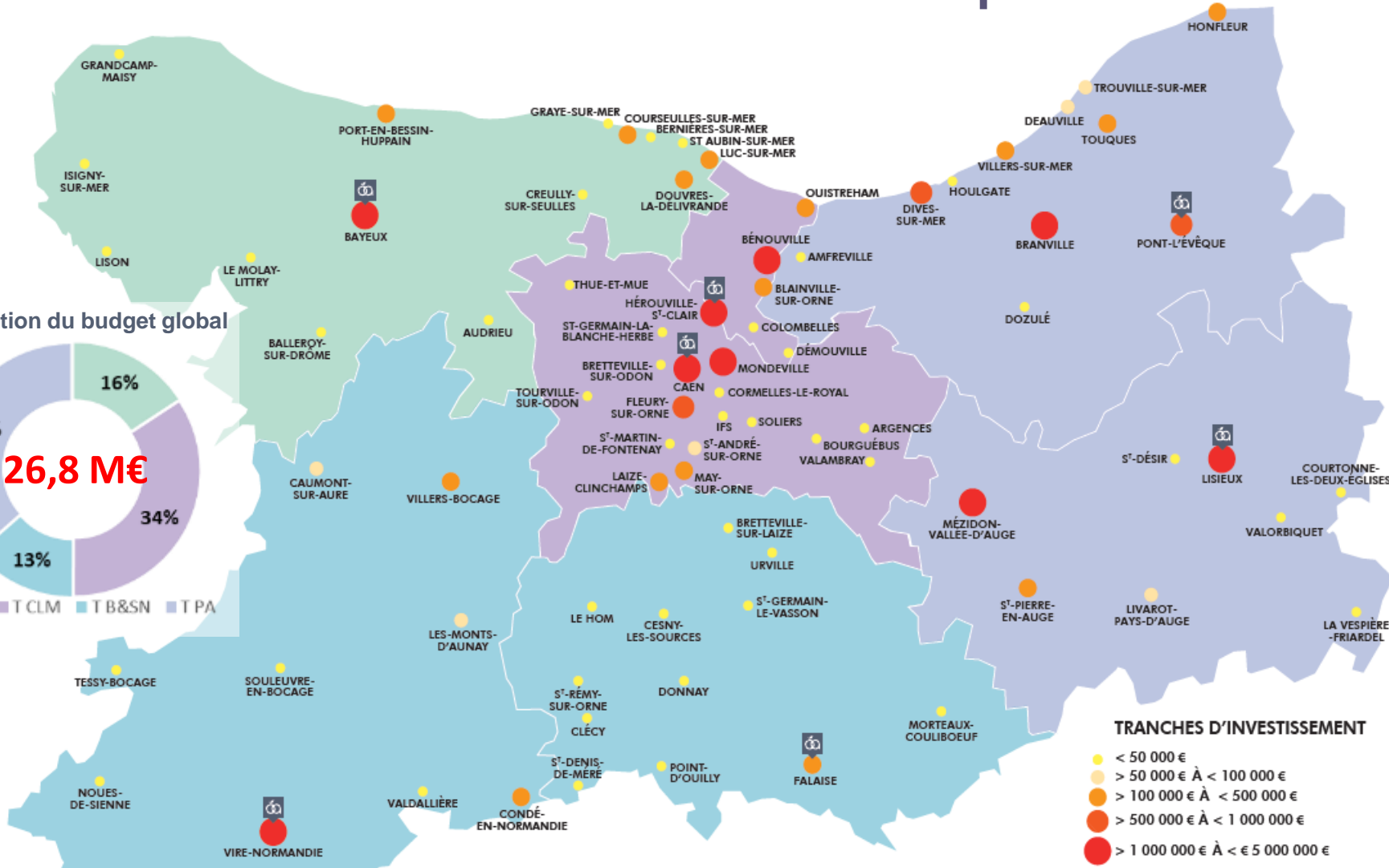
2. Les investissements 2021 sur le patrimoine

Carte des investissements sur le patrimoine

Répartition du budget global



26,8 M€



TRANCHES D'INVESTISSEMENT

- < 50 000 €
- > 50 000 € À < 100 000 €
- > 100 000 € À < 500 000 €
- > 500 000 € À < 1 000 000 €
- > 1 000 000 € À < 5 000 000 €

TOTAL INVESTISSEMENT

Territoire du Bessin
4 223 062,52 €
 (soit 1 048 € au logement)

Territoire de Caen la mer
9 195 630,50 €
 (soit 889 € au logement)

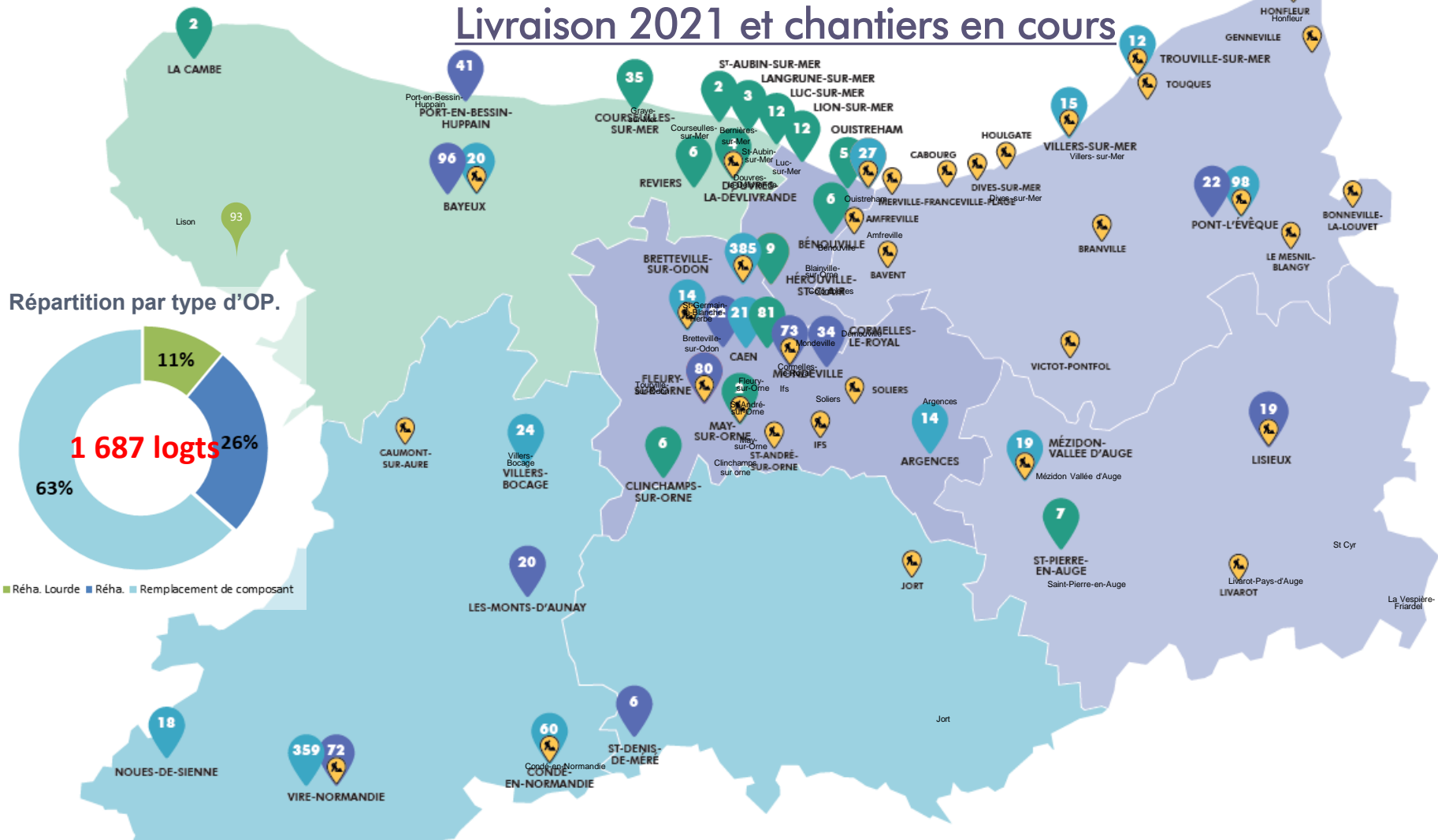
Territoire du Bocage Suisse-Normande
3 615 650,78 €
 (soit 691 € au logement)

Territoire du Pays d'Auge
9 784 173,73 €
 (soit 1 498 € au logement)



Carte des opérations de réhabilitation

Livraison 2021 et chantiers en cours



OPÉRATIONS

- Réhabilitations lourdes** 184 logements
- Réhabilitations** 435 logements
- Remplacements de composants** 1 068 logements
- Chantiers 2021 en cours**

Territoire de Caen la mer 791 logements

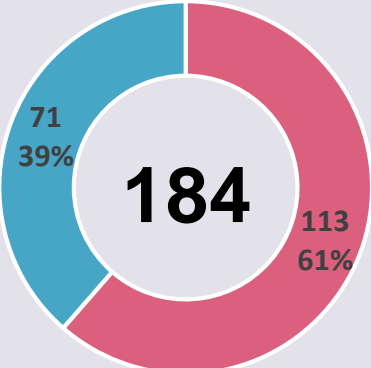
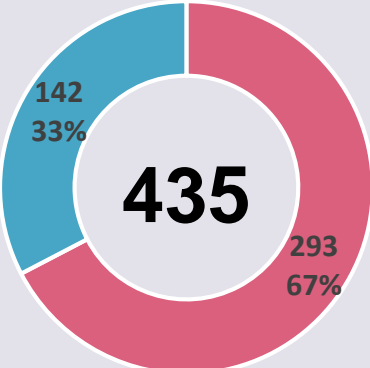
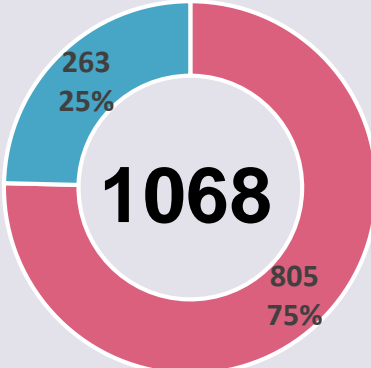
Territoire du Pays d'Auge 192 logements

Territoire du Bessin 189 logements

Territoire du Bocage Suisse-Normande 515 logements

Bilan des opérations de réhabilitation livrées

 **Opération de réhabilitation** : 1687 logements (dont 476 logements individuels)

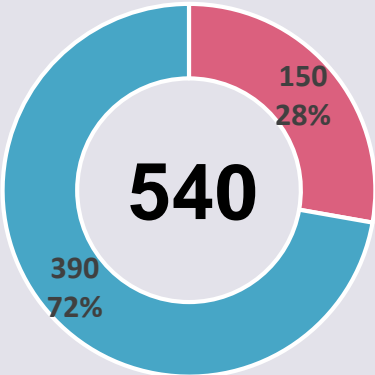
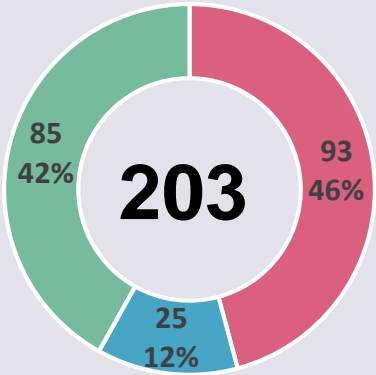
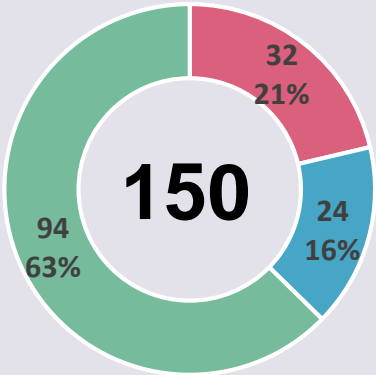
	Réhabilitation lourde ≥ 35 k€/logt	Réhabilitation entre 35 et 10 k€/logt	Remplacement de composant < 10 k€/logt
Nb de logts traités	 <p>184</p> <p>71 39% 113 61%</p> <p>■ Collectif ■ Individuel</p>	 <p>435</p> <p>142 33% 293 67%</p> <p>■ Collectif ■ Individuel</p>	 <p>1068</p> <p>263 25% 805 75%</p> <p>■ Collectif ■ Individuel</p>
coût au logt (TTC)	57 K€	20 K€	3 K€

