

Auditions du groupe de travail
Développement Durable

Vers une massification
de la rénovation énergétique
de l'habitat privé

Le Groupe de Travail Développement durable (GT DD) du Forum des politiques de l'habitat privé (Forum PHP) a pour mission d'identifier et de comprendre les pratiques mises en œuvre par les collectivités en faveur de la rénovation énergétique dans le parc privé existant. Dans le cadre de ses travaux, le Groupe de Travail s'est fixé 3 objectifs :

1. Comprendre comment les collectivités territoriales s'emparent de la question de la rénovation énergétique du parc privé ;
2. Identifier les bonnes pratiques et les diffuser ;
3. Approfondir les points de blocage et être force de proposition.

En 2014, le GT DD a choisi de focaliser son action sur les thèmes du financement et de la communication/animation. Onze auditions ont ainsi eu lieu au cours du 1er semestre 2014 : collectivités, EPCI, majors du bâtiment (Eiffage Construction, filiales de Bouygues) et acteurs nationaux (ADEME, USH,...).

Des fiches d'audition ont été élaborées à la suite de chaque audition et mises en ligne www.forumhabitatprive.org **Ce recueil réunit ces fiches d'audition.**

Sommaire

Les CEE : bilan 2006-2013, perspectives 2015-2017	3
Fonds européens et collectivités territoriales	7
Rénovation énergétique : stratégie de l'ADEME.....	10
SIRE et SPEE : démarche de la Picardie	14
Tinergie : guichet unique à BMO.....	18
Energissime, une plate-forme d'information.....	24
« RÉNOVER + » en Provence-Alpes-Côte d'Azur dans le cadre du projet européen MARIE.....	28
NOVABUILD, cluster du BTP en Pays de la Loire.....	34
Le CPE en copropriété : définition, process	38
CPE en copropriété : témoignage de Nexity et Bouygues	40
CPE en copropriété : témoignage d'Eiffage Construction	44

Forum des politiques de l'habitat privé : un collectif de 14 membres :



Les CEE : bilan 2006-2013, perspectives 2015-2017

9 AUDITION D'ALICE VIEILLEFOSSE, DGEC - MEDDE

CEE : de quoi parle-t-on ?

- Un Certificat d'Économies d'Énergie (**CEE**) représente l'équivalent d'une économie d'énergie de 1 kWh cumac¹.

Plusieurs parties prenantes participent à la mise en œuvre des CEE :

- **L'autorité administrative** : elle attribue une obligation d'économies d'énergie aux obligés ;
- **Les obligés** : ils ont l'obligation de produire un nombre donné de certificats d'économies d'énergie au cours d'une période triennale (ex. : les vendeurs d'énergie) ;
- **Les éligibles** : ils ont la possibilité de déposer des dossiers de demandes de CEE suite à la réalisation d'actions y donnant droit (ex. : collectivités, bailleurs,...). Les éligibles non obligés n'ont pas d'obligation de production de CEE : les CEE obtenus peuvent alors être valorisés par le biais de partenariats avec des obligés ;
- **Le Pôle national des certificats d'économies d'énergie (PNCEE)** : il compte 10 instructeurs des dossiers de demande d'émission de CEE et la délivrance in fine de ceux-ci. Ce pôle fait partie de la Direction Générale de l'Énergie et du Climat (DGEC) du MEDDE (Bureau économie d'énergie et Chaleur renouvelable).

2 types de CEE : les CEE travaux et les CEE programme :

- **CEE travaux** (ou « **CEE de droit commun** ») suite à une opération d'économie d'énergie réalisée auprès d'un consommateur d'énergie (travaux d'isolation, changement de chaudière,...).
- Ces opérations peuvent être spécifiques (nombre de CEE correspondants traités au cas par cas) ou standards et traités à partir de fiches prédéfinies (il existe **301 fiches** actuellement) ;
- **CEE programme** suite à une contribution en faveur de programmes d'accompagnement promouvant les économies d'énergie et sélectionnés par le ministre (information, innovation, bonification dans le cas de lutte contre la précarité énergétique,...).

Dans chacun des cas, le demandeur doit **avoir eu un rôle actif et incitatif** pour pouvoir bénéficier des CEE. En effet, l'intervention du demandeur ne peut pas intervenir après coup (après les travaux par exemple).

Les deux types de CEE peuvent être « cumulés ».

- Ainsi, un obligé abondant le budget de l'Anah dans le cadre du Programme Habiter Mieux par exemple va bénéficier de « CEE programme » puis, dans un deuxième temps, bénéficiera aussi de « CEE travaux » issus des travaux réalisés dans le cadre du programme.
- Ce cumul a été mis en place par l'autorité administrative afin que le nombre de CEE obtenus au final corresponde plus ou moins au budget initialement versé (compte tenu du prix moyen des CEE).
- Sans ce cumul, les éligibles concernés paieraient beaucoup plus cher les CEE par rapport au prix du marché.
- Malgré cela, le coût moyen actuel d'un CEE dans ce type d'opération reste bien au-dessus du prix d'échange (aussi dû au retard de traitement des dossiers de demande).
- **Combien vaut un CEE ?**
 - Il n'existe pas de marché d'échange des CEE à proprement parler.
 - Les échanges de CEE se font de gré à gré entre les différents obligés et éligibles.
 - Le prix moyen d'un CEE au mois d'octobre 2013 était de 0,326 c€HT soit **3,26 €HT²/MWh cumac** à comparer à la pénalité libératoire de **20 €HT/MWh cumac** manquant, non présenté par les obligés dans le cadre d'une période triennale.

¹ « cumac » signifie que les économies d'énergie sont cumulées sur l'ensemble de la durée de vie du produit mis en place (ex. : chaudière,...), et ce avec un taux d'actualisation annuel de 4%.

² Lettre d'information « certificats d'économies d'énergie » du MEDDE de décembre 2013

Bilan positif des 2 périodes précédentes, des objectifs en croissance continue

- 1^{ère} période : mi 2006 – mi-2009 : économie réalisée supérieure à l'objectif fixé

Cette première période a permis d'économiser 65 TWh cumac pour un objectif initial de 54 TWh cumac. Ce résultat atteint même 173,7 TWh cumac à la fin de la période transitoire (mi-2009 – fin 2010).

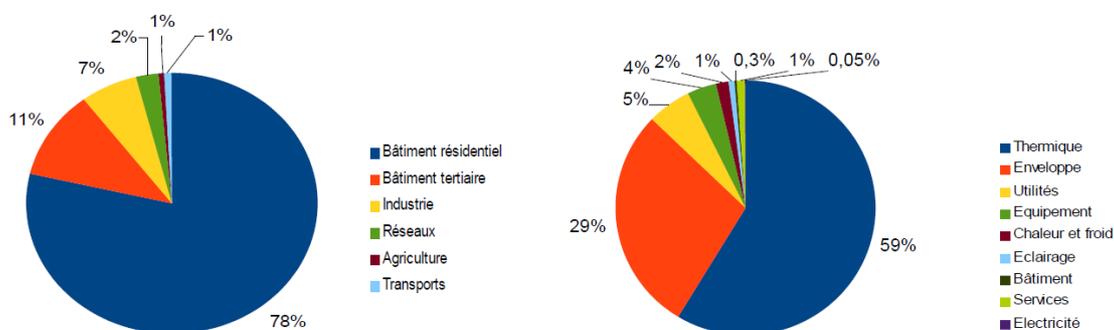
De 2006 à 2010, près de 1,8 million d'actions ont été réalisées dont **850 000** changements de chaudières, **362 000** installations d'équipements d'énergies renouvelables et **570 000** travaux d'isolation.

- 2^{ème} période : 2011-2014 : 115 TWhcumac/an à atteindre

La deuxième période fixait comme objectif une production de 115 TWh cumac par an, soit 460 TWh cumac sur l'ensemble de la période.

Au 31 décembre 2013, 459,8 TWh cumac avaient été délivrés dont

- 441 pour des opérations standardisées,
- 12,6 pour des opérations spécifiques
- 6,3 pour les programmes d'accompagnement).



