

**Société coopérative pour la Rénovation Energétique
de l'Habitat de l'Albigeois et des Bastides**

SCIC REHAB

**Un opérateur global pour
des rénovations garanties performantes**

Mercredi 13 mars 2019

Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Tarn

Le contexte du projet SCIC REHAB

Le Pôle territorial de l'Albigeois et des Bastides

=
5 EPCI - 95 communes
58 300 habitants
27500 résidences principales



Un travail depuis 2009 sur les enjeux climat-énergie :

- Sensibilisation aux économies d'énergies
- Voyage d'étude sur les énergies renouvelables
- Recrutement de conseiller énergie
- ...

2015 : Le Pôle est lauréat d'un appel à projet de l'ADEME pour mettre en place une **plateforme de la rénovation énergétique**

2018 : Les 5 communautés de communes qui composent le pôle décident d'élaborer un plan climat avec comme ambition de contribuer au projet REPOS en devenant un **Territoire à Energie Positive**

Le résidentiel = 1^{er} poste de consommation d'énergie

La plateforme REHAB



2014 : Le Pôle Lauréat d'un appel à projet lancé par l'ADEME

Etape 1 : On « dynamise » le marché de la rénovation



- Nuit de la thermographie ET thermographie de bourgs
- Campagne de relevés de température
- Permanences EIE/ADIL
- Visites conseil à domicile gratuite....

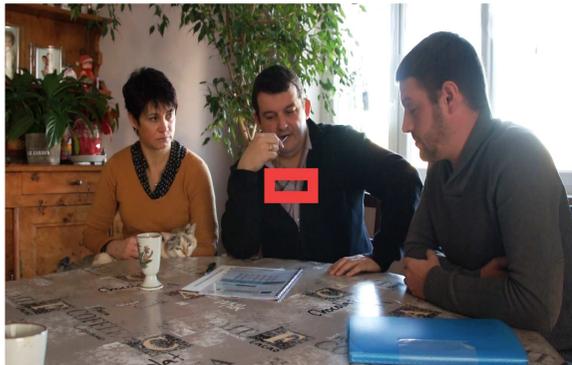
La plateforme REHAB



2014 : Le Pôle Lauréat d'un appel à projet lancé par l'ADEME

Etape 1 : On « dynamise » le marché de la rénovation

Etape 2 : On expérimente un dispositif « accompagnement - projet »



- Recrutement d'un conseiller
- Mise en place d'une plateforme en ligne
- Partenariat avec des entreprises locales pour des demandes de devis en ligne

La plateforme REHAB



2014 : Le Pôle Lauréat d'un appel à projet lancé par l'ADEME

Etape 1 : On « dynamise » le marché de la rénovation

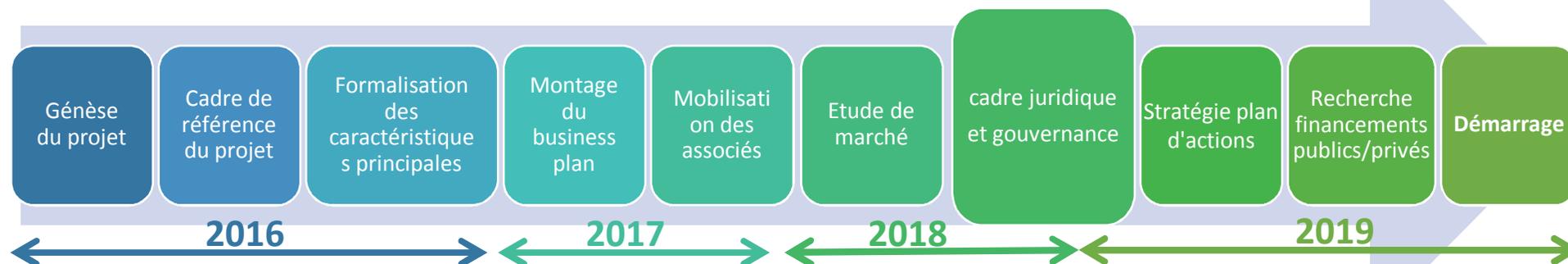
Etape 2 : On expérimente un dispositif « accompagnement - projet »

Etape 3 : On impulse l'émergence d'un opérateur global de la rénovation performante ancré sur le territoire



- Emergence d'une société coopérative comme interlocuteur unique de la rénovation
- Emergence de groupements d'entreprises - Action menée avec la Ch. Des Métiers