 **Dont :**

1. Travaux de Sécurité (électricité, incendie, garde-corps) : 572 logements
2. Travaux d'amélioration énergétique : 1049 logements

Bilan des autres travaux / opérations livrées

 **Autres investissements** : 893 logements (dont 439 logements individuels)

	Travaux divers (PSP CHAUDIERES, Autres)	Travaux d'adaptation au vieillissement	Travaux d'adaptation au Handicap
Nb de logts traités	 <p>540</p> <p>390 72% 150 28%</p> <p>■ Collectif ■ Individuel</p>	 <p>203</p> <p>85 42% 93 46% 25 12%</p> <p>■ Collectif ■ Individuel ■ Mixte</p>	 <p>150</p> <p>94 63% 32 21% 24 16%</p> <p>■ Collectif ■ Individuel ■ Mixte</p>
coût au logt (TTC)	2,5 K€	4 K€	4 K€

- Dont Travaux d'amélioration énergétique : 382 logements

 **En plus** : Travaux de remise en état sur 2050 logts vacants pour un total de 7 767K€
(Soit 3,7 K€/ Logement)



inolya

FACILITATEUR D'HABITAT

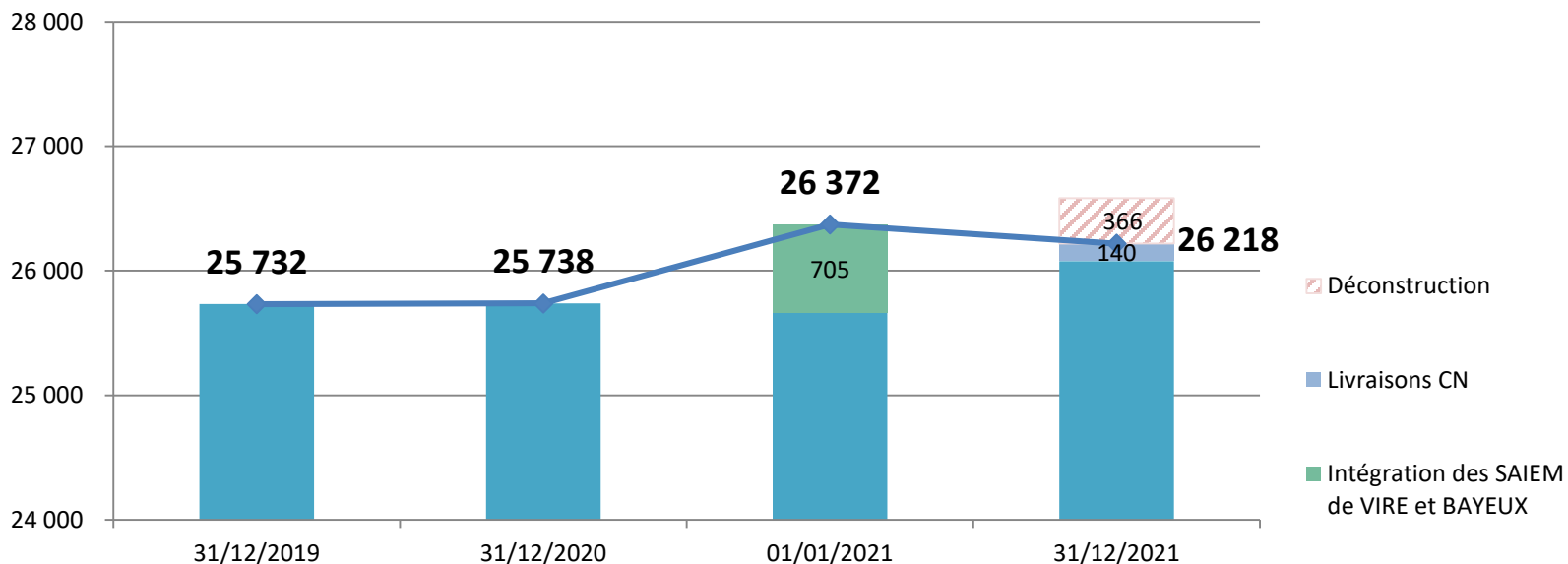
3. Suivi des indicateurs du PSP

Fleury/Orne - rue J. Verne : OP de réhabilitation avec des travaux de résidentialisation
Réceptionnée : Mai 2021

Evolution quantitative de l'offre

Au 31/12/2020, l'Office était propriétaire de **25 738** logements

Au 31/12/2021, le nombre de logements est de **26 218** logements

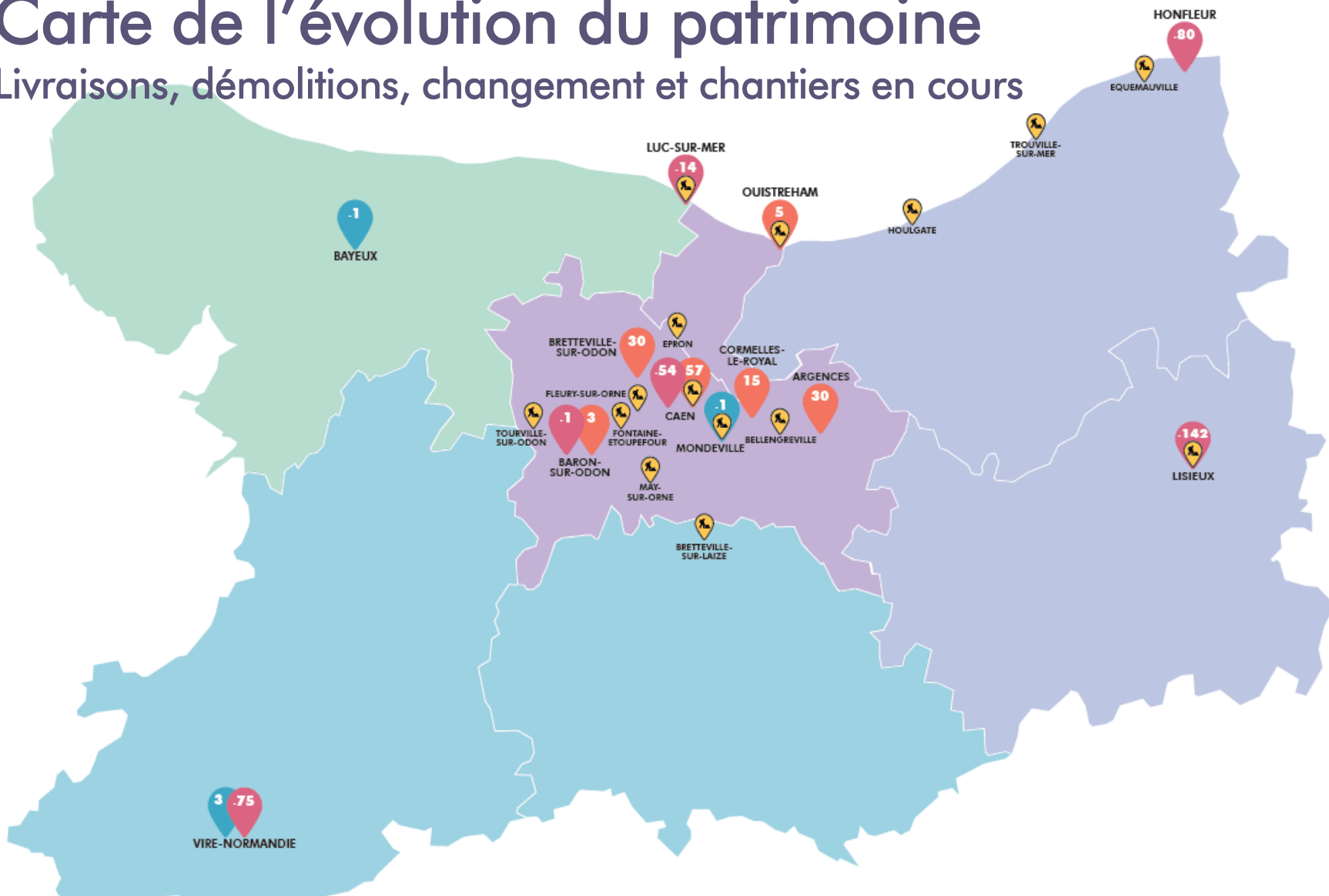


Détail de l'évolution	2021
Nb de logements livrés	+ 140
Nb de logements acquis	+ 705
Nb de logements déconstruits	- 366
Nb de logements vendus	0
Changement d'usage	+ 1
	26 218

Acquisition	Livraisons	Déconstructions
VIRE : + 345 BAYEUX : + 360	ARGENCES : + 30 BARON/ODON : + 3 BRETTEVILLE/ODON : + 30 CAEN : + 57 CORMELLES LE ROYAL : + 15 OUISTREHAM : + 5	BARON/ODON : - 1 CAEN : - 54 HONFLEUR : - 80 LISIEUX : - 142 LUC SUR MER : - 14 VIRE-NORMANDIE : - 75

Carte de l'évolution du patrimoine

Livraisons, démolitions, changement et chantiers en cours



OPÉRATIONS



Livraisons logements neufs
140 logements



Démolitions
366 logements



Changements d'usage
+1 logement



Chantiers 2021 en cours
505 logements

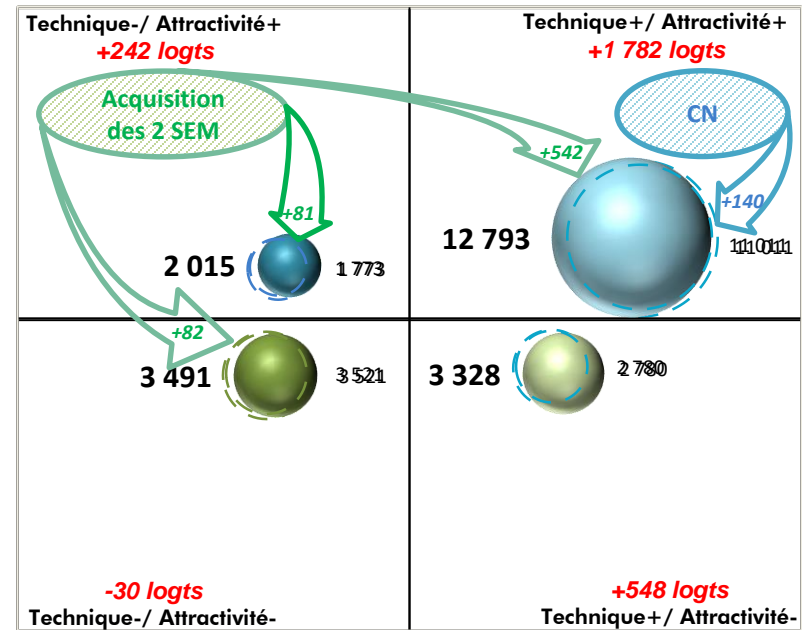
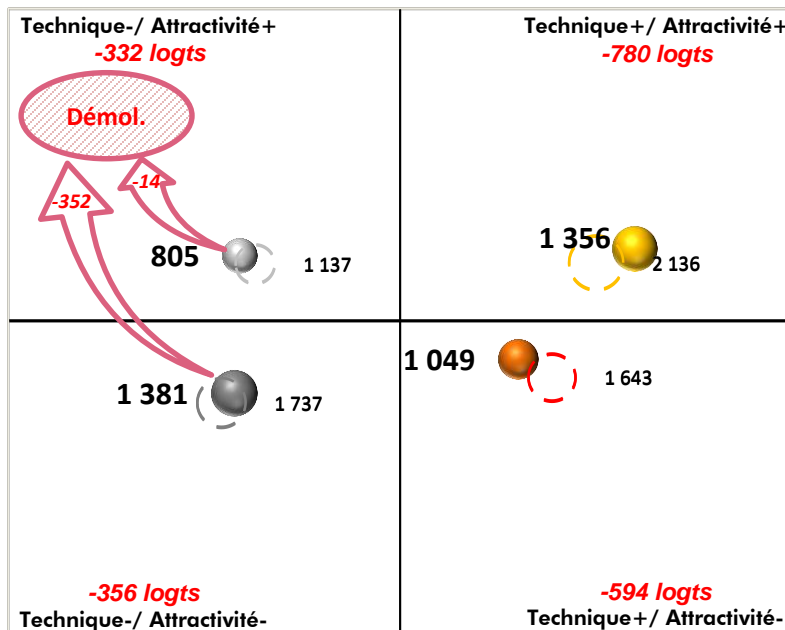
Rappel des critères de cotation du patrimoine