*Répartition des CEE par secteurs et sous-secteurs au 31 décembre 2013
(pas de différenciation entre parc privé et social sur les bâtiments résidentiels)³*

Concernant les types d'actions réalisées au cours de la seconde période, il faut noter un **inversement de la tendance entre les travaux portant sur « l'enveloppe »** (travaux d'isolation plus nombreux) **et les changements de chaudière** (en diminution).

Ces résultats pourraient être revus à la hausse par la suite compte tenu d'un **délai d'instruction des dossiers de demande de l'ordre de 8 mois à 1 an**.

3^{ème} période triennale : 2015-2017 : objectif annuel doublé

Suite à la concertation avec les parties prenantes, la 3^{ème} période commencera au 1^{er} janvier 2015 avec un objectif annuel de **220 TWh cumac pour un total de 660 TWh cumac** sur les 3 ans.

Au-delà de cet objectif majoré, la 3^{ème} période devrait voir la mise en place d'un certain nombre d'**évolutions** (encore en discussion) visant à simplifier le dispositif, à le rendre plus transparent et à favoriser le développement de nouvelles actions. On peut ainsi citer, entre autres⁴ :

- La **révision des 301 fiches** d'opérations standardisées pour être en conformité avec la directive européenne 2012/27/UE : le calcul des économies d'énergie se basera sur les niveaux indiqués par la réglementation et non plus sur la moyenne du parc en place⁵ (soit une diminution des économies d'énergie calculées d'environ 5%, voire une division par 6 pour les forfaits chaudières) ;

³ Lettre d'information CEE de décembre 2013

⁴ Livre blanc pour la mise en œuvre de la troisième période des CEE.

⁵ Les calculs exacts ne sont pas encore disponibles. Cette révision ne devrait pas toucher le calcul des CEE dans le cadre du programme Habiter Mieux de l'Anah car les calculs d'économies sont basés sur les calculs Anah qui, eux, resteront inchangés.

- L'**alignement** des exigences des fiches standardisées sur les exigences du CIDD et de l'EcoPTZ (plus besoin de certification des produits mais installateur devant être labélisé « Reconnu Garant de l'Environnement » - RGE) ;
- Une **révision du nombre d'obligés** (distributeurs individuels de fioul ne sont plus concernés) ;
- Une **standardisation des pièces justificatives** nécessaires au dépôt d'un dossier de demande de CEE ;
- La mise en place d'un **système déclaratif** (avec contrôle *a posteriori* sur un échantillon de dossiers) avec, à terme, la certification par un tiers ;
- **Des programmes de lutte contre la précarité énergétique** dont les CEE seront valorisés à un prix proche de celui d'échange ;
- Des programmes d'accompagnement dont les CEE seront valorisés dans des conditions proches du prix d'échange des certificats (limité à 100 TWh cumac sur la période triennale). Ces programmes pourront correspondre aux « **passesports rénovation** » et au **fonds de garantie** pour la rénovation énergétique, tous deux annoncés lors de la conférence environnementale 2013. La notion de **mobilité durable** a aussi été abordée.
- La mise en place d'un comité de pilotage pour améliorer l'information des acteurs.

En termes de calendrier, l'objectif actuel est **une publication** de l'ensemble des textes structurant la 3^{ème} période d'ici **l'été 2014**.

La valorisation des CEE par les collectivités territoriales et EPCI : perfectible !

Au 31 décembre 2013, 10,2 TWh cumac avaient fait l'objet de dossiers de demande de CEE par les collectivités en propre. En réalité, les collectivités ont bénéficié du dispositif de façon beaucoup plus importante, car il faut ajouter aux opérations valorisées en propre toutes les opérations valorisées dans le cadre d'accords avec les obligés.

Au-delà, dans le cadre du programme Habiter Mieux⁶ de l'Anah, **les collectivités peuvent récupérer 25% des « CEE travaux » obtenus**. Pour cela, les collectivités doivent s'entendre par département sur la redistribution de ces CEE (à partir du protocole territorial défini dans les CLE⁷). En effet, les obligés, qui récupèrent l'ensemble des « CEE travaux », sont dans l'obligation de reverser 25% au département pour redistribution ensuite auprès des collectivités.

Malheureusement, il semble que très peu de départements aient réussi jusqu'ici à mener cette réflexion jusqu'à son terme, faute de pilote sur ce dossier.

Les 25% des CEE collectés dans le cadre d'une opération du programme Habiter Mieux pourrait ainsi rapporter à la collectivité qui mène l'opération de **l'ordre de 110-150€/logement traité, selon le prix d'échange des CEE**.

- Il existe trois autres programmes sur la précarité énergétique permettant la mobilisation de CEE comme le programme Habiter Mieux :
 - Le programme « Toits d'abord » de la Fondation Abbé Pierre ;
 - L'offre « Rénovation solidaire » de la Mairie de Bordeaux ;
 - Le « Pacte Energie Solidarité » de CertiNergy.

Au-delà il existe de nombreux programmes de formation / information (environ une quarantaine) bénéficiant de ce même fonctionnement. (<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Les-quatre-categories-de.html>)

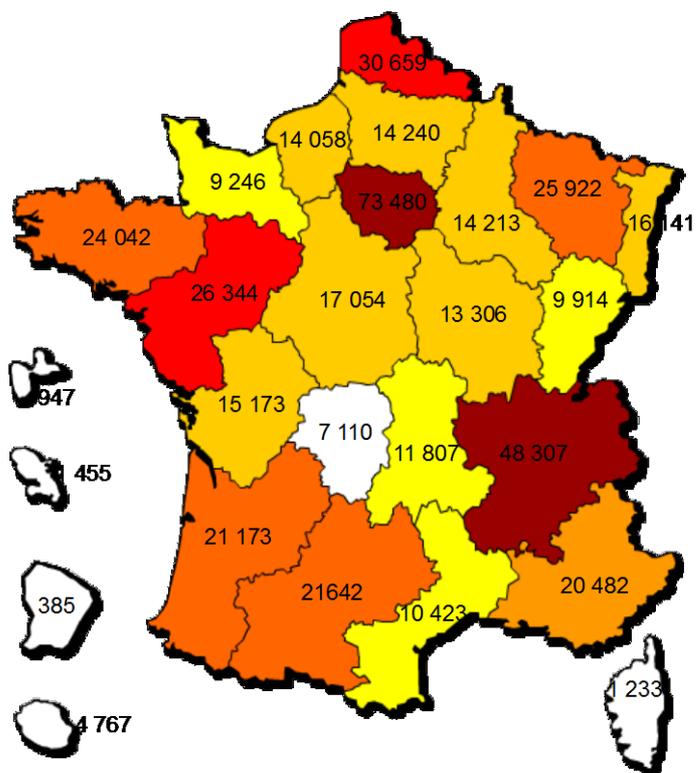
Pour conclure, nous pouvons indiquer ici qu'il existe un réel enjeu pour les collectivités à s'appuyer sur des programmes mobilisant un financement au travers de CEE. Par ailleurs, il

⁶ Le programme Habiter Mieux reste néanmoins marginal dans le dispositif global des CEE avec une moyenne de 30 000 actions par an, à comparer aux près de 1,8 millions recensées sur la 1^{ère} période.

⁷ <http://www.anah.fr/habitermieux/collectivites-territoriales/comment-mettre-en-place-le-programme/le-contrat-local-dengagement/>

est important que les collectivités organisent la redistribution des 25% du montant des CEE qui leur sont destinés (cf. CLE départementaux).

Carte des CEE
au 30/11/2013



Fonds européens et collectivités territoriales

9 AUDITION DE CARINE PUYOL, UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

La politique de cohésion européenne 2014 – 2020 : 322 milliards d'euros

- FEDER et FSE, principaux instruments de la politique de cohésion européenne

La politique de cohésion européenne vise la réduction des écarts de développement entre les Régions de l'Union Européenne (UE) par le biais d'un transfert de ressources, tout en répondant aux grandes priorités de l'UE (compétitivité, emploi, innovation, recherche). La politique repose sur plusieurs grands principes :

- Une programmation pluriannuelle ;
- Une concentration sur des objectifs prioritaires définis pour chaque programmation par l'UE et par les Etats ;
- La mise en œuvre de partenariats entre l'UE, les Etats et les Régions ;
- L'« additionnalité » aux politiques nationales afin de les dépasser, et non de les remplacer.