Historique de la démarche



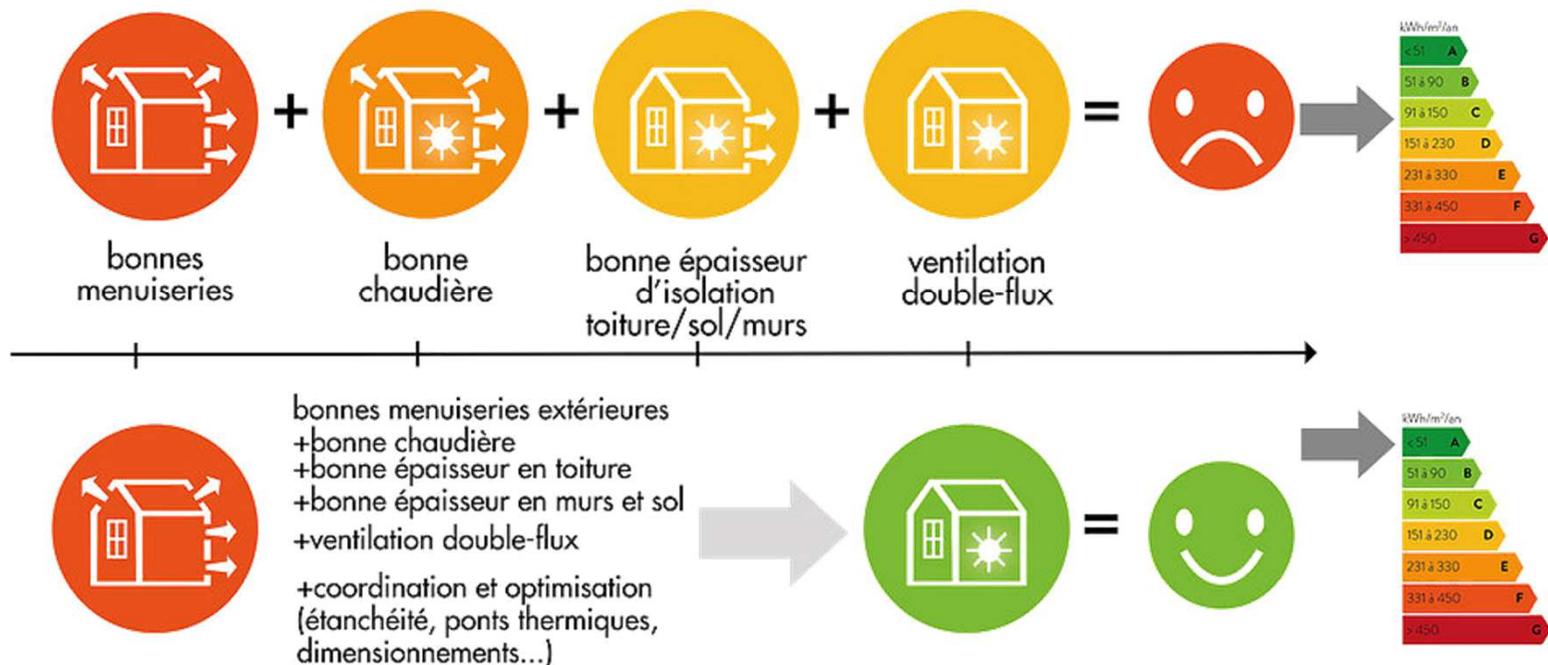
Depuis 2016, réflexions et travaux menés par un groupe projet, constitué :

- d'entreprises du bâtiment
- de bureaux d'étude
- d'élus
- de techniciens
- de simples citoyens

Un travail qui repose :