Le PSP d'INOLYA a été élaboré sur la base d'une cotation du patrimoine (à l'échelle du bâtiment) selon les critères suivants :

- ➔ **1. Attractivité :** L'Évaluation du parc à été réalisée avec les collaborateurs de proximité, à travers différents axes d'analyse censés reconstituer le processus et les critères de **choix d'un demandeur de logement.**
- ➔ **2. Etat technique :** L'Analyse du parc à été réalisée avec les collaborateurs de proximité, concernant les différents composants des bâtiments permettant de représenter **l'état du patrimoine.**
- ➔ **3. Gestion Locative :** Correspond au croisement entre un taux de rotation et une vacance élevés (de plus de 3 mois)

Evolution des indicateurs du patrimoine : Durant l'année 2021

+ 140 logements par rapport à 2021



Légende : Cercles (traits pointillés) : situation début 2021
Cercles pleins : situation fin 2021

En 2021 :

Patrimoine avec un indice de Gestion Locative < à 50%

25,8% soit 6 653 logements

Les investissements réalisés en 2021 sur le patrimoine se traduisent par la réduction du patrimoine le moins bon techniquement et avec une évolution des différents profils de patrimoine .

Patrimoine avec un indice de Gestion Locative > à 50%

74,2% soit 19 085 logements

Patrimoine avec un indice de Gestion Locative < à 50%

↘ **17,5%** (contre 25,8% en début d'année)

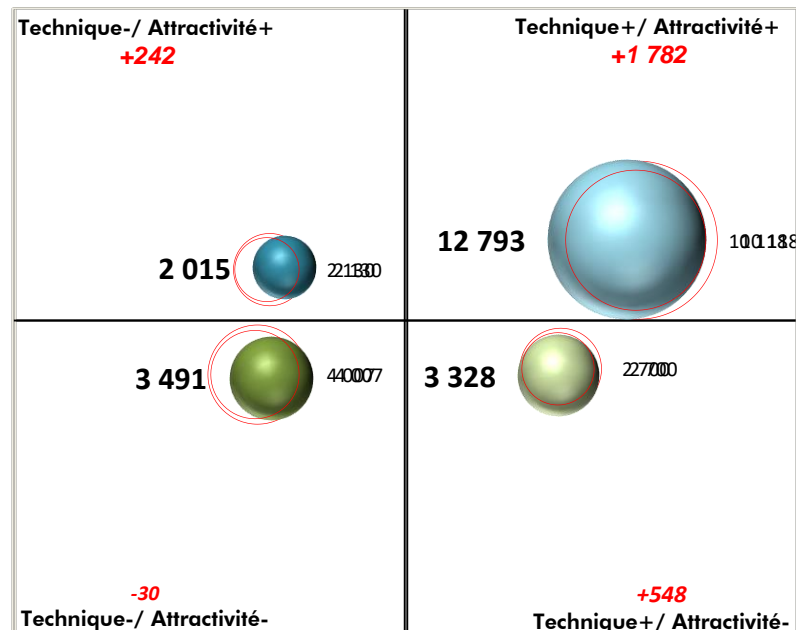
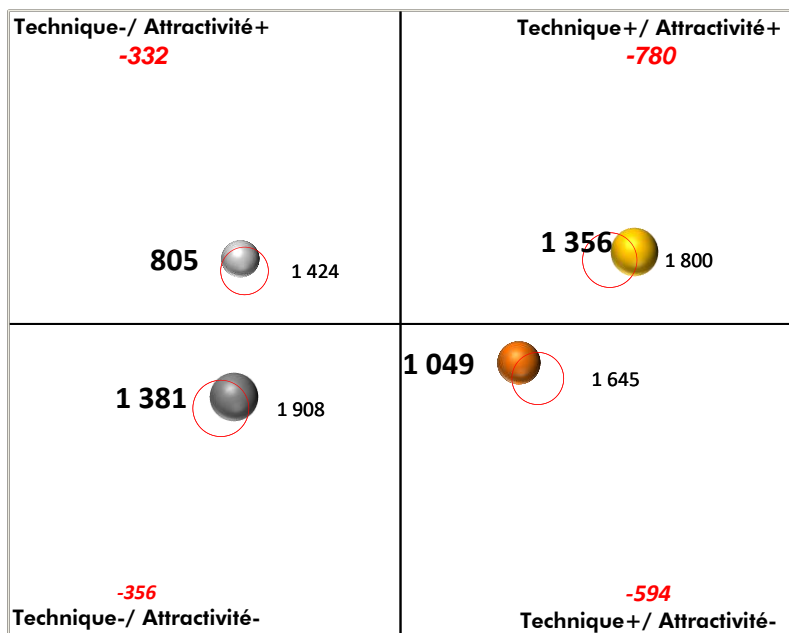
soit 4 591 logements

Patrimoine avec un indice de Gestion Locative > à 50%

↗ **82,5%** (contre 74,2% en début d'année)

soit 21 627 logements

Evolution des indicateurs du patrimoine : Depuis le début du PSP



Légende : Cercles rouge (traits pleins) : situation début 2020
Cercles pleins : situation fin 2021

Au début du PSP :

Patrimoine avec un indice de Gestion Locative < à 50%

26,3% soit 6 777 logements

Patrimoine avec un indice de Gestion Locative > à 50%

73,7% soit 18 955 logements

Les investissements réalisés sur le patrimoine se traduisent par une réduction du patrimoine le moins performant techniquement et avec une évolution des différents profils de patrimoine .

Patrimoine avec un indice de Gestion Locative < à 50%

17,5% soit 4 591 logements

Patrimoine avec un indice de Gestion Locative > à 50%

82,5% soit 21 627 logements



4. Exemples d'interventions dans les territoires

Exemples sur le territoire du Bessin

BAYEUX - Boulogne



Opération de Remplacement de Composants

Programme : Ravalement

Coût travaux : 181 K€ (9 K€/logement)

DPE : initial D → final D

COURSEULLES/MER - Chemin du Fort



Opération de Requalification Durable (BBC Réno.)

Programme : ITE, Menuiseries extérieurs, Electricité, Portes palières, VMC

Coût travaux : 1 007 K€ (31,5 K€/logement)

DPE : initial E → final C

Exemples sur le territoire du Bocage et Suisse Normande

VIRE - Léonard Gille « Les Vignes & Les Tilleuls »



Opération de Réhabilitation

Programme : Réfection de la toiture, Isolation des combles, Ravalement, Réfection des parties communes

Coût travaux : 1 517 K€ (21 K€/logement)

DPE : initial D (181) → final D (175)

Exemples sur le territoire de Caen la Mer

LAIZE-CLINCHAMPS - rue de la Cave



Opération de Réhabilitation

Programme : Ravalement, Isolation des combles, EP, Drainage, PAC doubles service

Coût travaux : 200 K€ (33 K€/logement)

DPE : initial E → final D

CAEN - Saint Martin



Opération de Requalification durable (BBC Réno.)

Programme : ITE, Isolation des combles, EP/EU, Mise en sécurité Elec. , Menuiserie, VMC, Réfection des PC et Désenfumage, Aménagement ext.

Coût travaux : 4 405 K€ (55 K€/logement)

DPE : initial E → final B

Exemples sur le territoire du Pays d'Auge

ST PIERRE EN AUGE - A. Mousset



Opération de Réhabilitation Lourde

Programme : Menuiseries extérieurs, VMC, Passage au gaz, Conformité élec. , Isolation des combles

Coût travaux : 326 K€ (46 K€/logement)

DPE : initial E → final C

5. Le bilan budgétaire et financier du PSP

PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE voté en 2020 - Bilan Année 2 - 2021

250 Millions sur 10 ans financés à 80% en externe (200M) et 20% en interne (50M)

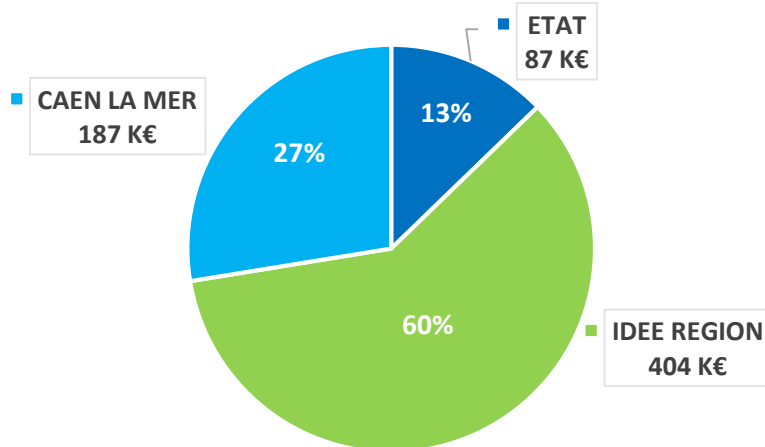
1 Million supplémentaire par année suite à l'intégration des SEM à compter de 2021.