Les principaux instruments financiers de cette politique **de cohésion** sont notamment:

- **Le FEDER** (Fonds européen de développement régional) ;
- **Le FSE** (Fonds social européen) ;

- Une programmation pluriannuelle, un processus long

La politique de cohésion européenne est programmée pour plusieurs années. La dernière programmation concernait les années 2007-2013 et une nouvelle programmation est en cours de définition et de mise en œuvre pour les années 2014-2020.

Principales étapes du processus de définition de cette politique :

1. L'UE définit le cadre de la politique régionale qui devra être menée et les règles de fonctionnement ;
2. L'Etat définit quant à lui des orientations stratégiques en sélectionnant certaines thématiques dans le cadre proposé par l'UE ;
3. L'UE valide les documents stratégiques produits par les Etats ;
4. Les Régions définissent des programmes opérationnels prenant en compte le cadre européen et les orientations stratégiques de l'Etat ;
5. L'UE valide les programmes opérationnels des Régions.

Le processus global de négociation, intégrant les négociations budgétaires, dure **2 à 3 ans**. La finalisation de ces échanges pour le programme 2014-2020 est prévue **en mars prochain** avec le dépôt auprès de l'UE par les Régions de leurs programmes opérationnels, qui devront être validés par cette dernière.

- Les régions, acteurs majeurs

La gestion des fonds FEDER est désormais décentralisée (anciennement le SGAR) : ce sont en effet les Régions qui décident des priorités d'interventions au sein de l'enveloppe allouée.

Le **FSE**, quant-à-lui, est géré par différents acteurs, en fonction du thème visé :

- L'Etat via la Direction Générale de l'emploi et de la formation professionnelle (DGEFP), gère 65% du FSE.;
- Les Régions ont en charge la partie du budget (35%) destinée à la formation professionnelle;
- Les départements peuvent bénéficier d'une partie du budget national du FSE pour traiter les questions d'insertion sociale.

3 catégories de régions

Ainsi, **moins la Région est considérée comme « développée », plus elle bénéficie de fonds importants**. En France, les 3 catégories de Régions sont les suivantes :

- **Les moins développées** (PIB moyen < 75 % de la moyenne communautaire) : la Guadeloupe, la Martinique, la Réunion et la Guyane.
- **Les régions intermédiaires** (PIB moyen entre 75% et 95% de la moyenne communautaire) : l'Auvergne, la Basse-Normandie, la Corse, le Nord-Pas-de-Calais, la Franche Comté, la Picardie, la Lorraine, le Poitou-Charentes, le Limousin et le Languedoc-Roussillon ;
- **Les plus développées** : toutes les autres.

Le budget global pour toute l'Europe de la politique de cohésion sociale sur la période 2014 – 2020 s'élève à 322 milliards d'euros. **14 milliards sont destinés à la France (stable par rapport à la période précédente)**.

3 formes d'aides :

- Des subventions,
- Des aides remboursables ;
- Des fonds d'investissements (type fonds de garantie).

Ce sont les Régions qui traitent et valident les demandes FEDER en **arbitrant l'emploi** de ces fonds **entre les diverses thématiques : transport, énergies renouvelables, habitat, ...**

Il est important de garder à l'esprit qu'un projet ne peut être entièrement financé par un fonds structurel. Il est nécessaire qu'il y ait toujours une part de co-financement.

Eligibilité progressive de l'habitat à la politique de cohésion européenne

- Une éligibilité depuis seulement 2009 (programme 2007-2013) avec un seuil plafond (4%)

Jusqu'à 2009, le logement n'était pas éligible aux fonds structurels. Ce n'est qu'au cours de la période 2007-2013 que des changements sont apparus.

- Depuis 2009 (dans le cadre de la relance après crise) :
 - Éligibilité des fonds structurels pour **l'efficacité énergétique** des logements (**limité à 4%** du budget total des fonds FEDER par pays – soit environ 8 milliards en tout).
- 2010 : Éligibilité des fonds structurels pour le logement des communautés marginalisées.

Au cours la période 2007-2013, environ 500 projets **de logement social** ont été traités pour un engagement de l'ordre de 192 millions d'euros (sur les 320 millions disponibles correspondant aux 4% du budget français⁸). Cela représente un total de 59 000 ménages bénéficiaires.

A titre de comparaison, **la France est considéré comme un bon élève** en Europe, voire le meilleur, sur la question de l'efficacité énergétique des logements sociaux.

- Programme 2014-2020 : instauration d'un seuil plancher (20 %)

Les objectifs de la politique de cohésion en faveur du logement se résument ainsi :

- Réduire la consommation énergétique des bâtiments (public, social **et privé**) en privilégiant l'action sur les plus consommateurs (FEDER) ;
- Lutter contre la précarité énergétique (FEDER) ;
- Favoriser la formation des professionnels du bâtiment (FSE) ;
- Focus sur le logement des communautés marginalisées (FEDER+FSE).

Soit, traduits budgétairement :

- Obligation d'au moins **20%**⁹ des fonds FEDER fléchés vers l'énergie (incluant, entre autres, l'efficacité énergétique des bâtiments et des logements sociaux et privés, les énergies renouvelables, le transport durable,...) ;

⁸ La non mobilisation de l'ensemble du budget s'explique par plusieurs facteurs : le fait qu'une partie était déjà destinée à certains projets ou encore qu'une somme importante était destinée aux DOM, où l'habitat social est peu développé.

- 5% des fonds structurels de la politique de cohésion (FEDER+FSE) sont fléchés pour les villes suivant leur nombre de logements par le biais d'indicateurs (nombre de rénovations, nombre de démolitions, nombre de restructurations de quartier,...) ; Les régions françaises se sont engagées à consacrer 10% du FEDER et du FSE à la politique de la ville.

Les bénéficiaires des aides peuvent être des propriétaires publics, privés ou encore des bailleurs sociaux, voire des copropriétés dégradées.

Néanmoins, la Commission Européenne est vigilante au fait que le FEDER ne soit pas utilisé pour de simple valorisation de biens juste avant une vente. La cible **principale est bien les personnes en difficultés** (dimension sociale).

Plus globalement, l'UE souhaiterait de plus en plus se tourner vers des outils pérennes et non de « simples subventions ». Ainsi, les fonds structurels pourraient être mobilisés dans le cadre du SPEE (Service Publique de l'Efficacité Energétique) expérimenté en Picardie.

- **Plusieurs types d'actions éligibles : études, travaux, information**

Les études et les travaux éligibles au FEDER sont ceux touchant à l'isolation, la ventilation ou encore l'énergie. Cependant, les actions d'information, de sensibilisation et d'accompagnement peuvent elles aussi bénéficier du soutien des fonds structurels.

Exemple d'utilisation des fonds structurels : En Estonie, un outil financier pour la réhabilitation du parc privé a été mis en œuvre sous forme d'emprunts à taux réduits associés à certains bouquets de travaux définis à l'avance.

Au-delà, et même si les fonds structurels autorisent la mise en œuvre « **d'intervention de masse** », quelques Régions semblent préférer jusqu'ici la réalisation **d'actions exemplaires**, plus visibles pour elles politiquement.

- **Freins au recours à ces aides européennes : lourdeur administrative, complexité, ...**

Globalement, la mise en œuvre de la politique de cohésion présente quelques limites :

- Budget limité pour faire de la massification ;
- Des lourdeurs administratives (ex : la question de l'égalité homme femme doit être traitée dans le cadre de la définition d'une politique sur la rénovation énergétique) ;
- La complexité du montage des projets ;
- Des délais longs (sommes versées souvent 2 à 3 ans après)
- Un contrôle a posteriori jusqu'à 5-6 ans après la fin de l'action.

3 autres initiatives européennes en faveur de l'habitat

Au-delà des fonds structurels, il existe un certain nombre d'initiatives européennes (prenant leurs sources à la BEI – Banque Européenne d'Investissement) mobilisables :

- **Initiative ELENA** (European Local ENergy Assistance) pour aider les collectivités locales et régionales à préparer des projets favorisant l'efficacité énergétique ou les énergies renouvelables ;
- **Initiative JESSICA** (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) pour proposer des solutions sur mesure pour financer des projets relatifs au renouvellement urbain et au développement.