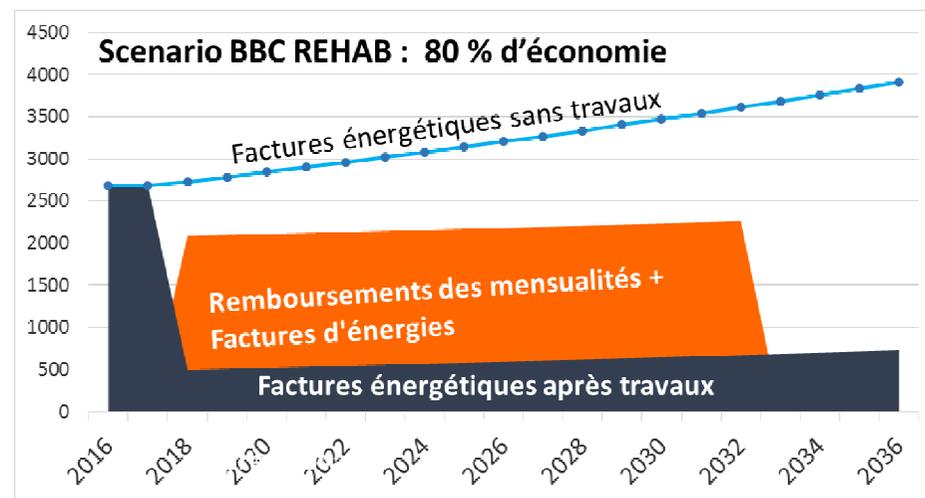
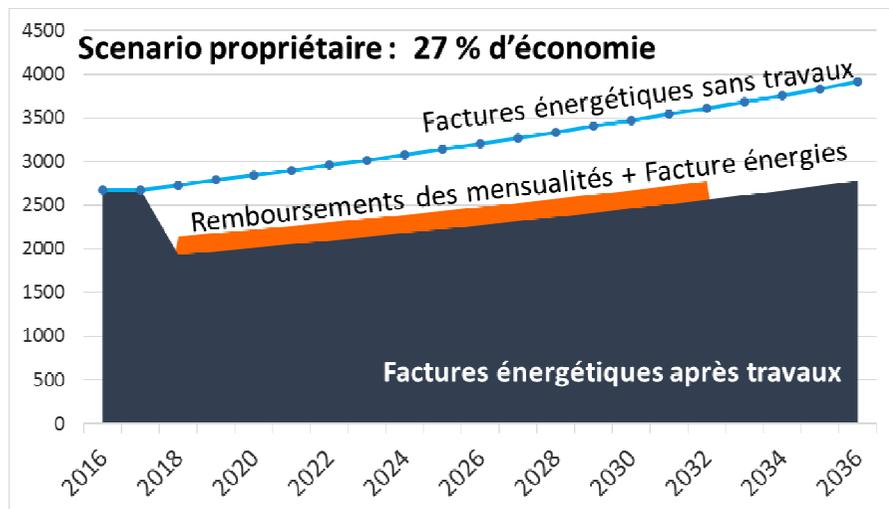
- Sur la perception des enjeux par le groupe
- Sur une enquête de besoins et une étude de marché (2017)
- le retour d'expérience de la SCIC SAVECOM (rencontre de 3 jours en juillet 2016)
- Un accompagnement de l'ADEFPAT et de l'URSCOP

Constat ① : La performance énergétique nécessite une vision GLOBALE



La rénovation par étapes = Désillusions (+ longue + chère – efficace – étanche)

Constat ② : Rénover BBC n'est pas une utopie !



	Avant travaux	Après travaux	
		Scenario propriétaire	Scenario REHAB
Coût énergie / mois (moyenne sur les 15 ans)	271 €	196 €	52 €
Montant investissement	0 €	5 300 €	28 300 €
Mensualité prêt/ 15ans avec déduction des aides financières	0 €	17 €	132 €
Coût total Batiment / mois	271 €	213 €	184 €
	Bénéfice de la rénovation	58 €/mois	87 €/mois

 Factures d'énergie avant travaux

 ≈

 Mensualités SCIC

 +

 Factures d'énergie après travaux ↓ + confort + santé

Autre constat en faveur du projet SCIC REHAB



Très peu de rénovation performante (des économies d'énergie souvent <30%, bien loin des objectifs nationaux BBC fixés pour lutter contre le changement climatique)

Aucun opérateur global pour accompagner le particulier de A à Z

Des **démarches commerciales abusives et agressives** qui compromettent la bonne gestion des fonds publics et l'engagement citoyen

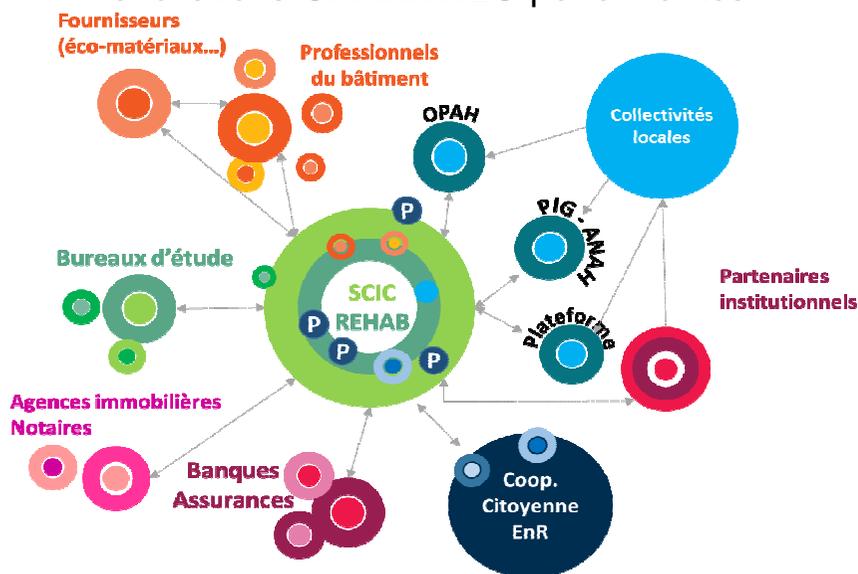
Le secteur du résidentiel = **1er poste de consommation d'énergie** du territoire