	Réel	Réel	Projections				
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
PSP Voté en 2020	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
PSP Intégrant les SEM	25 000	26 000	29 000	29 000	29 000	26 000	26 000
Avancement	26 671	26 819					
Réalisation du PSP en cumulé	26 671	53 490					
Loyers minorés de la RLS en K€	117 641	122 067	123 065	125 503	128 818	131 675	134 218
dépenses d'entretien	18 076	20 663	20 441	20 441	21 000	21 150	21 300
MOYENS CONSACRES AU PATRIMOINE	44 747	47 482	49 441	49 441	50 000	47 150	47 300
% DEP. DEDIEES AU PATRIMOINE/LOYERS NETS	38,0%	38,9%	40,2%	39,4%	38,8%	35,8%	35,2%
RESULTAT	18 064	21 044	11 195	9 355	7 368	6 611	5 576
% RESULTAT/LOYERS NETS	15,4%	17,2%	9,1%	7,5%	5,7%	5,0%	4,2%
AUTOFINANCEMENT NET	12 543	15 285	5 295	3 693	6 440	6 330	6 488
% AUTOFINANCEMENT/LOYERS NETS	10,7%	12,5%	4,3%	2,9%	5,0%	4,8%	4,8%
ANNUITES	52 031	50 375	53 139	56 155	57 107	59 268	60 595
% ANNUITES/LOYERS NETS	44,2%	41,3%	43,2%	44,7%	44,3%	45,0%	45,1%

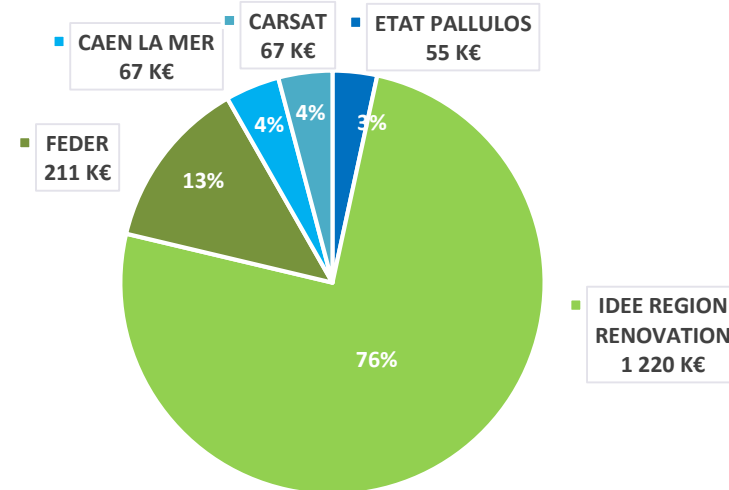
5. Le bilan budgétaire et financier du PSP

Exercice 2021 – Subventions encaissées

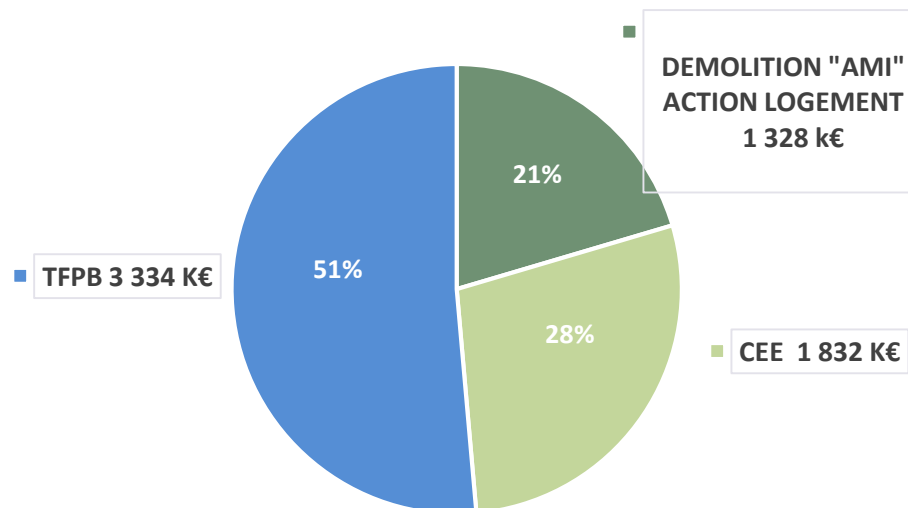
CONSTRUCTION NEUVE 678 K€



REHABILITATION 1 620 K€



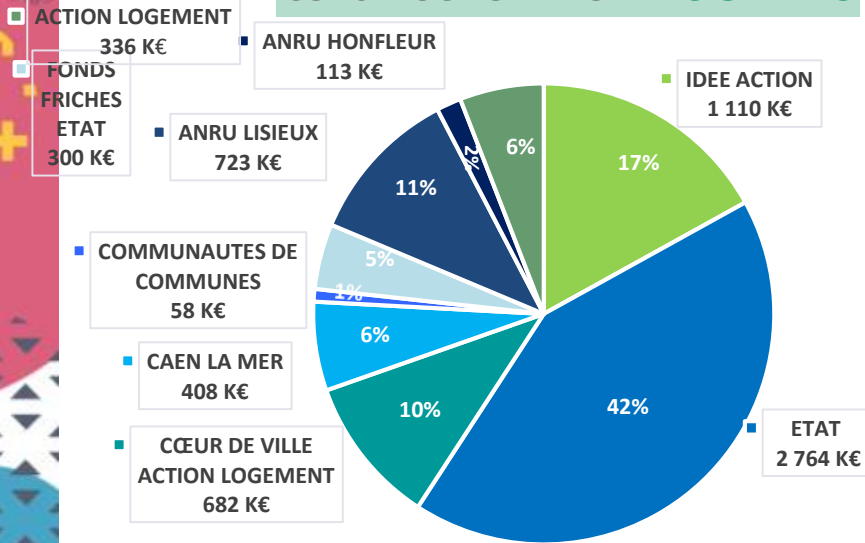
AUTRES SUBVENTIONS 6 494 K€



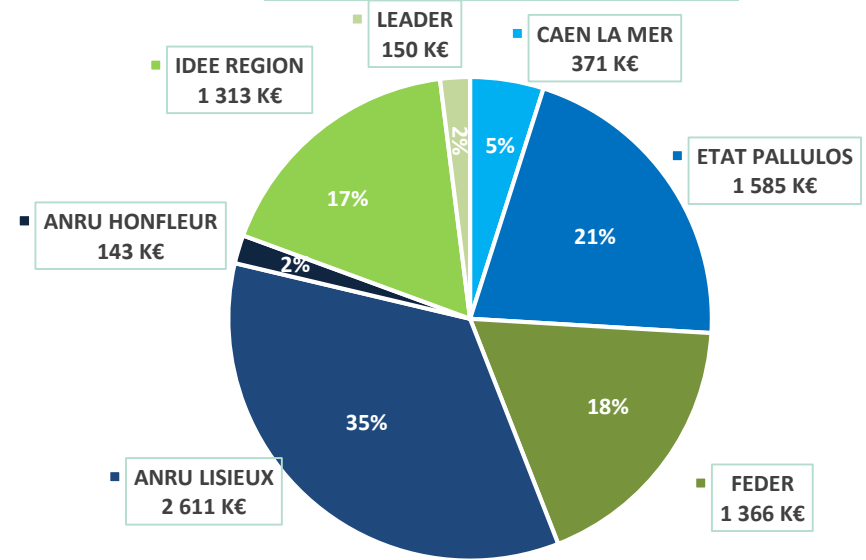
5. Le bilan budgétaire et financier du PSP

Subventions attribuées (Encaissement à venir en fonction de l'avancement de l'opération)

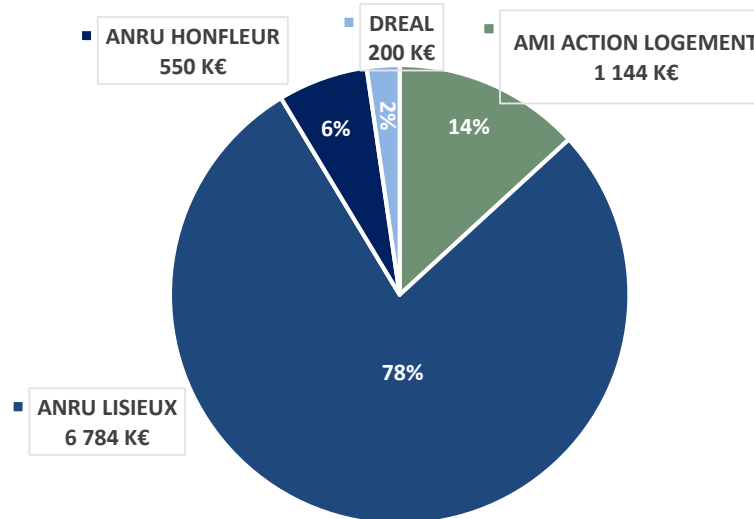
CONSTRUCTION NEUVE 6 544 K€



REHABILITATION 7 539 K€



DEMOLITION 8 678 K€

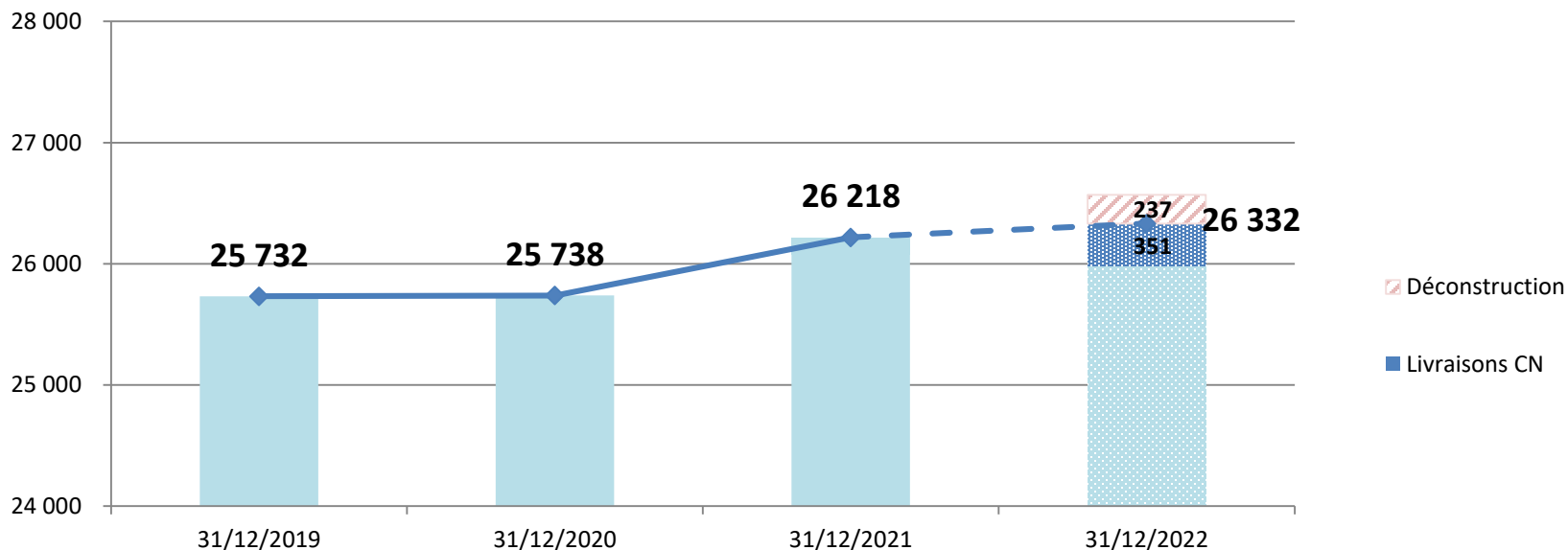


6. Les objectifs 2022

Développement de l'offre

Au 31/12/2021, l'Office était propriétaire de **26 218** logements

Au 31/12/2022, le nombre de logements prévus : **26 332** logements



Détail de l'évolution	2021	2022
Nb de logements livrés	+ 140	+ 351
Nb de logements acquis	+ 705	0
Nb de logements déconstruits	- 366	- 237
Nb de logements vendus	0	0
Changement d'usage	+ 1	-
	26 218	26 332

Livraisons	Déconstructions
CAEN : + 170	LISIEUX (Hauteville): -103
EPRON : + 42	CONDÉ : - 48
EQUEMAUVILLE : + 6	LISIEUX (Les Loges): -36
HOULGATE : + 10	VIRE : - 30
LUC/MER : + 22	BLAINVILLE S/ORNE : - 14
MAY S/ORNE : + 21	LUC SUR MER : - 6
MONDEVILLE : + 56	
OUISTREHAM : + 4	
TOURVILLE/ODON : + 20	

