



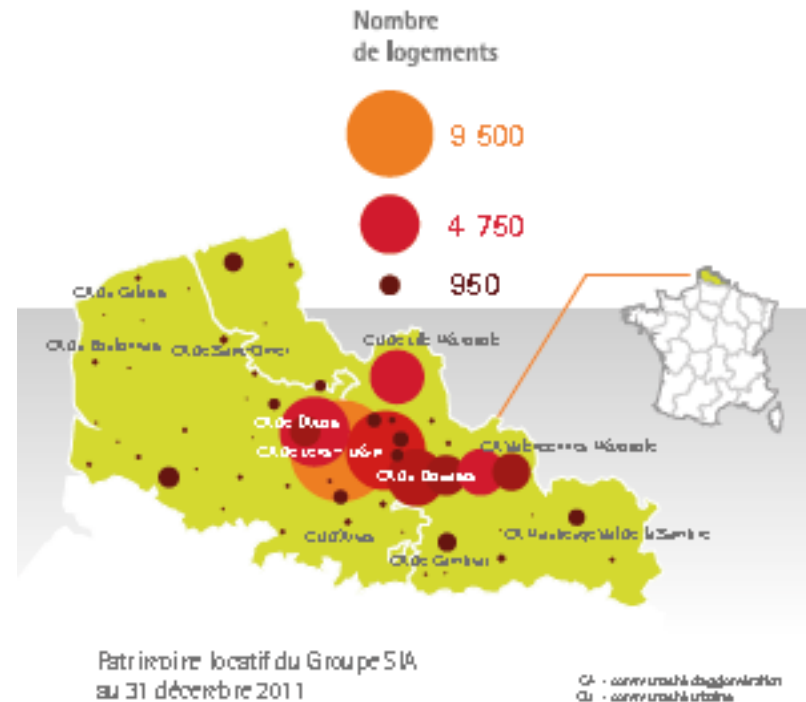
FINANCEMENT DE LA RÉHABILITATION THERMIQUE

Le quartier de la Solitude à Vieux Condé :

**une action de rénovation thermique illustrant la TRI
dans le logement social**

24 juin 2014

- **Groupe SIA :**
 - Sia Habitat 31.000 logts
 - Lto Habitat 10.000 logts
 - Escaut Habitat : coopérative d'accession
- Acteur régional historiquement présent dans le bassin minier : 79% du patrimoine
- 1.000 logements neufs par an (dont une centaine en accession sociale à la propriété)
- 500 logements en réhabilitation thermique lourde dans le cadre du Grenelle de l'environnement
- Une politique sociale affirmée par la création du Fonds Social du groupe SIA qui intervient sur deux axes : l'insertion des jeunes par l'économie et l'accompagnement des personnes âgées dans le cadre de leur maintien à domicile.



- **71.000 logements en région Nord-Pas-de Calais, 563 cités, 138 communes**

- Maisons et Cités SOGINORPA : 63.500 logements
- Sia Habitat : 7.500 logements

- **Classement UNESCO**

- 26.000 logements dans 124 cités
- Dont 3.500 logements dans 25 cités Sia Habitat



■ Logements miniers : spécificités d'un territoire

■ Sociales : Une population particulière :

- 2.500 ayants droits,
- 5.000 locataires modestes : 70% < 60% des plafonds de ressources
- Une population âgée : 21% de « 75 ans et plus »
- 76% des ménages en fragilité sociale

■ Technique : un parc de logement atypique :

- Ancien
- Individuel
- Attractif
- Régulièrement entretenu mais énergivore

■ Urbain : cité jardins avec d'importants espaces extérieurs parfois mal entretenus par les résidents. Au cas par cas : cité enclavée ne favorisant pas la mixité sociale. Classement UNESCO.