10 000 logements à rénover sur le périmètre Albigeois et Bastides

Le projet SCIC REHAB

Une **SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE** regroupant tous les acteurs de la rénovation

Un **ACCOMPAGNEMENT GLOBAL** pour des rénovations **GARANTIES** performantes



- Endiguer la **précarité énergétique** ;
- **Traiter l'enveloppe des bâtiments** avant les systèmes de production et identifier les potentiels Enr domestiques → **Sobriété – efficacité – renouvelable**
- **Rendre accessible, mesurer et garantir les résultats promis** (garantie validée contractuellement et sanctionnée pécuniairement !!)
- Adopter des **solutions respectueuses du bâti ancien et de l'environnement**
- Combiner indissociablement **économies d'énergie, autonomie énergétique, santé, confort et respect du bâti**
- Soutenir l'activité locale

Réduire les consommations énergétiques de **4 à 6 fois** leur volume actuel

Le projet SCIC REHAB



Des **offres locales de rénovation** complète basées sur des groupements/équipes **d'artisans locaux**, qui puissent se former sur des chantiers réels → **Objectif : 10 à 12 équipes**



« **Un tiers de confiance qualité** » de proximité, cautionné par **des collectivités**, qui étudie le projet, suit sa réalisation et garantit les résultats par des tests simples et peu coûteux.



Un « **tiers de confiance financier** » qui propose une **offre unique de financement** pour tous via un contrat de performance énergétique

un opérateur global pour des rénovations globales et performantes

Accompagnement global

1. Accompagnement « premier pas » :

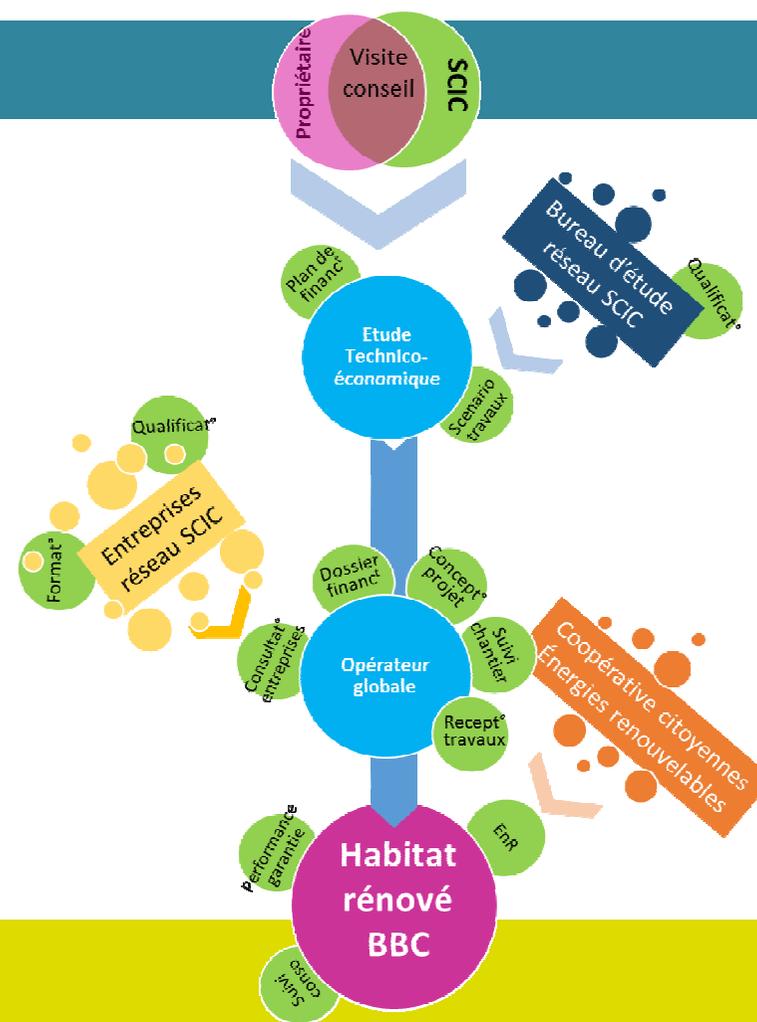
- Analyse de l'existant et du projet de rénovation
- Préconisations et scénarios compatibles BBC + potentiel EnR
- Cahier des charges consultation - analyse des devis
- Ingénierie financière - Aide au montage des dossiers