Réhabilitation

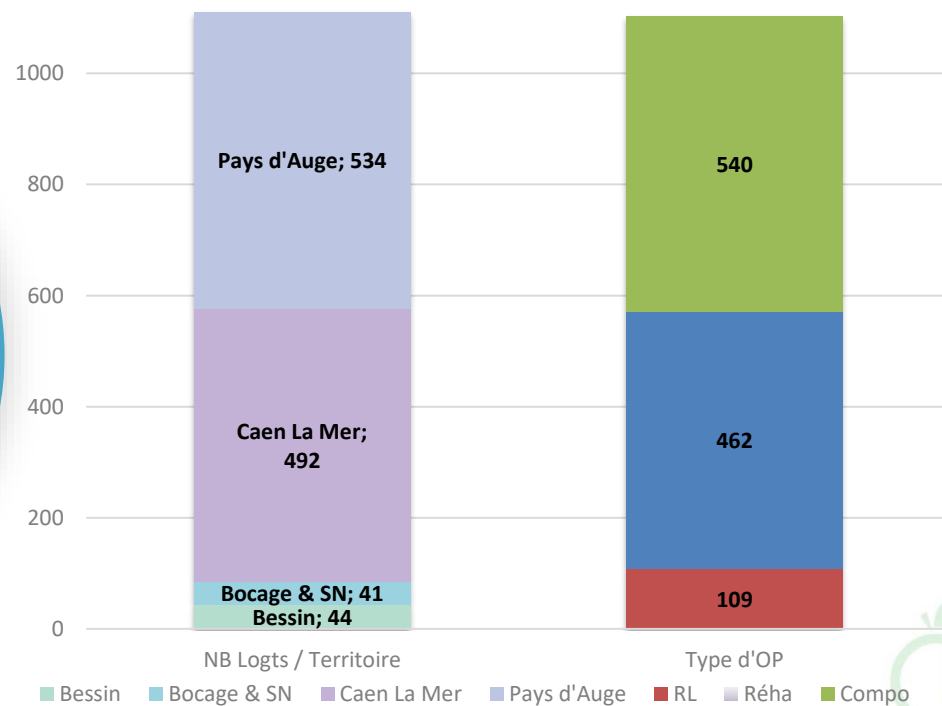
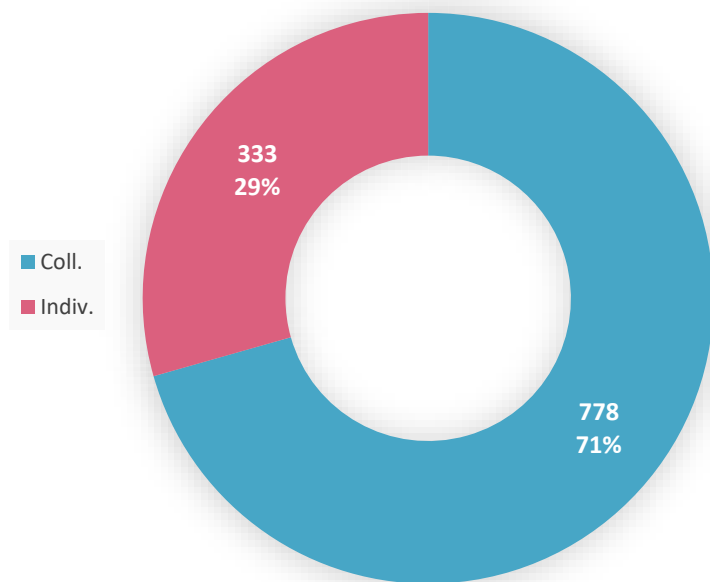
🍏 Réhabilitation :

Nombre de logements à livrer : **1 111** Logts

🍏 Réhabilitation lourde (≥ 35 k€/logt) : **109**

🍏 Réhabilitation (10 à 35 k€/logt) : **462**

🍏 Remplacement de composant ou résidentialisation (<10k€/logt) : **540**



Exemple d'opérations à réceptionner en 2022: Territoire du Bessin

BAYEUX / COUBERTIN - 63 logements col.



Opération de Requalification Durable (BBC Réno.)

Programme : ITE, Réfection des toitures, Traitement des balcons, Menuiseries int. et ext., Electricité, Réseaux EU/EV/EP, Rplc. des sanitaires, VMC, Désenfumage, Peinture et sols PC + Aménagement des Halls + Interphonie + Rampes d'accès PMR, OM

Coût travaux : 2 604 K€ (41,4 K€/logement)

DPE : initial D → final C

Réception prévue : 28 Mars 2022



Exemple d'opérations à réceptionner en 2022: Territoire du Bocage et Suisse Normande

VIRE / FLOREAL - 126 logements col.



Opération de Réhabilitation

Programme : VMC, Mise en Conf. Elec., Sup. Bi-Jonction, Rempl. des menuiseries ext., Travaux garage et box + réfection PC (CE 2020)

Coût travaux : 1 672 K€
(13,3 K€/logement)

DPE : initial F&E → final D

Réception prévue : Décembre 2022

Exemple d'opérations à réceptionner en 2022: Territoire de Caen la Mer

MAY SUR ORNE / Jules ferry et rue des gré - 12 logements Ind.



Opération de Requalification Durable (BBC Réno.)

Programme : ITE + Isolation des Combles + VMC,
Menuiseries extérieurs, Mise en Conf. Elec. , Installation d'une
Pompe à Chaleur, Réfection des SDB

Coût travaux : 862 K€ (71,8 K€/logement)
DPE : initial E → final C

Réception prévue : Décembre 2022

Exemple d'opérations à réceptionner en 2022: Territoire du Pays d'Auge

DIVES SUR MER / Résid. « LES COTEAUX » - 34 logements Ind.



Opération de Réhabilitation

Programme : Ravalement, Iso comble, VMC, Menuiseries ext. ,
Mise en Conf. Elec. , Remplacement des Rad. Elec + ECS,
Modification des ouvertures (étage), Traitement des abords
(clôtures, garages, boîtes aux lettres)

Coût travaux : 1 658 K€ (48,7 K€/logement)
DPE : initial E → final D

Réception prévue : Mai 2022





7. Analyse des performances des opérations livrées

Lison : Loge Neuve 2 – ESI 0208

15 logements individuels. Chauffage et production d'ECS électriques.

Périmètre des travaux énergétiques : Menuiseries, Changement des radiateurs électriques (détection de présence), Mise en place de ballons thermodynamiques, Amélioration du système de ventilation mécanique et de l'isolation des combles.



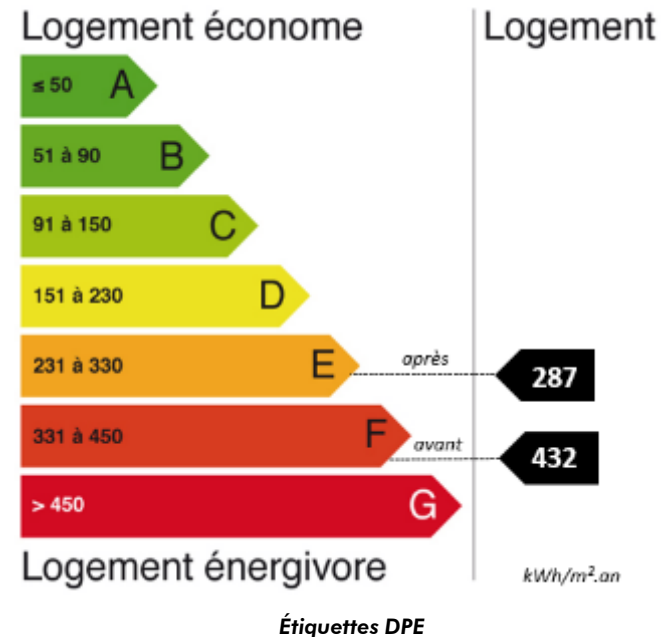
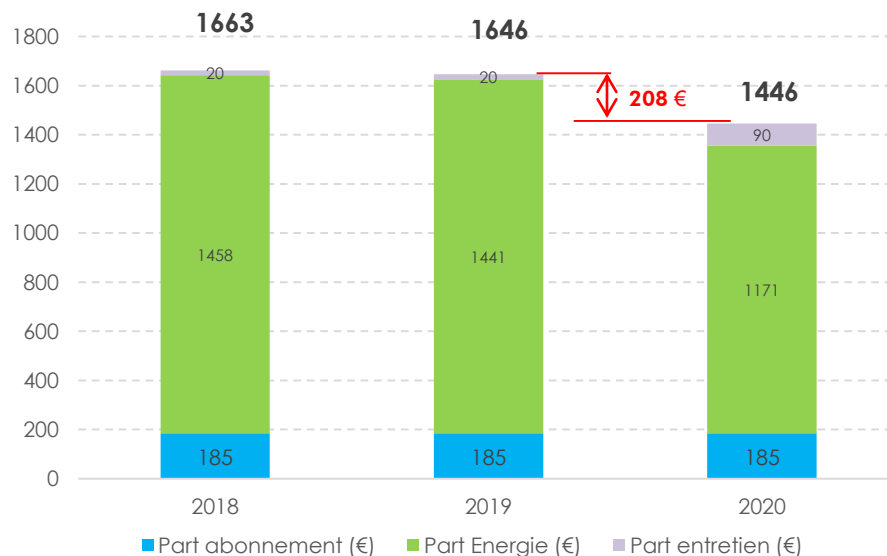
Radiateur électrique à détection de présence



Ballon thermodynamique

Démarrage des travaux	30/03/2020
Réception des travaux	16/11/2020

Evolution des charges (€)



Economie d'énergie réelle moyenne : 19 %.
Economie annuelle par logement : environ 210 €.

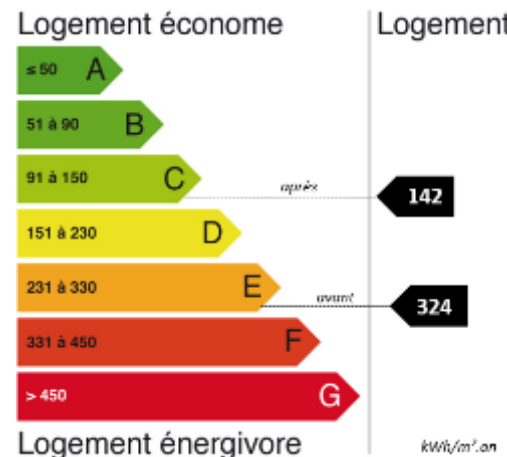
Mondeville : Baudelaire – ESI 0338.01

11 logements individuels. Chauffage et production d'ECS
Initialement électriques.

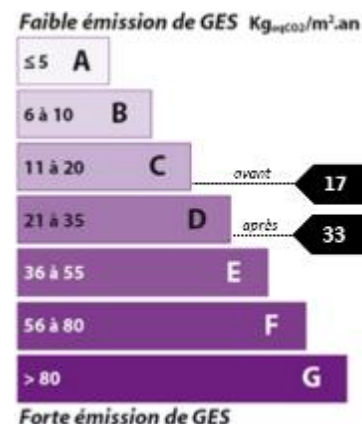
Démarrage des travaux	17/02/2020
Réception des travaux	05/10/2020

Périmètre des travaux énergétiques :

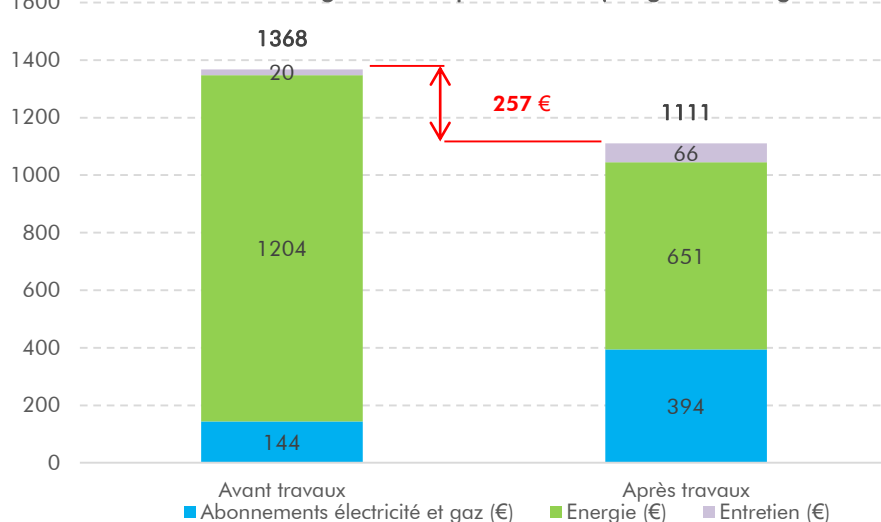
Conversion électricité/gaz, Menuiseries, Isolation par l'extérieur sur certaines parties des logements.