■ Logements miniers : Enjeux de rénovation

- Enjeux énergétiques : répondre au Grenelle de l'environnement en améliorant notablement la performance énergétique des logements en les faisant passer d'une étiquette E, F, G à une étiquette C voire B
- Enjeux techniques : assurer la pérennisation du patrimoine minier
- Enjeux sociaux : améliorer la valeur d'usage et répondre à l'exigence sociale
 - assurer sur le long terme la solvabilité des clients au regard de l'augmentation constante du coût des énergies
 - Anticiper les problématiques de vieillissement de certains résidents
 - Anticiper les besoins des futures générations en terme de fonctionnalité de logement
 - Éviter la paupérisation des cités minières en les accompagnant vers de la mixité sociale
 - Concertation et accompagnement des habitants dans leur expertise d'usage
- Enjeu architectural: inscription du bassin minier sur la liste du patrimoine mondial de l'« UNESCO » au titre des paysages culturels évolutifs

■ Présentation de la Cité de la Solitude :

- Ville de VIEUX CONDE
- 170 logements individuels à l'ancienne Solitude
- Cité classée « remarquable » au titre de l'UNESCO



■ Cité de la Solitude



■ **Projet de rénovation de la Cité de la Solitude**

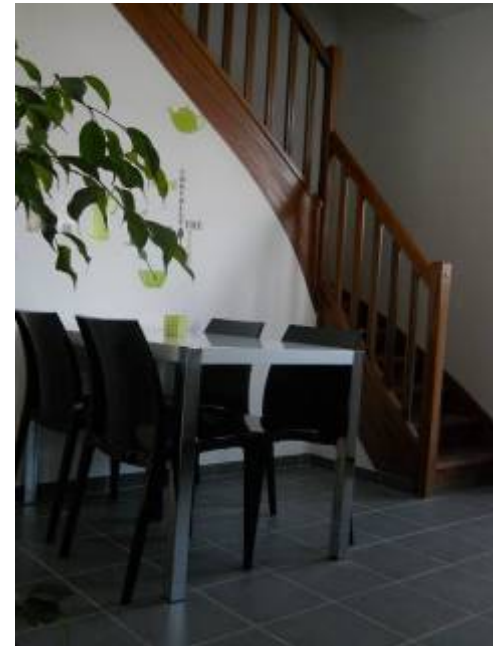
- Cité de la solitude (170 logements) identifiée comme cité remarquable par la mission bassin minier dans le cadre de l'inventaire pour le dossier de candidature au patrimoine mondial de l'UNESCO)
- Réhabilitation / restructuration globale (thermique et technique)
- Choix de l'isolation par l'intérieur sur la partie principale du bâtiment pour préserver le caractère minier de la Cité
- 4 projets de réhabilitation / restructuration sont proposés au choix des habitants
- Démarche de concertation ancrée dans un partenariat fort avec la Ville de VIEUX CONDE
- Livraison d'un logement témoin en mai 2011