Ces initiatives sont surtout mobilisables dans le cadre d'assistances techniques à la réalisation de diagnostics du territoire ou d'aides à la construction de stratégies.

- Depuis juillet 2011, le **Fonds européen pour la promotion de l'efficacité énergétique (EEEF – European Energy Efficiency Fund)** vient en appui au développement commercial, entrepris par le secteur public, de produits favorisant l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables dans l'Union européenne.

⁹ Limité à 15% pour les Régions intermédiaires et les moins développées.

Rénovation énergétique : stratégie de l'ADEME

● AUDITION DE JOSE CAIRE ET PATRICK ALFANO, ADEME

L'ADEME : une priorisation d'interventions récente en matière de rénovation énergétique des bâtiments

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) est un établissement public placé sous la tutelle du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (MEDDE) et du Ministère de l'Éducation Nationale, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche (MESR). A ce titre, son action est définie par le biais de contrats d'objectifs avec l'Etat.

Jusqu'en 2011, la mission de l'ADEME sur l'habitat était surtout orientée vers la construction neuve avec pour principal objectif l'émergence et la mise en œuvre de la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012).

Compte tenu du faible taux de renouvellement du parc immobilier français (communément estimé à 1% par an), l'agence s'est intéressée dès 2011 à sa rénovation énergétique. L'ADEME a alors réorienté sa stratégie en mettant l'accent sur la rénovation et sa massification¹⁰, faisant ainsi écho au Plan de Rénovation énergétique de l'Habitat (PREH) souhaité par le Président de la République.

Dans ce cadre, l'ADEME vise avant tout la multiplication des projets de rénovation, quitte à ne parvenir que progressivement au niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation) via des rénovations par étapes pertinentes lorsqu'il est impossible de financer une rénovation globale.

Cette nouvelle stratégie se décline en 4 axes de travail :

1. **La demande** : sensibilisation, communication, information, conseil et accompagnement ;
2. **L'offre** : formation et qualification des professionnels (RGE), recherche et innovation ;
3. **Le financement** : ingénierie financière et outils innovants de financement
4. **Les usages et les comportements** : retours d'expériences sur les consommations (comparaison entre consommations théoriques et consommations réelles), garantie de performance énergétique

- L'ADEME est engagée dans le Programme de Rénovation Énergétique de l'Habitat.

A ce titre, elle contribue avec ses partenaires à la mise en œuvre des 3 volets d'actions définis dans le PREH :

- enclencher la décision de rénovation par l'information, l'incitation et l'accompagnement
- financer la rénovation en apportant des aides, notamment pour les plus modestes
- mobiliser les professionnels pour des travaux pertinents, de qualité, et à coûts maîtrisés.

L'ADEME intervient sur toutes les dimensions de la rénovation énergétique

- Conseiller et accompagner les particuliers

Les PRIS : informer et conseiller

Du fait du réseau des Espaces Info Énergie (EIE) qu'elle anime et qu'elle finance avec les collectivités, l'agence est directement concernée par la mise en œuvre des outils du PREH, tels que les Points Rénovation Info Service (PRIS) qui dispensent informations et conseils.

¹⁰ Document stratégique de l'ADEME « Rénovation énergétique des bâtiments dans l'objectif du Facteur 4 – Période 2013 - 2020 » :

http://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CDAQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww2.ademe.fr%2Fservlet%2FgetBin%3Fname%3D37A97A7BF4E9F9F0A7A0F5941F85459A_tomcatlocal1379337979143.pdf&ei=pqdHU9zjJea0AWHi4C4Bg&usq=AFQjCNHmgLh95mk-4nrBGraUxW3dqQDKMg&bvm=bv.64542518.d.d2k&cad=rja

Les plateformes de la rénovation énergétique de l'habitat : accompagner

Depuis début 2014, avec le soutien des Régions et en accord avec l'Anah et l'ANIL, l'ADEME lance des appels à manifestation d'intérêt (AMI) à destination des collectivités locales visant la création de « Plateformes de la rénovation énergétique de l'habitat »¹¹. Ces plateformes s'appuient sur 4 points reposant sur les fondamentaux du PREH :

- une gouvernance qui repose sur une collectivité mobilisant l'ensemble des acteurs du territoire ;
- un dispositif de conseil et d'accompagnement personnalisé des particuliers pour stimuler la demande ;
- la mobilisation et la structuration de l'offre des professionnels du bâtiment ;
- la mise en place de mécanismes de financement innovants associé à une ingénierie financière.

L'**objectif** est de déclencher et soutenir des démarches proactives d'accompagnement complet des particuliers, de mobilisation des professionnels et d'engagement des financiers pour faciliter le passage à l'acte, avec un niveau d'activité et de performance compatible avec les objectifs du PREH et du Schéma régional climat air énergie (SRCAE) concerné.

Les **services attendus** s'adresseront :

- aux particuliers : sensibilisation et démarchage, aide à la définition et conception du projet, aide à la consultation et sélection des entreprises, aide au montage du financement, accompagnement pendant les travaux, suivi post-travaux
- aux professionnels du bâtiment : animation des réseaux, soutien aux groupements, incitation et soutien à la formation, accompagnement de la montée en qualification
- aux opérateurs financiers : intégration de produits financiers complémentaires, mise en place de dispositifs de garantie, mobilisation des réseaux bancaires locaux

A partir d'un cadre commun, chaque AMI s'inscrit dans la dynamique de sa région en fonction des spécificités du parc de logements et des démarches régionales engagées. Le soutien apporté par l'ADEME vise à amorcer et consolider des dispositifs sur une période de 3 ans. L'ADEME envisage la création d'une **centaine de plateformes sur la période 2014 – 2015**.

Les **collectivités dotées d'un PCET mobilisant tous les acteurs du territoire sont la cible privilégiée**, compte tenu de leur maturité sur les sujets de l'énergie et du climat, leur capacité à animer un processus de concertation et à mobiliser des partenariats, leur connaissance approfondie du territoire, de ses acteurs et des gisements d'économie d'énergie dans le bâtiment. La mise en place d'une plateforme de rénovation énergétique de l'habitat est un des éléments du programme d'actions d'un PCET.

Coach Copro, un dispositif spécifique pour les copropriétés

L'ADEME soutient le dispositif Coach Copro¹² initialement mis en place par l'Agence Parisienne du Climat (APC) et qui commence à se développer sur d'autres territoires (Région Ile-de-France).

Il s'agit d'une plateforme web qui réunit toutes les informations sur la rénovation énergétique d'une copropriété et qui vise à accompagner les copropriétés dans les différentes étapes de leur projet de rénovation. Elle est également un lieu d'échanges entre les syndicats de copropriétés, les syndicats et les EIE. Cet outil web permet de fluidifier les échanges entre les conseillers info énergie et les acteurs de la copropriété engagés dans un projet de rénovation.

269 copropriétés sont aujourd'hui inscrites sur cette plateforme. L'ADEME souhaite favoriser le déploiement de l'outil sur le territoire national.

Reste un besoin fort de communication

Au-delà, l'ADEME constate un fort besoin de communication et d'information auprès de l'ensemble des publics afin de stimuler la demande et de mieux faire connaître les produits et solutions susceptibles d'être mis en œuvre par les entreprises et les industriels.

¹¹ Exemple d'AMI : <https://appelsaprojets.ademe.fr/aap/AMIPACAPF2013-23-1>

¹² Site web de l'outil Coach Copro : <http://www.coachcopro.com/>

- Mobiliser les professionnels du bâtiment et les industriels pour massifier la rénovation énergétique

L'ADEME a, avec le MEDDE, lancé en 2011 la mention « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE) pour aider les particuliers à mieux identifier les professionnels qualifiés. Cette mention va devenir petit à petit une condition nécessaire pour bénéficier des aides publiques (EcoPTZ, juillet 2014 – CIDD et CEE, janvier 2015).

Dans ce cadre, l'ADEME soutient le développement des plateaux techniques de formation PRAXIBAT¹³ qui visent à la formation des professionnels à la maîtrise du geste pour des bâtiments sobres, efficaces énergétiquement et durables, et participe au projet FEE Bat¹⁴ (Formation aux Economies d'Energie dans le Bâtiment) à destination des entreprises de la construction et de la conception.