2. Accompagnement global

- Audit thermique complet
- Scenario chiffré avec un scenario de travaux BBC
- Estimation des potentiels énergies renouvelables
- Montage innovant de financement
- Consultations des entreprises partenaires
- Suivi – réception de chantier

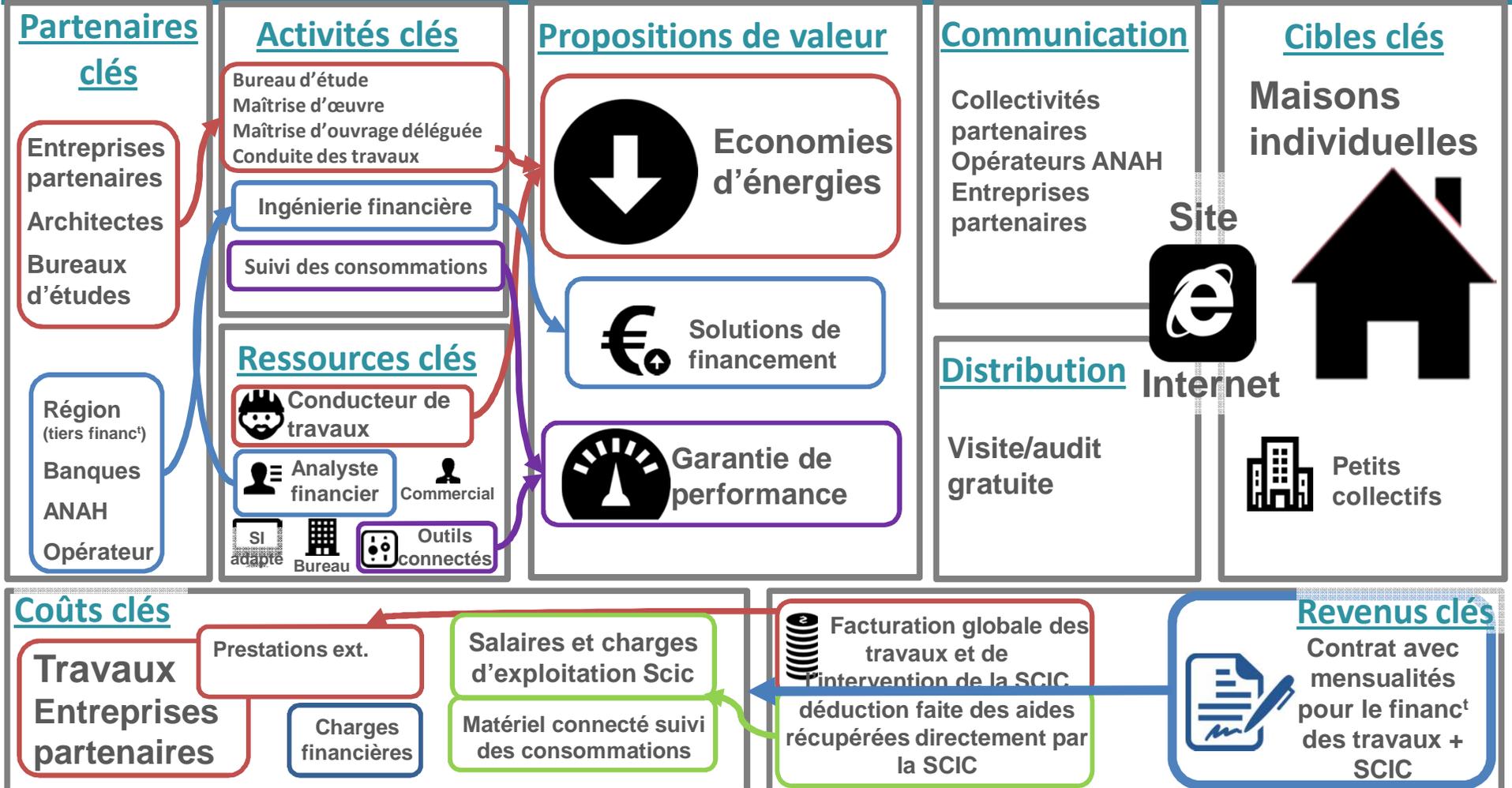
3. Option n°2 + garantie de performance

- Instrumentation de l'habitat pendant 3 ans
- Accompagnement post travaux



€ Factures d'énergie avant travaux (avec icône triste) ≈ € Mensualités + € Factures d'énergie après travaux (avec icône heureuse) ↓ + confort + santé

Modèle économique de la SCIC

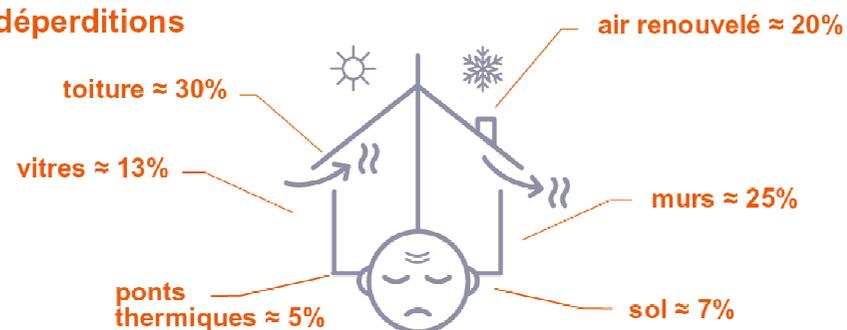


Hypothèses économiques du projet

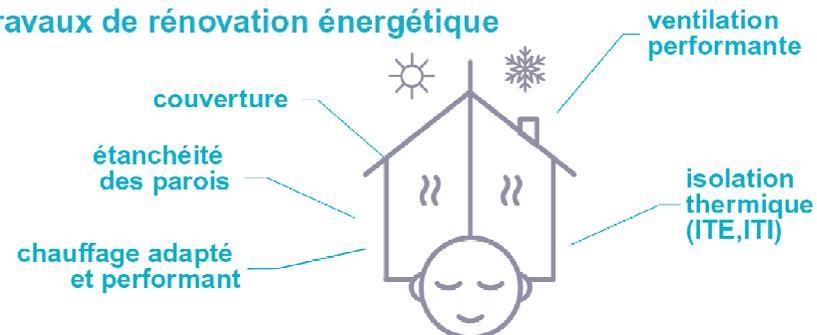
- Nombre de salariés de la SCIC estimé à **3 ETP**
- Charges d'exploitation en **année de croisière** calculées à **230 000€**
- Montant moyen des travaux pour une rénovation globale de qualité = **30 000€**

Traiter **70** à **80** chantiers/ an
pour atteindre l'équilibre financier

déperditions



travaux de rénovation énergétique



Hypothèses économiques du projet

200 000€

de fonds propres
nécessaires



