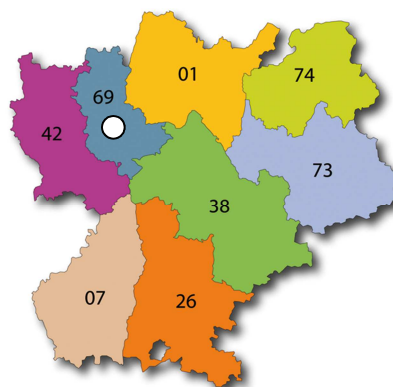


PLAN STRATÉGIQUE ÉNERGÉTIQUE DE L'OPAC DU RHÔNE : TRIPLE VULNÉRABILITÉ ÉNERGÉTIQUE

L'Opac du Rhône

L'Opac du Rhône compte plus de 44 000 logements, en résidences tous publics et spécialisées, sur la Métropole de Lyon et le département du Nouveau Rhône (69). Grâce à son inscription dans de multiples partenariats avec des acteurs locaux (RAEE, ALE, Agence d'urbanisme, ARRA-HLM), le bailleur social s'est très tôt saisi de la problématique de la précarité et de la vulnérabilité énergétique. En 2014, l'Opac du Rhône a décidé de prendre en compte ce concept dans le cadre d'un classement de son patrimoine.



A l'origine

Le 12 juin 2014, l'entreprise co-organise une journée consacrée au thème de la double vulnérabilité énergétique (habitat / déplacements). Fort des apports de cette journée, l'Opac du Rhône décide de construire son nouveau Plan Stratégique Énergétique (PSE) sur le concept de Triple vulnérabilité énergétique qui prend en compte la situation socio-économique des ménages comme étant un indicateur de vulnérabilité supplémentaire. Il s'agit de répondre, au-delà de la réglementation thermique, à une problématique intégrant de manière transversale les enjeux à la fois sociaux, énergétiques, patrimoniaux, sociaux ou encore commerciaux d'un bailleur social.

Avec le sentiment qu'une approche préventive et stratégique de la précarité énergétique pouvait avoir des effets positifs à la fois pour le bailleur et ses locataires, l'Opac du Rhône a développé un projet sur la Double puis la Triple Vulnérabilité Énergétique à partir de l'été 2014.

En effet, une stratégie uniquement fondée sur des objectifs réglementaires n'était pas suffisante pour permettre de répondre aux différents enjeux de réduction des charges et d'amélioration du niveau de confort pour les locataires, d'optimisation des investissements, de valorisation du patrimoine, de réduction du taux d'impayés pour l'entreprise, de réduction des émissions de Gaz à effet de serre,....

Objectifs du projet

Le projet s'est appuyé sur 4 objectifs principaux :

1. **Construire un outil permettant de caractériser la Triple Vulnérabilité Énergétique (TVE)** induite par le patrimoine de l'Opac du Rhône sur ses locataires,
2. **Identifier les cibles prioritaires d'intervention pour l'entreprise**, c'est-à-dire les résidences engendrant le plus de risques après hiérarchisation des résultats fournis par cet outil,
3. **Comparer la pertinence du modèle et de l'outil TVE** au regard d'autres modèles de classement du patrimoine (Convention d'Utilité Sociale [CUS], Diagnostic de performance énergétique [DPE],...),
4. **Identifier des actions de réduction de la TVE** afin d'établir un Plan Stratégique Énergétique innovant et connecté aux différentes filières d'activités de l'entreprise.

POINTS FORTS

- approche de la Triple vulnérabilité énergétique (Vulnérabilité socio-économique, vulnérabilité Habitat et vulnérabilité Déplacements)
- hiérarchisation des résidences en utilisant des données figurant dans les bases internes à l'entreprise

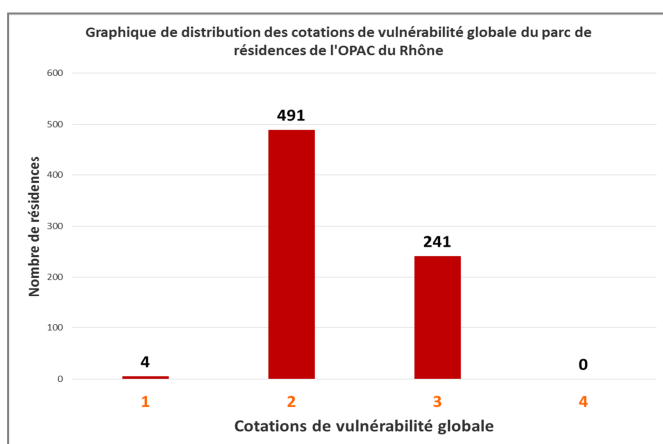
ET SI C'ÉTAIT À REFAIRE...