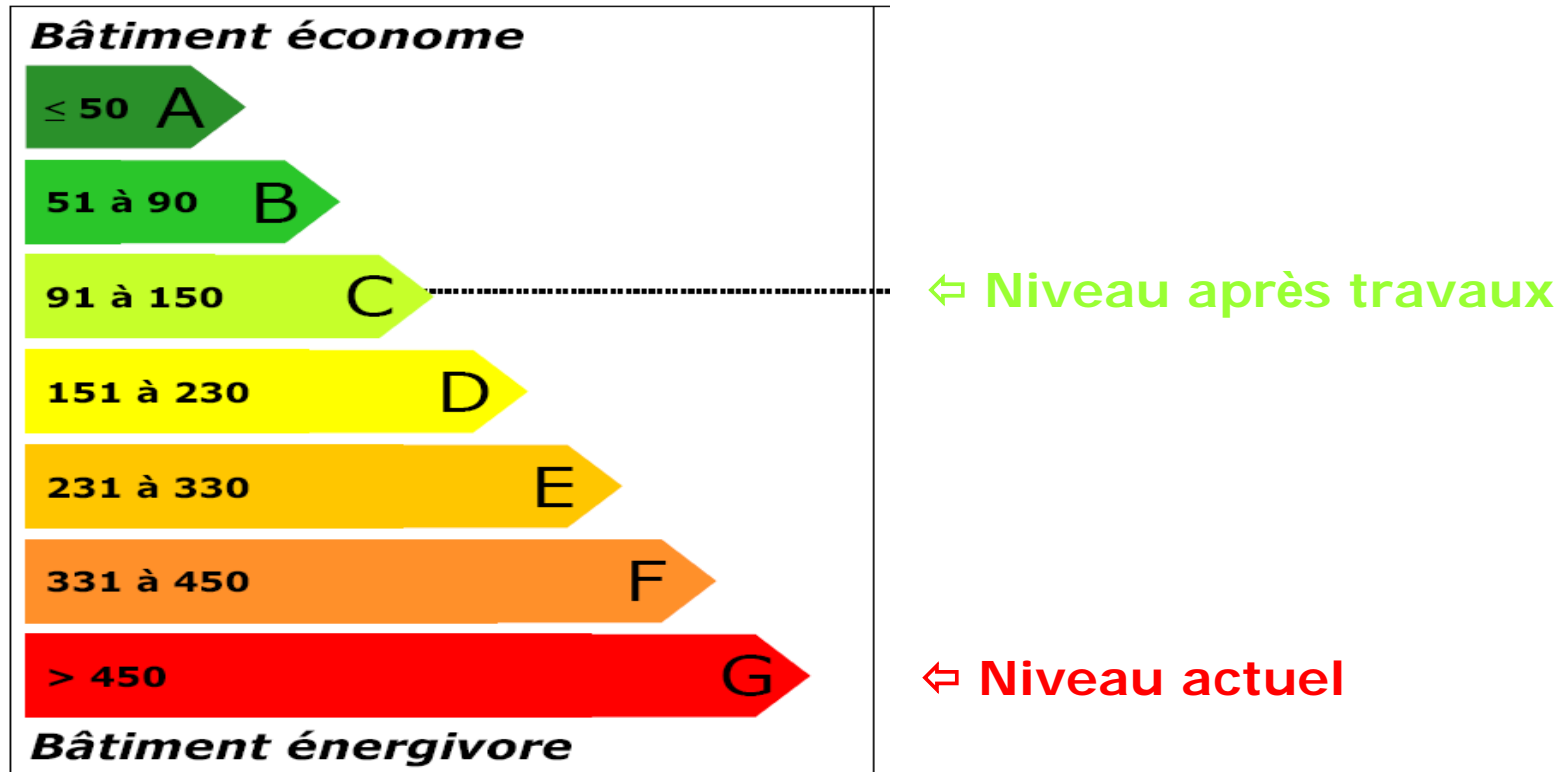
■ Logement témoin



■ Logement témoin



■ Situation énergétique de la Cité de la Solitude



Plan de financement de l'opération :

	Total (budget RT et frais annexes compris)
C.E.E.	3,10 %
Subvention FEDER	6,90 %
Prêt ASTRIA	4,50 %
Eco-prêt (CDC)	14,80 %
Prêt PAM (CDC)	60,00 %
Fonds propres - Dégrèvement TFPB	10,70 %
Total	100,00 %

- **Cout financier opérations réhabilitation thermique en cité minière**
 - Programme : réhabilitation thermique (perf. en deçà de 150 kWh/m²/an) + remise à niveau technique du logement
 - Budgets associés :
 - D (travaux réhabilitation thermique TTC 7%) : 25 à 40 k€ TTC
 - AH (travaux de remise à niveau technique & honoraires) : variable suivant les opérations / calibrés à 15 k€ dans BP2012
 - RT (travaux de sols souples et sols carrelés) : 2 à 5 k€. Budget associé au département gestion patrimoine
 - Cout de déménagements & d'aménagements : 2,1 k€ par logement

■ Portage financier des opérations de rénovation urbaine

- Dégrèvement TFPB (variable suivant les opérations car plafonné à 25 % du cout des travaux de réhabilitation thermique & à l'imposition du centre d'imposition duquel relève l'opération)
- Revente CEE : de 1,5 à 2,5 k€ du logement
- Subventions communautaires
- Fonds FEDER
- Eco-prêt
- Prêt 1% (ASTRIA) (vieux Conde la solitude)
- Prêt PAM
- Fonds propre

■ Retour sur les opérations en cité minière – SIA

Opération	C / I	Nb lgts	OS	DPE avant	DPE après	Cout travaux thermiques	ITE / ITI
HERSIN COUIGNY	I	50	Oct 2010	405/4 84	103/1 32	26,8 k€	ITE
VIEUX CONDE	I	170	JUIL 2011	390	102	51 K€	ITI
HENIN PANTHEON	I	42	NOV 2012	346/3 75	132/1 43	34,7 k€	ITE
HAVELUY – Cité du bas riez	I	54	Mai 2013	260/2 58	102/9 7	24 k€	ITI
WALLERS – cité d'Aremberg	I	74	Déc. 2013	353/3 99	90/10 0	26 k€	ITI
BRUAY SUR escault – Cité Rivage	I	139		290	105	20,1 k€	ITI