Au-delà, l'agence souhaite passer à la vitesse supérieure en favorisant les méthodes industrielles sur la rénovation énergétique, à la fois sur la partie réalisation de chantiers mais aussi sur la partie communication/produit (cf. partie précédente). En effet, une mobilisation des industriels permettrait une mise en avant des solutions de rénovation auprès du public mais aussi une baisse de la durée des chantiers et une baisse du coût des travaux. Un des groupes de travail de la Nouvelle France Industrielle portait d'ailleurs sur la Rénovation énergétique des bâtiments¹⁵.

En ce sens, l'ADEME prépare un appel à manifestation d'intérêt dans le cadre des investissements d'avenir, structuré autour de quatre thématiques :

1. La **préfabrication** de modules pour une réalisation des travaux plus rapide ;
2. Le recourt aux **outils numériques** pour la rénovation ;
3. Le développement du **bois et des matériaux bio-sourcés** dans les rénovations ;
4. La mise en place de **plateformes d'innovation**.

Par ailleurs, l'Agence a contribué au projet européen Build Up Skills (BUS)¹⁶, issu du programme européen BUILD UP¹⁷ centré sur l'efficacité énergétique dans les bâtiments, qui vise l'élaboration d'une feuille de route planifiant et programmant « les diverses actions nécessaires jusqu'en 2020 pour renforcer les compétences des professionnels des chantiers dans le domaine de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables ».

- Aider les collectivités sur le plan de l'ingénierie financière et favoriser les outils innovants de financement

L'ADEME contribue actuellement aux réflexions sur l'ingénierie financière de la rénovation énergétique. Celle-ci concerne aussi bien :

- Le développement d'outils de tiers financement ;
- La poursuite du développement des CEE ;
- La création de fonds de garantie ;
- La possibilité de financer la rénovation par le biais d'extensions/surélévations des bâtiments
- Des évolutions de la réglementation.

Fin 2013 l'ADEME a publié une « Étude de l'usage possible des fonds structurels européens au travers d'instruments financiers pour financer la rénovation énergétique du logement »¹⁸.

L'ADEME rappelle qu'un projet de travaux nécessite des financements à plusieurs niveaux :

- Le financement de l'ingénierie, permettant la définition d'un projet viable ;

¹³ Site web de PRAXIBAT : <http://formations.ademe.fr/135-PRAXIBAT.html>

¹⁴ Site du FEE Bat : <http://batiment.feebat.org/>

¹⁵ Voir la fiche du Forum PhP sur Energissime <http://www.forumhabitatprive.org/fre/13/productions/productions/liste/>

¹⁶ Site du projet européen BUS : <http://www.buildupskills.eu/>

¹⁷ Site du programme européen BUILD UP : <http://www.buildup.eu/>

¹⁸ Etude disponibles sur le site de l'ADEME :

<http://www2.ademe.fr/servlet/getDoc?cid=96&m=3&id=%2090929&p1=00&p2=07&ref=17597>

- La mise à disposition d'avance pour les travaux afin de sécuriser à la fois le professionnel en charge des travaux que le propriétaire à l'origine de ceux-ci ;
- Le financement des travaux proprement dit.

Si le dernier point est toujours traité, les deux premiers le sont plus rarement et avec plus de difficultés (en dehors des programmes et opérations mis en œuvre). Dans ce cadre, l'ADEME cherche à réaliser des expérimentations pour favoriser le développement de telles solutions.

- **Evaluer les usages et les comportements des ménages après travaux**

L'ADEME pilote **une campagne d'instrumentation et de mesures sur plus de 250 bâtiments performants** réalisés dans le cadre des travaux du PREBAT en perspective de la RT 2012. Ce suivi permet d'avoir un retour d'expériences sur les bâtiments performants et sur les usages et les comportements de leurs occupants. Une première restitution a été présentée fin 2013 mais il est encore trop tôt pour tirer des conclusions des suivis en cours.

Au-delà, l'ADEME participe à la Fondation Bâtiment Energie qui travaille sur une méthodologie permettant de garantir la performance énergétique des bâtiments collectifs. Cette réflexion produira ses premiers résultats d'ici fin 2014.

Enfin, l'ADEME est impliquée dans le programme PREBAT de recherche et d'expérimentation de bâtiments très performants énergétiquement.

Un enjeu fort d'articulation entre l'ADEME et les autres acteurs de la rénovation énergétique

- A l'échelle nationale, une cohérence dans la stratégie

L'ADEME partage sa stratégie avec l'ANAH. Un travail est engagé en commun sur la question de la rénovation énergétique par étapes pour arriver à terme à une performance de type BBC.

- A l'échelle locale, permettre la complémentarité des dispositifs

La présentation des différents projets menés par l'ADEME fait ressortir deux axes de travail :

- **Un besoin de clarification concernant les projets ADEME auprès des acteurs de la rénovation énergétique** : les participants à la réunion s'inquiètent de la multiplicité des outils à l'échelle locale et de leur possible superposition. L'ADEME reconnaît qu'une clarification est sans doute nécessaire pour éviter la confusion.
- **Un consensus est ressorti sur le nécessaire décloisonnement des réseaux afin de faciliter les échanges et d'éviter le doublonnage d'outils** : Ainsi, le PACT Paris-Hauts de Seine a lancé sa propre plateforme web d'accompagnement des copropriétés dans les travaux de rénovation énergétique (Coprojet¹⁹). On remarque des similitudes entre cet outil et celui de l'APC : Coach Copro. A ce titre, des synergies sont à trouver entre les différents réseaux d'acteurs. Cela donnerait plus de poids à la mobilisation des copropriétés autour de la rénovation énergétique. Il faut en effet éviter la superposition des dispositifs qui crée un sentiment de confusion chez le particulier et nuit à l'objectif commun. Un tel décloisonnement permettrait aussi des échanges avec les autres acteurs de la rénovation sur le suivi des consommations après travaux par exemple.

Pour finir, une remarque a été formulée au cours de l'audition soulignant le besoin d'outils permanents et simples à mettre en œuvre. **Si un AMI est une bonne idée pour faire émerger de nouveaux concepts, il est important de vite les transformer en outils pérennes utilisés et mis en œuvre par tous les réseaux d'acteurs.**

¹⁹ Site web de l'outil Coprojet : <http://www.coprojet.com/>

SIRE et SPEE : démarche de la Picardie

9 AUDITION DE FRANÇOISE REFABERT, VESTA CONSEIL&FINANCE

Les SIRE : démarches expérimentales régionales

• Un SIRE est un Service Intégré de Rénovation Energétique

Celui-ci s'organise autour de deux grandes composantes et se situe à la croisée des politiques de l'habitat et de l'énergie et du climat :

- **Des prestations de conseil** liées à la réalisation des travaux d'efficacité énergétique intégrant :
 - la réalisation d'audit bâtimentaire thermique,
 - la préconisation de travaux,
 - l'aide dans le choix des entreprises,
 - le suivi de chantier
 - et enfin le suivi des consommations post-travaux.
- **Un financement adapté** au niveau d'économies d'énergie prévisionnel, prenant en compte les aides disponibles et ayant pour objectif d'allonger au maximum la durée des financements par rapport à la durée de vie des travaux.

Plusieurs principes :

- Un service permanent **sans limite de temps** (*il ne s'agit pas de campagnes*);
- Un service disponible pour tous les ménages, **sans plafond de ressources** ;
- Un objectif d'économies d'énergie, mais **sans engagement contractuel** ;
Certains projets visent à prendre en compte **les économies financières générées par les gains énergétiques pour maximiser le financement par prêt** ;

- 3 montages envisagés pour les SIRE selon le périmètre des services rendus

Le schéma 1 repose sur la mise en œuvre d'un opérateur de service régional en charge de l'**orientation des ménages** (opérateur « tiers de confiance »).

Le schéma 2 se caractérise par un **fonds de garantie régional**. L'objectif est de faciliter l'accès des particuliers à un financement bancaire adapté pour leurs travaux).

Ce principe a été repris dans le cadre du rapport de la CDC avec la proposition d'une mise en œuvre d'un fonds de garantie national²⁰.