Étiquettes DPE



Evolution des charges Avant/Après travaux (usages chauffage et ECS)



Economie d'énergie réelle moyenne : environ 10 %.
Economie annuelle par logement : environ 250 €.

Fleury/Orne: Av. du 19 mars 1962 – ESI 5100



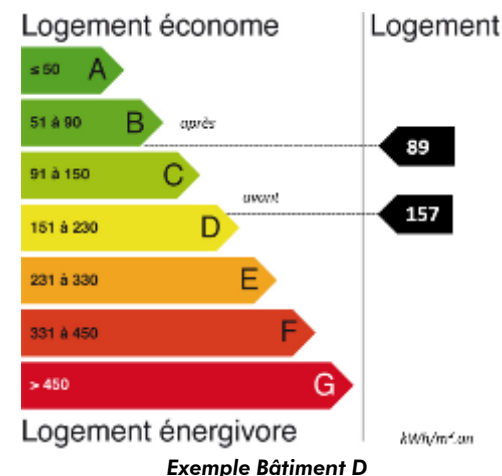
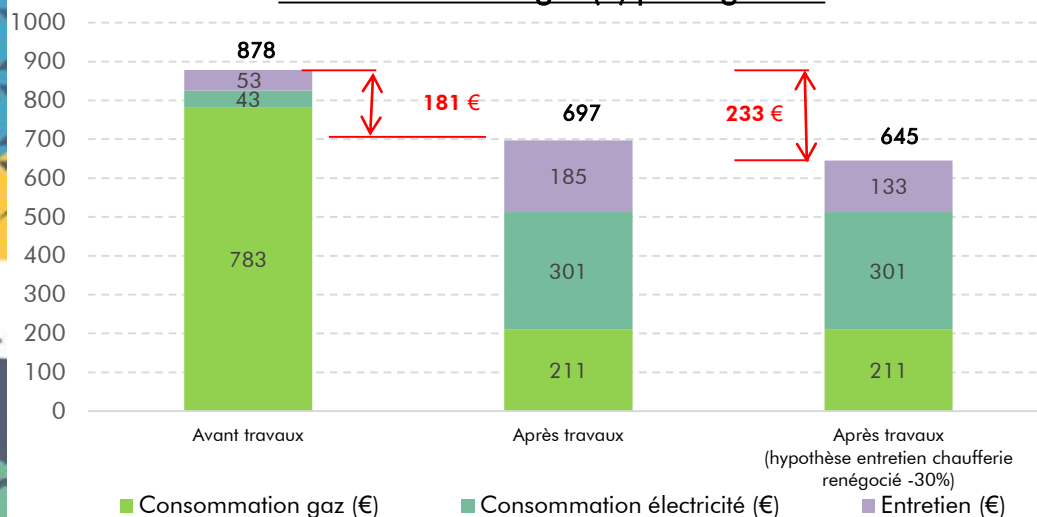
Démarrage des travaux	20/01/2019
Réception des travaux	05/10/2020

61 logements collectifs répartis sur 4 bâtiments. Requalification durable BBC.

Travail sur l'enveloppe : Isolation par l'extérieur, menuiseries, ventilation hygroréglable type B, toitures terrasses.

Travail sur les équipements : Remplacement des chaudières collectives gaz et installations de deux pompes à chaleur géothermiques, remplacement de toutes les distributions chauffage et ECS. Remplacement des radiateurs avec mise en place de robinets thermostatiques.

Evolution des charges (€) par logement



Exemple Bâtiment D

Sur 2021, la production thermique a été assurée à 61% par les pompes à chaleur et à 39% par les chaudières gaz.

La réhabilitation (travaux sur l'enveloppe et les équipements) a permis de diviser les émissions de gaz à effet de serre par 3 sur le site (-70%).

Ranville : Résidence Rue de Motten – ESI 2016

Construction neuve – 23 logements répartis sur 2 bâtiments.

Surface moyenne des logements 68 m².

Opération labélisée BBC Effinergie 2017 (référentiel E+C- : niveau E2C1) soit RT2012 -20% au minimum.



Réception de l'ouvrage

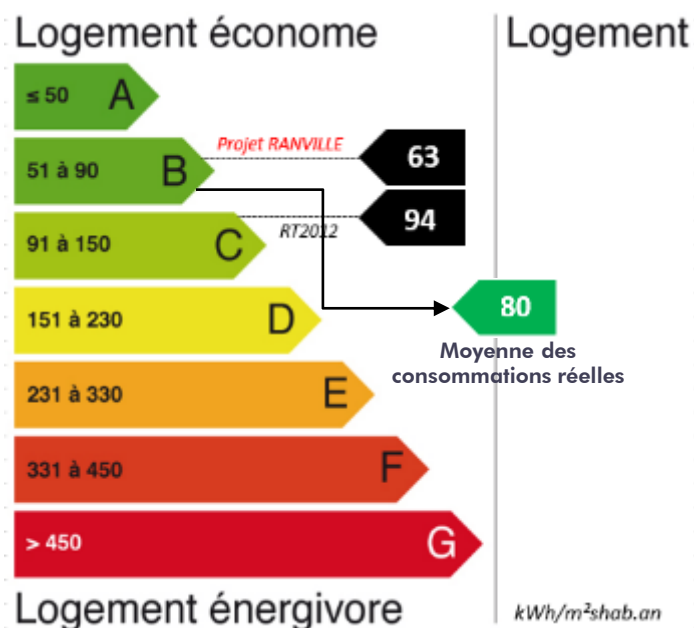
Décembre 2020

Inolya souhaite capitaliser le retour de certaines de ses opérations pour anticiper les problématiques liées aux réalisations très performantes (E+C- en particulier).

La performance en phase conception doit être accompagnée d'un suivi rigoureux en exploitation et d'un accompagnement des clients si on souhaite atteindre le niveau de charges prévu.



Ranville : Résidence Rue de Motten – ESI 2016



D'après les données de l'étude thermique réglementaire

Le suivi des performances montre une variabilité importante d'un logement à l'autre liée au comportement des usagers.

Un écart d'environ 25% est constaté entre la performance attendue (calcul réglementaire) et la performance effective (le bâtiment reste néanmoins plus performant qu'un bâtiment RT2012 conventionnel).

Le volet comportemental joue un rôle majeur dans la performance réelle des logements (température de chauffe, présence de réduits, utilisation de l'eau chaude sanitaire....).

La facture énergétique annuelle moyenne (abonnement + énergie) s'élève à 730 €/logement (480 € d'énergie et 250 € d'abonnement).

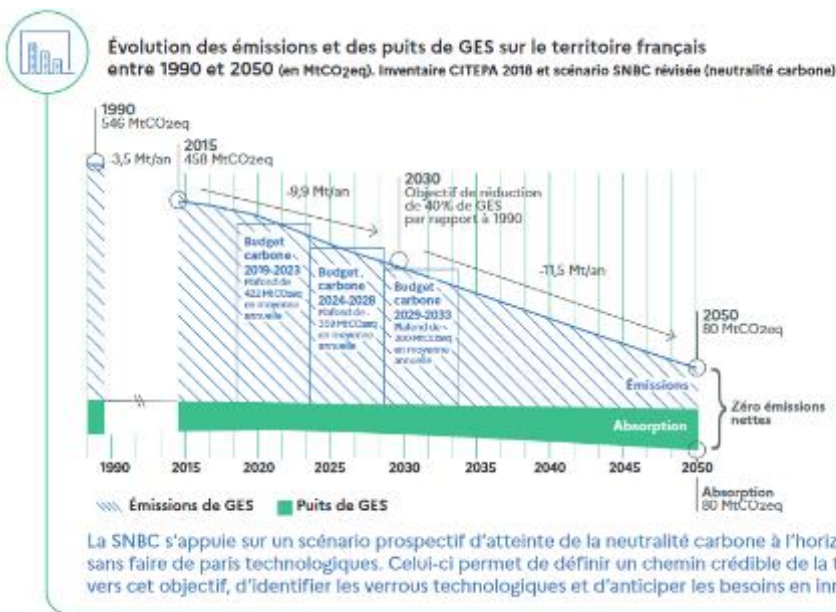


8. Les évolutions réglementaires

La RE2020 – Applicable aux bâtiments d'habitations depuis le 01/01/2022

En signant l'accord de Paris en 2016, la France a pris l'engagement de réduire drastiquement ses émissions de carbone à l'horizon 2050. Cet engagement s'est traduit par l'inscription, dans la **loi énergie-climat** adoptée le 8 novembre 2019, de l'objectif d'atteindre la neutralité Carbone en 2050.

La Stratégie Nationale Bas Carbone, publiée en 2020, est la feuille de route actuellement retenue par la France pour lutter contre le changement climatique.



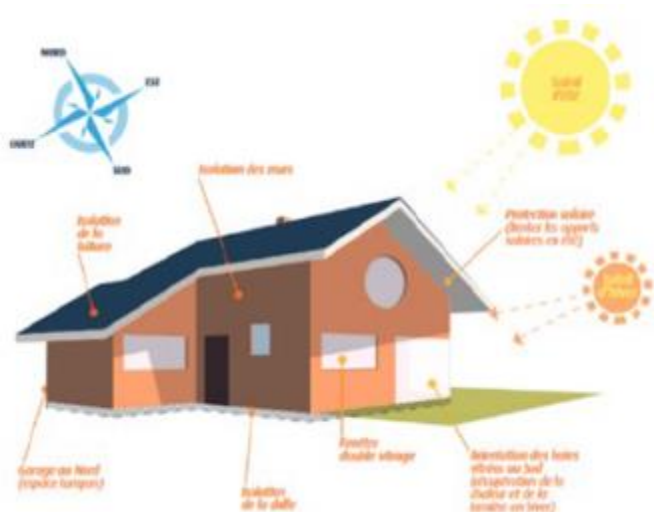
Le secteur du bâtiment (neuf et réhabilitation) est un levier essentiel pour arriver à l'atteinte des objectifs (1^{er} consommateur d'énergie, 2^{ème} émetteur de GES).

Pour la première fois depuis 1974, la réglementation introduit la performance environnementale (en sus de la performance énergétique) dans la construction neuve via l'analyse en cycle de vie. Inolya a déjà expérimenté cette philosophie à travers ses opérations E+C-.

La RE2020 – Applicable aux bâtiments d'habitations depuis le 01/01/2022

Cinq exigences de résultats (3 axes) :

- | | |
|--|--------------------------------|
| a) Optimisation de la conception énergétique du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre, | |
| b) Limitation de la consommation d'énergie , | Performance énergétique |
| c) Limitation de l'impact sur le changement climatique associés à ces consommations , | Performance |
| d) Limitation de l'impact des composants du bâtiment sur le changement climatique , | environnementale |
| e) Limitation des situations d'inconfort dans le bâtiment en période estivale (résilience). | Confort d'été |



La RE2020 impose une forte exigence sur la conception bioclimatique des bâtiments (30% d'amélioration par rapport à la RT2012), la mise en œuvre de matériaux à faible impact environnemental sans pour autant disqualifier les modes constructifs conventionnels, et surtout la mise en œuvre d'**énergies décarbonées**.