Partenaires financiers

Collectivités territoriales : Epci, Région,
Département, Communes

Parts sociales des salariés,
entreprises, bénéficiaires,
acteurs engagés ...

**L'activité de la SCIC pourrait générer plus de 2,5 M€ / an de
CA pour les entreprises du bâtiment**

Le projet de statut

SARL à capital variable avec un gérant bénévole pour démarrer et un conseil consultatif pour partager et valider d'éventuelles prises de décision.

5 catégories d'associés :

1. Les salariés (1 part sociale)
2. Les entreprises (50 parts sociales)
3. Les collectivités (100 parts sociales)
4. Les particuliers (5 parts sociales)
5. Les acteurs engagés (25 parts sociales)

1 personne = 1 voix - pas de collège (?)

Part sociale fixée à **20 €**

« but non lucratif » → 100% des excédents affectés aux réserves

il n'y aura pas de transition d'ampleur sans changer de modèle et d'organisation des acteurs

**« L'UTOPIE N'EST
PAS L'IRRÉALISABLE
MAIS L'IRRÉALISÉ »**

Theodore Monod

**« L'ÂGE DE PIERRE NE
S'EST PAS ARRÊTÉ
FAUTE DE PIERRES »**

Sheikh Yamani

**LA MEILLEURE
FAÇON DE
PRÉDIRE
L'AVENIR,
C'EST DE LE
CRÉER**

Abraham Lincoln