Le schéma 3 vise quant-à-lui la mise en œuvre d'un **opérateur de service et de financement** intégrant l'ensemble des prestations d'un SIRE : accompagnement et financement des travaux. L'opérateur peut être détenu en majorité, ou en partie, par la collectivité. Dans cette proposition, l'opérateur est dimensionné pour couvrir lui-même le risque de non-paiement par le ménage emprunteur (fonds de garantie internalisé).

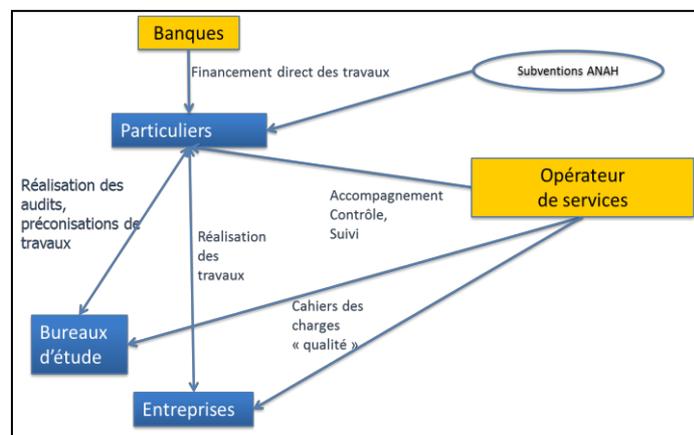


Schéma 1

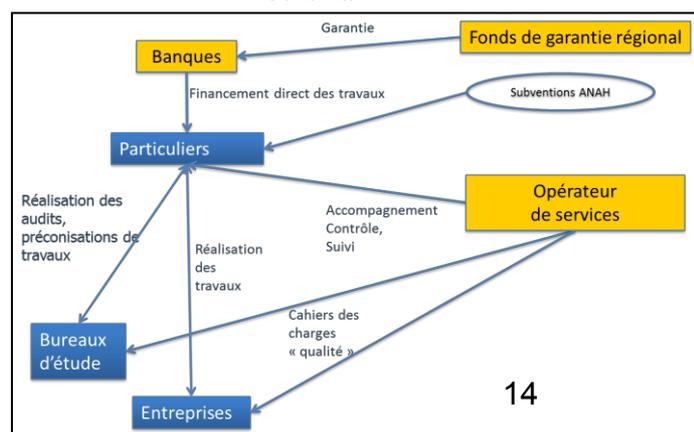


Schéma 2

²⁰ Rapport intermédiaire sur le financement de la rénovation énergétique des logements privés – CDC.

Les schémas 2 et 3 supposent une validation au regard du monopole bancaire (exception ou dérogation) – point en cours d'évolution avec la définition du tiers-financement introduite dans la loi ALUR.

Le niveau de gouvernance le plus adapté à la mise en œuvre d'un SIRE incorporant une garantie ou un financement semble être celui de la Région, un EPCI ne présentant pas « la masse » critique suffisante pour lui assurer sa pérennité

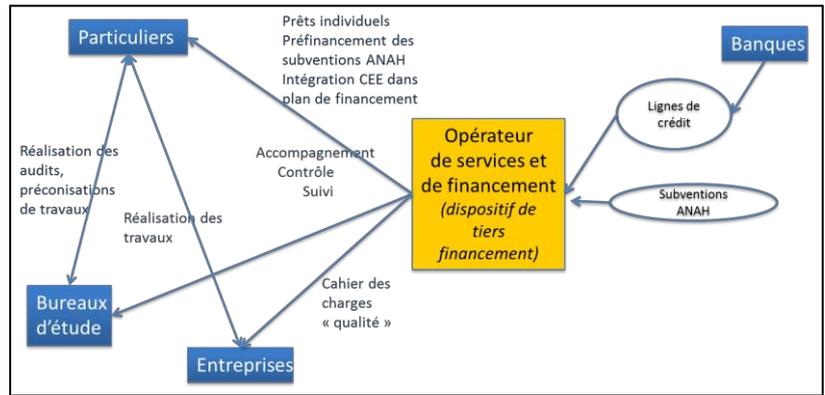
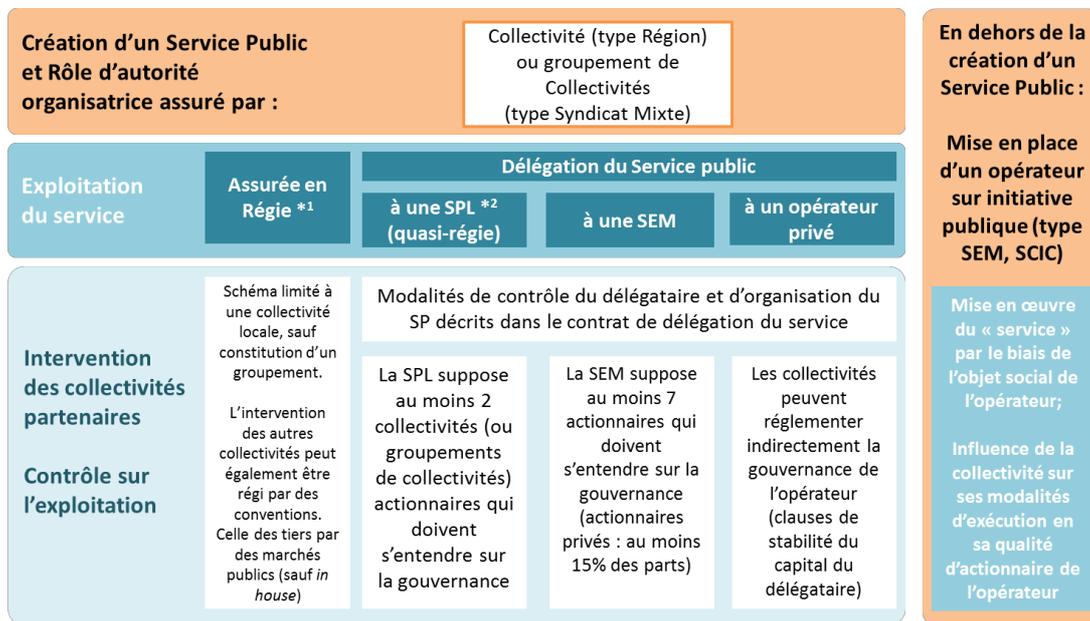


Schéma 3

Un SIRE peut être créé sous de nombreuses formes juridiques :



*1 Régie assurée par l'autorité organisatrice qui crée le service public (pas de délégation du SP)
 *2 La SPL, si les conditions liées au « *contrôle analogue* » sont réunies, peut intervenir pour le compte de ses actionnaires sans mise en concurrence préalable. Elle doit réaliser l'intégralité de son activité pour le compte de la ou des autorités qui la détiennent; les particuliers ne peuvent avoir que la qualité d'« usagers » du service.

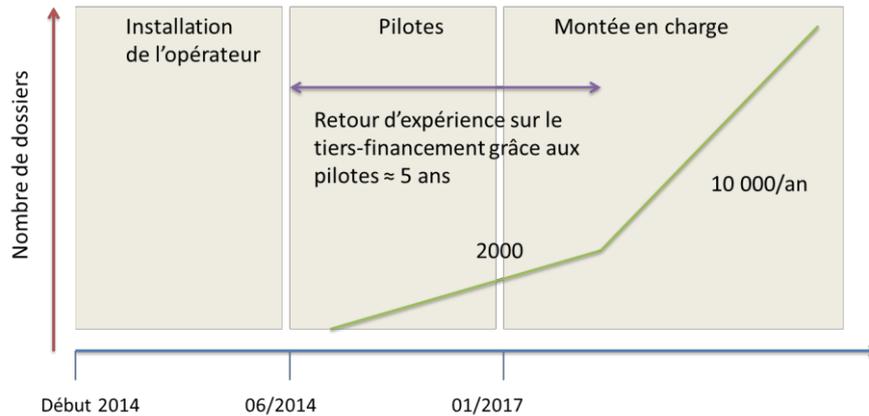
Un Service Public de l'Efficacité Energétique (SPEE) est un SIRE créé sous forme de service public (partie gauche du tableau ci-dessus). Un tel montage présente les intérêts suivants :

- Un panel plus large de schémas juridiques et pouvant être adaptés au fur à et mesure de l'évolution du projet ;
- La possibilité de développer une activité innovante en maîtrisant le calendrier ;
- La possibilité de développer d'autres actions hors du secteur marchand (cf. les éco-gestes ou les pratiques de sobriété énergétique).