Ainsi l'utilisation du gaz naturel est rendue quasi impossible dès 2022 pour les maisons individuelles et à partir de 2025 pour les logements collectifs.

La RE2020 – Applicable aux bâtiments d'habitations depuis le 01/01/2022



Les émissions sont calculées par convention sur 50 ans.

**5 contributions
« émissions »**

Icénergie



Icconstruction

2 exigences de résultats :

Icconstruction et Icénergie (seuils dégressifs en fonction des années de construction).

Certaines opérations ambitieuses réalisées par Inolya permettent de respecter dès aujourd'hui les seuils Icconstruction et/ou Icénergie fixés à horizon 2028.

Loi Climat et Résilience – Réforme du DPE



LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LES DATES CLÉS À RETENIR



Depuis le 1^{er} juillet 2021, le nouveau DPE est entré en vigueur. Le moteur de calcul est encore en cours de fiabilisation (notamment pour les bâtiments collectifs), des incohérences importantes ayant été détectées lors des premières réalisations.

Quelle que soit la date de réalisation des anciens DPE, tous devront être mis à jour au plus tard le 31/12/2024.

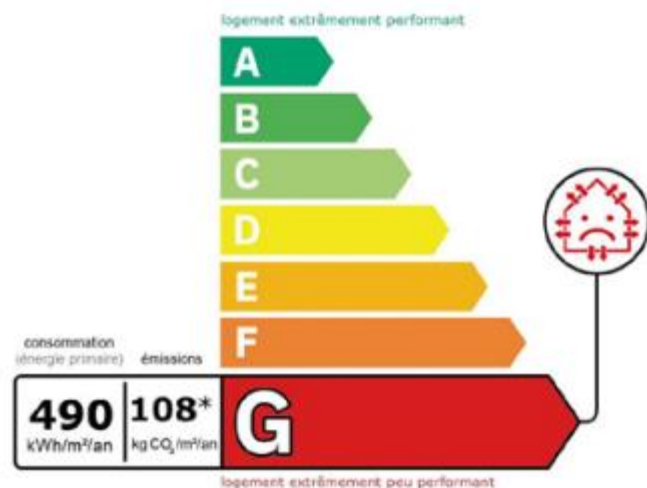
Dans cette optique, INOLYA a lancé un vaste marché de réalisation des DPE d'une durée de deux ans pour mettre à jour ces diagnostics.

Tous les DPE auront été mis à jour le 31/12/2023.

L'étiquette DPE est désormais définie suivant un double seuil Energie/Climat. La performance environnementale est placée au même niveau que la performance énergétique. La plus mauvaise des deux étiquettes est désormais retenue.

Cette nouvelle méthodologie va pénaliser les logements alimentés avec des énergies fossiles (gaz, fioul domestique, propane) et favoriser l'énergie électrique

Plan d'action pour le traitement des passoires thermiques



Afin d'éradiquer les passoires thermiques de son parc dans les délais réglementaires : INOLYA met actuellement en place un **marché dédié** avec des ressources spécifiques.

Sur la base du DPE fiabilisé, un programme de travaux adapté à chaque logement pourra être envisagé à partir de simulations.

En l'état actuel, environ 6% de notre parc est à traiter avant le 1er janvier 2028. A l'horizon 2034, ce sont environ 18 % de plus qui devront être rénovés pour respecter les critères liés à la décence « énergétique ».

La loi Climat et Résilience a de lourds impacts financiers sur le PSP d'INOLYA car elle nous impose désormais d'atteindre l'étiquette **D** après travaux.

Cette nouvelle exigence réglementaire va amener INOLYA à faire évoluer ses pratiques en matière de rénovation énergétique en expérimentant des interventions sur des délais plus courts et mettant en œuvre des solutions « répliquables ».

Innovation : Energie Sprong

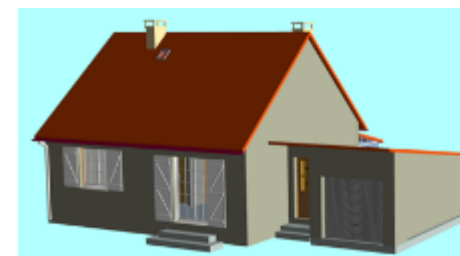
La démarche Energie Sprong a été initiée aux Pays-Bas en 2012. Elle est déployée en France depuis 2016. Son concept vise à développer des réhabilitations **très performantes** ($E=0$ mesuré sur 30 ans par la production locale d'énergie) réalisées en un temps court par l'utilisation de solutions « hors-site » qualitatives. Le confort des occupants est un axe essentiel de la démarche.

Dans le cadre du 2^{ème} concours d'innovation Energie Sprong, INOLYA est parrain de la première catégorie et met à disposition du groupement lauréat du concours un « logement démonstrateur » qui permettra de mettre en œuvre sa solution technique globale sur un temps très court (cible : 1 journée).

INOLYA EST LE PREMIER BAILLEUR SOCIAL DE NORMANDIE À EXPÉRIMENTER CETTE DÉMARCHÉ.



Logement type démonstrateur de Saint-André sur Orne



Maquette numérique du logement réalisée par INOLYA pour les besoins du concours

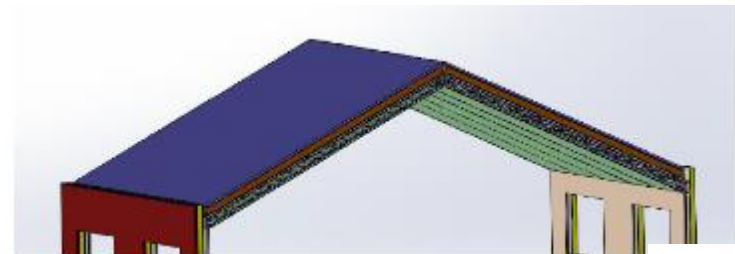
Innovation : Energie Sprong

INOLYA entend à travers la mise en place de ce démonstrateur :

- a) Faire émerger des solutions innovantes de rénovation pour ses futures opérations,
- b) Découvrir une nouvelle démarche de rénovation avec un accompagnement,
- c) Favoriser la montée en compétence des équipes,
- d) Rencontrer des nouveaux partenaires avec qui travailler dans le futur,
- e) Enclencher une dynamique régionale de massification des rénovations.



Exemple de visuel proposé pour la réhabilitation du logement démonstrateur



Innovation : Voltalis

Ce système, qui n'a pas encore été mis en œuvre dans le Calvados, permettrait de contenir l'augmentation des charges.

Les logements ciblés sont les logements chauffés électriquement (environ 4400 logements le parc).

Des contacts ont été initiés avec **VOLTALIS**. Ce système d'effacement permet de ne pas solliciter les centrales de production électrique « fossiles » en cas de pic de demande.



Cet équipement permet de **générer des économies d'énergie de l'ordre de 7 à 9 %** d'après VOLTALIS sans perte de confort pour les clients et de **limiter les émissions de gaz à effet de serre nationales**.

Les clients qui le souhaitent peuvent piloter leur installation de chauffage avec une application dédiée.



ÉCOLOGIQUE | SOLIDAIRE | CONNECTÉE



Stratégie Bas Carbone

Stratégie Bas Carbone – Phase diagnostic

Afin de s'inscrire dans une démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre cohérente avec la SNBC, INOLYA a initié en 2021 une réflexion autour d'une stratégie bas carbone.

INOLYA s'est adjoint les services d'EGIS pour mener cette mission.

Première étape (réalisée) : Diagnostic (quantifier nos émissions actuelles). Tous les postes pertinents liés à l'activité de l'entreprise ont été intégrés.



ACTIVITÉS ADMINISTRATIVES

Toutes les émissions liées directement aux employés et aux bureaux d'INOLYA



MAITRISE D'OUVRAGE

Les émissions liées aux livraisons annuelles, qui sont le fait de construction neuve ou de travaux de réhabilitations du patrimoine existant

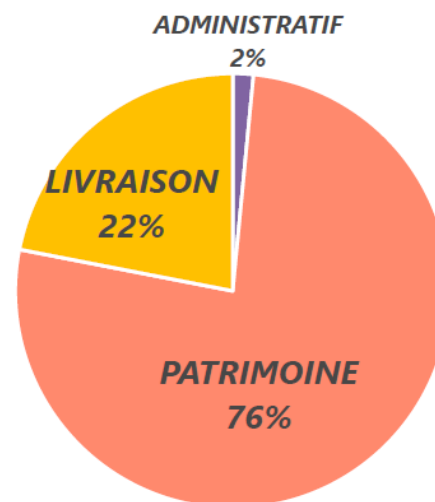


PATRIMOINE LOUÉ

Les émissions liées aux consommations énergétiques des logements loués

≈ 69 000 tCO₂e

Logements livrés en construction neuve & en rénovation en 2020
(produits de construction)

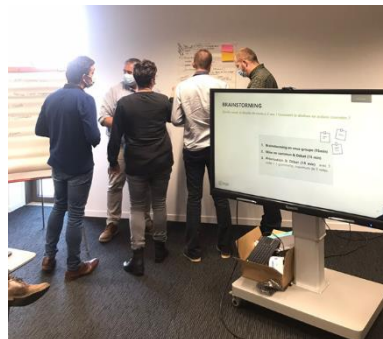
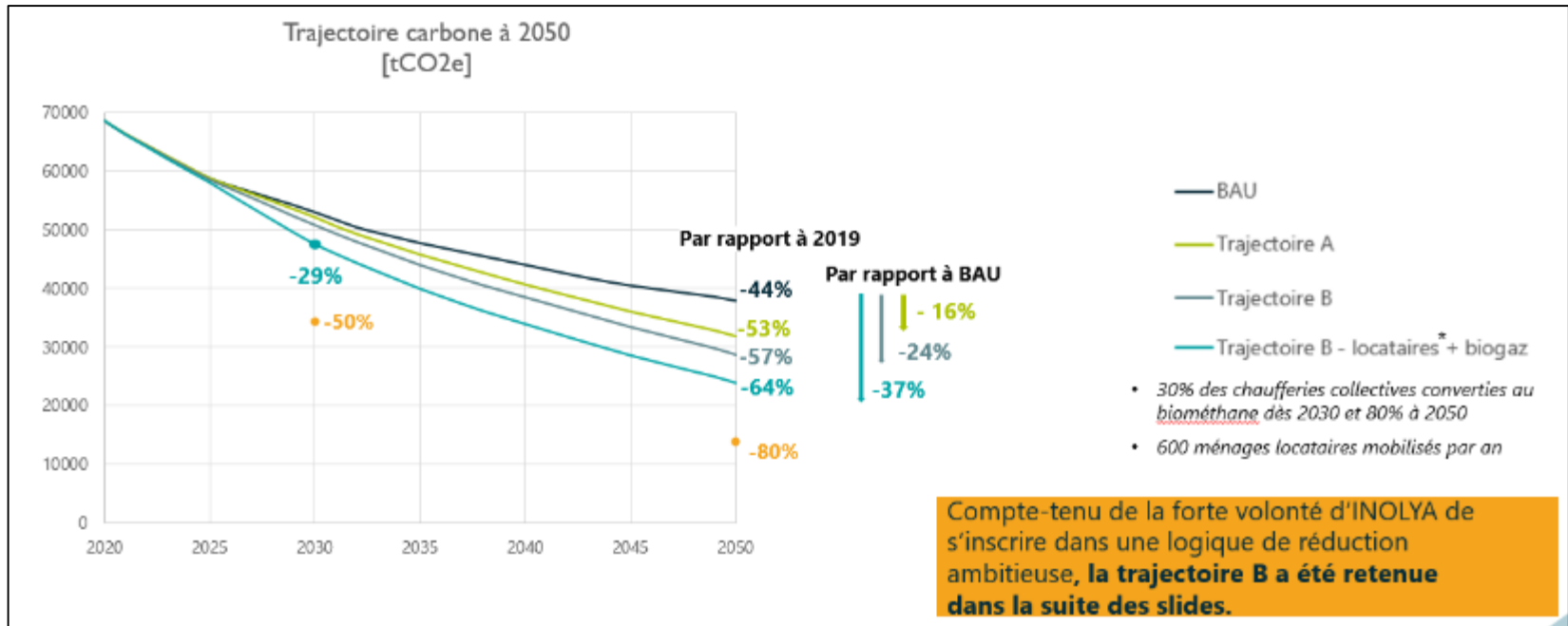


Consommations énergétiques du patrimoine

Chaque logement émet environ 2 tonnes de CO₂/an.