L'outil est indispensable afin de maîtriser la priorité d'intervention sur le patrimoine. C'est un outil de classement interne qui ne prétend donc pas fournir une note, une mesure de la vulnérabilité énergétique des ménages logés par l'Opac du Rhône, qui puisse être comparée à une démarche développée par un autre organisme (bailleur, service de l'état, ...).

Quelques réalisations et indicateurs clés

► Porté en premier lieu par la Direction de la Gestion patrimoniale et en particulier par le service Politique énergétique, le projet s'est construit grâce à une véritable démarche de concertation impliquant à la fois des partenaires en interne par le biais d'entretiens individuels et de groupes de travail, mais aussi des partenaires externes.

► L'outil TVE comprend 3 indicateurs (vulnérabilité socio-économique, habitat et déplacements) rassemblant au total 26 critères. Chaque indicateur fournit une note comprise en 0 et 4 pour chaque résidence du parc, permettant d'aboutir à une cotation de vulnérabilité globale selon 4 classes (la classe 4 correspondant à des résidences très vulnérables).



Sur un échantillon de 736 résidences correspondant à la moitié du parc de l'Opac du Rhône en termes de nombre de logements, la quasi-totalité des résidences se situent en classe 2 (vulnérabilité faible) et en classe 3 (vulnérabilité moyenne). Aucune résidence ne se situe en classe 4 (vulnérabilité élevée) au sein de cet échantillon.

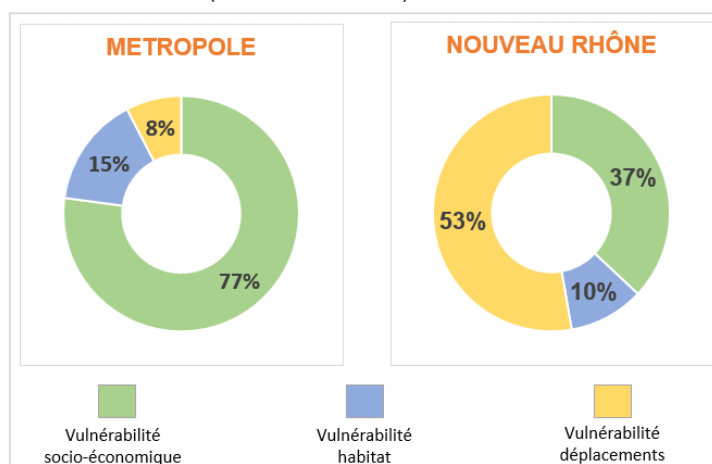


Figure : Graphiques de répartition des indicateurs dominants pour les résidences en cotation 3 selon le classement TVE

L'analyse des résultats a, par ailleurs, permis d'observer des disparités territoriales entre la Métropole et le département du Nouveau Rhône. Alors que sur la Métropole, la vulnérabilité socio-économique est la plus impactante dans 77% des cas, c'est en revanche la vulnérabilité déplacements qui représente le risque le plus élevé pour 53% des résidences situées côté Nouveau Rhône.

PRINCIPALES ETAPES

Le projet s'est déroulé selon 3 grandes phases :

Juin 2014 - Janvier 2015

Initiation du projet (état de l'art bibliographique, formalisation des enjeux et des objectifs, recueil des besoins et attentes des partenaires)

Février – Mai 2015

Construction de l'outil TVE (Extraction des données et constitution d'une base de données dédiée, sélection des critères d'analyse et des pondérations, analyse qualitative et statistique, rendus cartographiques)

Juin – Septembre 2015

Contrôle de pertinence, identification d'actions de réduction de la TVE et début de formalisation de la démarche en maquette du Plan stratégique énergétique.

Acteurs impliqués

- Directions de la Gestion patrimoniale - service Politique énergétique, et responsables des services Gestion des attributions, Gestion du contentieux locatif, Développement social et qualité de vie des résidences, Stratégie de commercialisation, Stratégie énergétique et patrimoniale
- RAEE, ALE et Agence d'urbanisme de l'agglomération lyonnaise, HESPUL, Pays Beaujolais Vert, Commune de Saint-Fons.

CONTACTS

Opac Rhône :
194, rue Duguesclin
69433 Lyon Cedex 03



- **Thomas MERLOT** (sous la direction de Philippe PARNET, Directeur de la Gestion Patrimoniale, et de Patrick VACHEZ, Responsable du service Politique énergétique)

TMerlot@opacdurhone.fr