L'expérimentation de la Région Picardie depuis 2013

- Un SPEE du 3^{ème} type, en régie, créée fin 2013

La Région PICARDIE mène actuellement un projet de développement d'un SIRE, type Schéma 3, sous forme d'un **SPEE avec une régie assurée par la Région** elle-même. Le processus de développement envisagé est le suivant :



Le SPEE vise des rénovations thermiques avec un objectif volontariste de diminution des consommations d'énergie finale allant de **50 à 75%** suivant les configurations.

- La cible principale est les maisons individuelles (représentant 70% des logements du territoire). Les copropriétés ne sont pas dans le champ de la phase pilote (jusqu'à fin 2017).
- Le service sera testé auprès des ménages qui ont un potentiel de baisse de leurs factures d'énergie, qu'ils soient éligibles aux aides de l'Anah ou pas.
- Le parcours de service envisagé

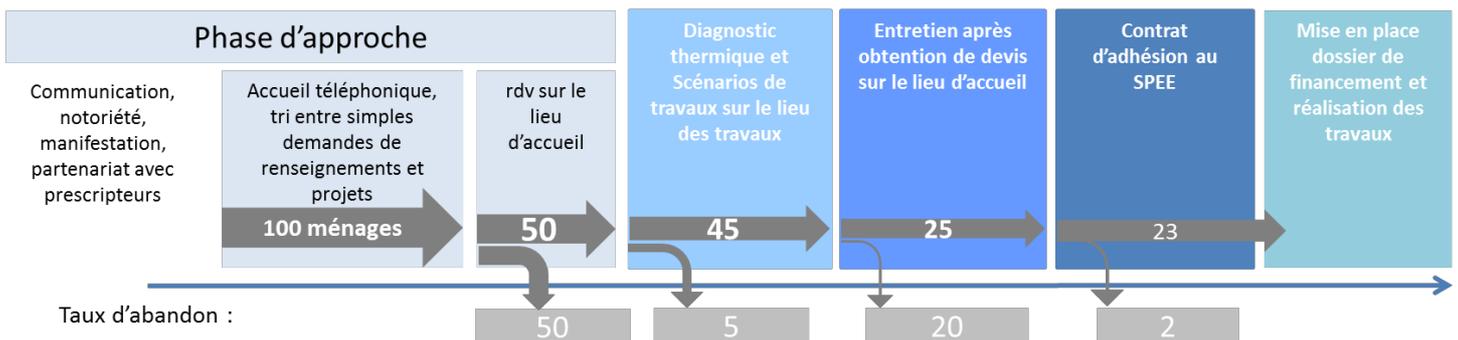


Schéma de préfiguration du parcours de service

En termes économiques, le coût prévisionnel de l'ensemble de la prestation est d'environ **1 500€HT par projet concrétisé** (avec un taux de réussite de 23 %).

- **Objectif du tiers-financement du SPEE Picardie : des mensualités faibles**

L'objectif principal de la mise en œuvre du tiers-financement dans le SPEE est de maximiser le montant des travaux finançables par prêt. Il faut pour cela évaluer prudemment les économies d'énergie et étaler le remboursement sur la durée de l'effet de la rénovation.

- Du point de vue du particulier, l'objectif visé serait des mensualités au départ égales ou un peu inférieures aux économies sur les factures d'énergie, avec une progression de 2% par an sur 25 ans. Lors de la vente du logement, le solde serait remboursable, comme pour un prêt immobilier, ou pourrait être transféré à l'acquéreur.
- Pour des travaux de l'ordre de 30 000 €, la mensualité de départ est de l'ordre de 100 €, alors qu'un prêt travaux classique sur 8 ans représente des mensualités de l'ordre de 330€.

- **Préfiguration économique du SPEE Picardie : 50 M€ pour 2 000 dossiers pendant la phase pilote (jusqu'à fin 2017)**

1. Besoin de financement : ≈ 50 M € pour 2 000 dossiers

- Fonds propre ≈ 8 M € (en deux tranches)
- Demande Assistance technique ELENA ≈ 2,3 M€
- CEE du programme PRO-INNO-004 : 540 GWh cumac (2 M €)
- Subvention sollicitée auprès de l'ADEME pour couvrir l'adaptation des opérateurs locaux

2. Hypothèses sur les ressources de l'Opérateur

- CEE valorisés à 9% du montant des travaux* (dossiers sans aides ANAH)
- Contribution des usagers : env. 1500 € HT pour rémunérer la mission d'accompagnement / conseil
- Pas de marge d'intermédiation

3. Rentabilité des fonds propres attendue autour de 5% permettant de constituer des réserves pour aborder la phase de vitesse de croisière

* : Forte valorisation des CEE mais correspondant aux travaux classiquement prévus.

- Objectif de la phase pilote : tester la capacité à maintenir les économies d'énergie sur la durée et la sinistralité des prêts accordés)
- A la fin de la phase pilote, l'effectif du SPEE Picardie devrait être de l'ordre de 30-35 ETP (y compris les conseillers habitat) dont
 - 5 à 7 ETP en charge de la gestion de la Régie (3 actuellement).
 - Les autres ETP (de 23 à 30) seraient répartis entre différents opérateurs en contrat de sous-traitance.

Tinergie : guichet unique à BMO

➤ AUDITION DE CH. KERLEROUX ET J. LEBEC, DIRECTION HABITAT - BREST METROPOLE OCEANE

Tinergie, créé pour dynamiser la rénovation thermique sur le territoire

Tinergie est un dispositif d'accompagnement et de conseils gratuit mis en place en 2012 par Brest métropole océane (BMO) sur son territoire avec pour objectif final de devenir le point d'entrée unique de l'agglomération sur les questions « habitat/énergie ».

Jusqu'ici, le programme vise uniquement les maisons individuelles et a pour principaux objectifs de :

- ✓ massifier les projets de rénovation face à un parc très énergivore car construit entre 1949 et 1975 (reconstruction après la Seconde Guerre Mondiale et donc avant les premières normes thermiques) ;
- ✓ améliorer la performance thermique des projets de rénovation menés ;
- ✓ lutter contre la précarité énergétique ;
- ✓ favoriser la montée en compétence des professionnels sur le territoire.

Les principes de fonctionnement de Tinergie

- Une organisation qui garantit un conseil objectif, neutre et gratuit

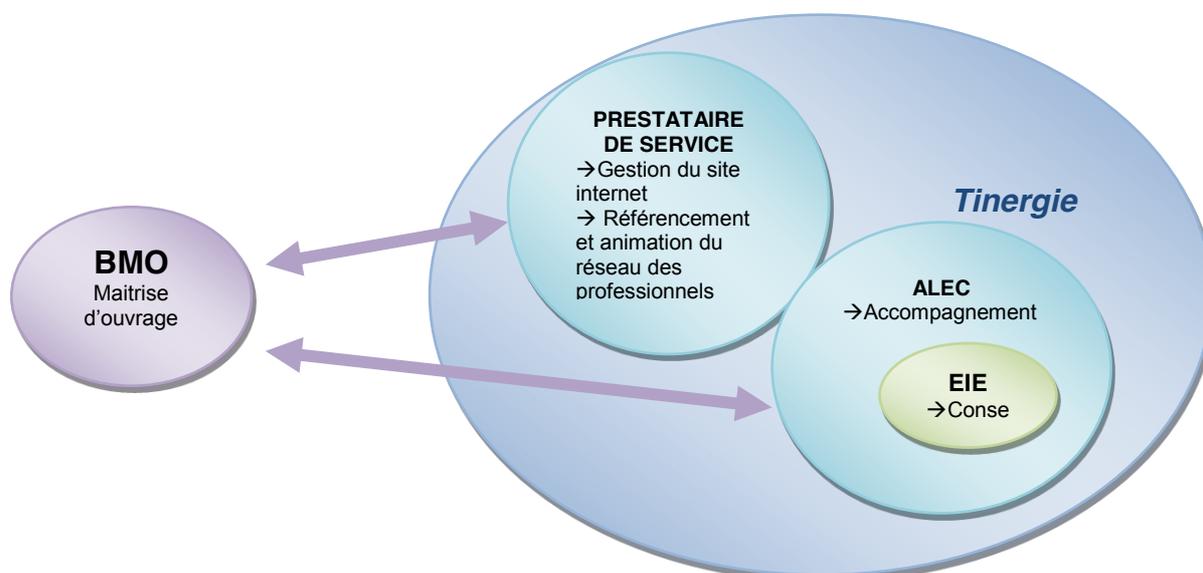
La maîtrise d'ouvrage du dispositif est assurée par BMO avec un co-pilotage entre la Direction de l'habitat et celle de l'énergie (la Direction de l'habitat étant néanmoins la responsable du dispositif). Notons ici que ces deux directions travaillent en étroite collaboration avec leurs collègues en charge du PCET.