Stratégie Bas Carbone – Phase diagnostic

Deuxième étape (réalisée) : Explorer différents scénarios et construire une trajectoire qui nous permette de diminuer sensiblement nos émissions à horizon 2050 .



3 ateliers d'intelligence collective ont été menés en interne sur les dimensions « clientèle », « construction neuve » et « réhabilitation du patrimoine » pour faire émerger des solutions.

Stratégie Bas Carbone – Phase diagnostic

Réduire les émissions de façon significative suppose :

OFFRE NOUVELLE



Pour la construction neuve : De mettre en œuvre rapidement des **énergies décarbonées**, de travailler en anticipation de la RE2020 sur les matériaux mis en œuvre et de commencer à s'orienter vers les **transformations d'usage** pour éviter l'acte de construction fortement émetteur de gaz à effet de serre.

RENOVATION



Pour la réhabilitation : D'augmenter le nombre de réhabilitations par rapport à nos pratiques actuelles, de favoriser les conversions vers des **énergies décarbonées** et d'intégrer des matériaux **biosourcés** ou issus du **réemploi** dans nos opérations.

L'utilisation du biométhane pour nos chaufferies collectives à l'horizon 2030 devra être amorcé et la massification de l'accompagnement de nos clients (démarche type Défi Déclic) mise en œuvre.

Dans un contexte de pénurie de matériaux et d'augmentation des coûts de construction et de réhabilitation, INOLYA doit s'assurer que la stratégie **très ambitieuse** envisagée est cohérente et compatible avec son PSP.

Troisième étape (en cours) : La soutenabilité économique de la stratégie envisagée va être éprouvée. Une fois ce travail finalisé, le plan stratégique et les fiches actions associées (déjà identifiées) pourront être rédigées.



inólya

FACILITATEUR D'HABITAT

9. Conclusion



Conclusion

Pour l'année 2021, l'objectif des **investissements** annuels sur notre **patrimoine existant** a été **atteint** avec une réalisation de **26,8 millions d'€** sur un patrimoine de **2 580 Logements** (dont 64% traités par des opérations de réhabilitation et 36% d'opérations d'investissements ponctuelles) dont **915 logements individuels** (soit environ 36 % des livraisons) conformément aux objectifs du PSP.

2021 a été marquée par de nombreuses évolutions réglementaires : la RE 2020, la Loi Climat et Résilience et la réforme du DPE.

En **2022**, de nouveaux enjeux stratégiques attendent INOLYA : la traitement des logements énergivores, la Stratégie Bas Carbone, le BIM, la Stratégie autonomie...

Dans ce contexte, nous sommes en ordre de marche réaliser les objectifs ambitieux de notre **PSP 2020-2029** :

- 🕒 Traiter l'ensemble des **logements énergivores** dans les délais réglementaires,
- 🕒 Proposer plus de **logements adaptés** et/ou **accessibles**,
- 🕒 Assurer et maintenir la **sécurité** et **l'attractivité** de notre patrimoine,
- 🕒 **Développer notre offre** dans **tous les territoires**, avec une perspective de 1000 logements à livrer dans les 3 prochaines années,
- 🕒 Poursuivre nos **expérimentations** et démarches **d'innovation** pour répondre à nos enjeux.

Se pose néanmoins la question de la **soutenabilité financière** de nos opérations du fait de l'incertitude que l'élection présidentielle fait peser sur notre modèle économique et plus largement sur notre modèle d'organisme de logement social.



inólya

FACILITATEUR D'HABITAT

Merci de votre attention

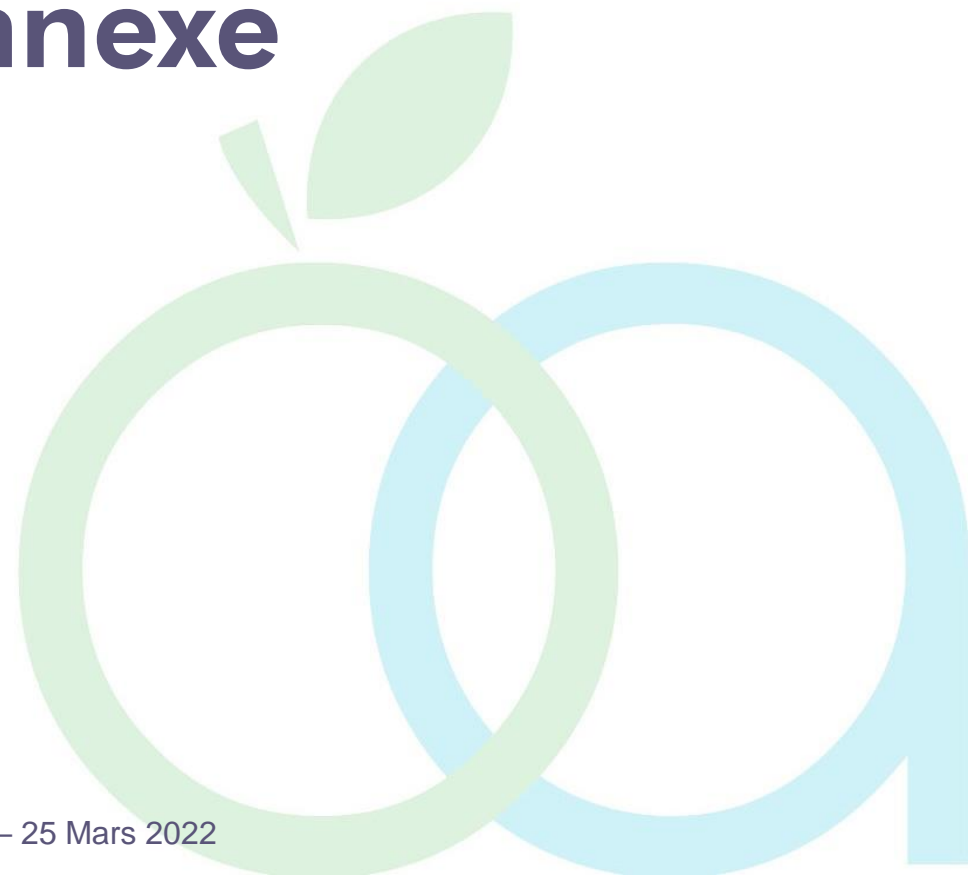




in^oly^a

FACILITATEUR D'HABITAT

Annexe





Quartier du Bois

HSC – Quartier du bois
550 logements

Quartier du Bois – Les spécificités du site

Le quartier du bois est situé au nord d'Hérouville-Saint-Clair. Il est constitué d'un ensemble de 29 bâtiments en R+3 à R+6 qui représente 550 logements pour environ 38 000 m² habitables. Date de construction : 1976 à 1978. **En sus** du patrimoine INOLYA, 2 bâtiments privés sont intégrés au quartier.



Quartier du Bois – 29 bâtiments, 550 logements pour Inolya

Les bâtiments sont construits avec des éléments préfabriqués et pré-isolés type panneaux sandwichs (environ 6 cm d'isolant). Leur architecture est très particulière avec des terrasses privatives pour certains logements et des cellules de formes hexagonales.

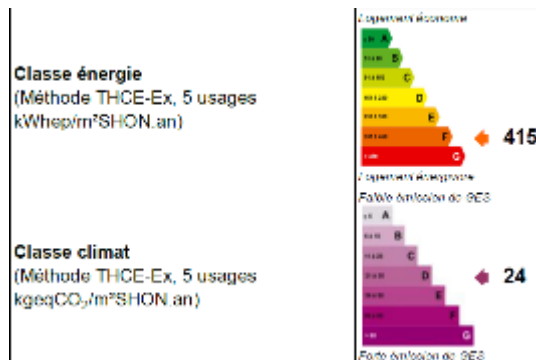
Actuellement, le chauffage est assuré par des radiateurs électriques. La production d'ECS est assurée par ballons électriques. Classement DPE « E » (suivant DPE ancienne version).

Quartier du Bois – Solutions techniques étudiées

Etude financée par l'ADEME
à hauteur de 50%.



Etat actuel ThCEex



Modélisation énergétique réalisée sur 6
bâtiments.

Extrapolation ensuite réalisée sur les 29
bâtiments du site.

Afin d'améliorer le confort des occupants, priorité sera donnée au traitement de l'enveloppe.

- Isolation thermique par l'extérieur
- Remplacement des menuiseries avec occultations
- Isolation des toitures terrasses
- Remplacement des portes palières
- Mise en place d'une ventilation hygroréglable de type B

Amélioration bâti = socle commun à toutes les solutions

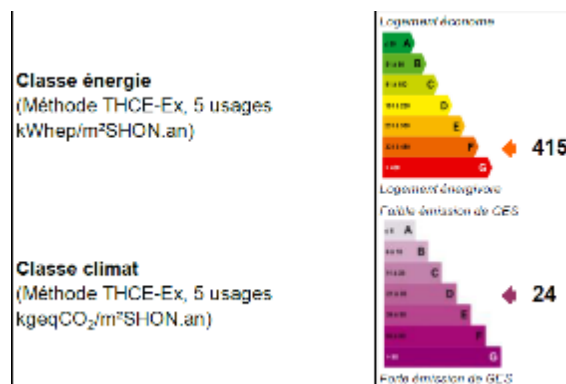
Un large éventail de solutions techniques a été étudié dans le cadre de cette étude (entre autres) :

- Pompes à chaleur collectives,
- Chaufferies collectives gaz,
- Chaufferie bois collective,
- Chaudières individuelles gaz,
- Mise en place de panneaux photovoltaïques en toitures.

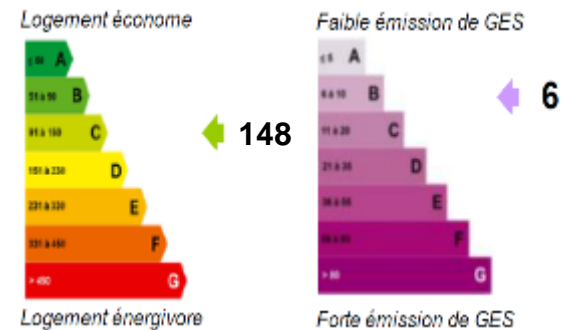
Quartier du Bois – Solutions techniques envisagées

Traitement de l'enveloppe (réduction des besoins énergétiques), Solution tout électrique (radiateurs électriques intelligents + ballons électriques performants) + Panneaux Photovoltaïques en toiture terrasse + volets désenfumage dans les parties communes.

L'audit énergétique mené par POUGET Consultant a mis en lumière via des enregistrements de température le fait que les clients ne chauffaient pas correctement leurs logements ($<19^{\circ}\text{C}$).



Avant travaux



Après travaux

Les travaux devraient permettre de réduire les charges d'environ 30% pour les clients (cette économie intègre un éventuel effet rebond) tout en augmentant le confort des usagers.