Concernant la mission d'information et d'accompagnement des particuliers, elle a été confiée à Ener'gence, l'Agence Locale de l'Energie et du Climat du Pays Brest qui accueille sans ses murs l'EIE. Elle s'exerce dans le cadre d'une extension à la convention existante entre l'association et Brest métropole océane (membre fondateur – 1998).

Si l'EIE, du fait de la charte signée avec l'ADEME, ne peut s'occuper que de la partie conseil, l'ALEC quant à elle a en charge la partie accompagnement du propriétaire tout au long de son projet.

BMO fait appel à un prestataire (EES, Ecoénergie Service) pour administrer le site web et animer le réseau des professionnels.

Cette organisation permet à BMO de garantir la neutralité et l'indépendance des conseils apportés aux particuliers.



- Un PRIS tout public pour la métropole brestoise

Tinergie est référencé comme le Point Rénovation Info Service (PRIS) de Brest métropole océane. Le dispositif permet d'assurer l'accueil et l'information de tous les demandeurs quel que soit leur profil. Concernant l'accompagnement des projets de travaux, l'accompagnement est différent selon les ressources des ménages :

Pour les particuliers éligibles aux aides de l'Anah, Tinergie redirige vers le PACT HD 29, opérateur en charge de l'animation du PIG Habiter Mieux sur le territoire.

Concernant les ménage hors plafond, Ener'gence assurer l'intégralité du suivi.

Pour atteindre ces objectifs, plusieurs outils ont été mis en œuvre :

- ✓ Un numéro de téléphone dédié (avant la création du numéro national) ;
- ✓ Un site internet dédié permettant de mettre en relation les propriétaires et les artisans (cf. encadré ci-dessous) ;
- ✓ Des permanences spécifiques gérées par l'ALEC.

Le site internet de *Tinergie*

Il s'agit d'une plate-forme entièrement sécurisée qui permet de mettre en relation les particuliers et les professionnels :

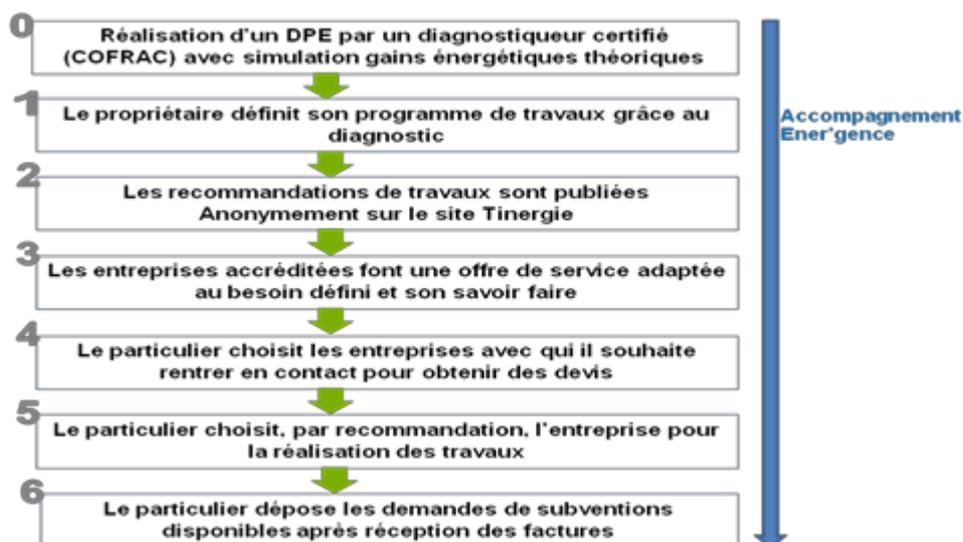
- Les demandes de devis déposées par les particuliers sont publiées anonymement (et classées par type de travaux) ;
- La soixantaine d'entreprises référencées sur le site peut formuler une offre de service
- Le particulier prend contact avec les entreprises de son choix pour obtenir des devis.

NB : Le nombre de réponses est limité à 5 afin d'éviter de submerger le propriétaire d'offres. En revanche, l'outil ne prévoit pas les bouquets de travaux. Les entreprises généralistes peuvent néanmoins répondre à toutes les demandes d'un même particulier si elles le souhaitent.

! Brest Métropole Océane reste vigilante quant à la mise en place par les grandes entreprises de réponses automatisées aux demandes de travaux publiées afin d'éviter de pénaliser les artisans, souvent moins disponibles pour répondre.

- Un accompagnement personnalisé de chaque propriétaire

L'accompagnement réalisé par l'ALEC peut se résumer ainsi :



Les DPE sont réalisés par des diagnostiqueurs privés (hors ALEC) pour les ménages hors plafonds de l'Anah. La mise en relation est automatisée via la plateforme. Si le propriétaire souhaite un audit

plus approfondi, en lieu et place d'un DPE réglementaire, il aura un surcoût à acquitter, le différentiel par rapport à la subvention de BMO.

Le temps moyen de montage d'un projet avant sa concrétisation est de l'ordre de 10 mois (du premier contact jusqu'au lancement des travaux), délai relativement long.

- Une sélection des professionnels et une animation d'un réseau

Pour être **référencés** sur le site, et ainsi d'avoir la possibilité de formuler une offre de services aux particuliers, les professionnels doivent :

- ✓ attester d'une participation à un module de formation FEEBAT de base (4 jours ou équivalent) sur la rénovation énergétique des logements, dispensée par la Capeb ou la CMA²¹.
- ✓ conclure une convention avec BMO les engageant à ne pas valoriser les CEE pour leur propre compte (cf. le financement du dispositif). Actuellement, près de 60 professionnels sont inscrits sur le site.

A partir de juillet 2014, tous les professionnels devront être **labellisés RGE** (Reconnu Garant Environnement). Si le propriétaire le souhaite, il peut faire appel à un autre professionnel, non référencé sur le site *Tinergie*. La seule obligation concerne la convention avec BMO sur les CEE.

Un accord a été **négocié** avec les professionnels en capacité de réaliser des DPE sur le territoire afin que tous proposent les mêmes tarifs, à savoir **200 € pour un DPE** réglementaire (intégrant un point avant et après travaux). Un partenariat avec l'association Les Castors de l'Ouest est à l'étude pour accompagner les propriétaires qui souhaitent réaliser les travaux eux-mêmes.

Une **animation du réseau** des professionnels est réalisée par le prestataire de BMO. Ainsi, des rencontres sont prévues tous les 6 mois avec les entreprises partenaires afin de dresser un bilan.

- L'enveloppe de subventions BMO alimentée pour 1/3 par la valorisation des CEE

Au-delà des aides disponibles (crédit d'impôts, EcoPTZ, ...), BMO propose une subvention financée en partie par la valorisation des CEE par le biais d'un conventionnement avec un obligé (GDF). L'enveloppe annuelle des subventions est de l'ordre de 200 000 euros pour BMO contre une valorisation des CEE de l'ordre de 6% du coût des travaux, soit environ 50 000 euros.

! Une difficulté : la rénovation des maisons génère souvent des opérations peu génératrices de kWhcumac (< 300). Ces montants intéressent peu les obligés compte tenu du temps passé à l'instruction (malgré un prétraitement des dossiers par BMO).
BMO doit donc proposer un « package » qui intègre la valorisation des CEE issus d'opérations plus importantes comme la rénovation du patrimoine de la collectivité ou le changement de l'éclairage public.

- Des subventions proportionnelles au niveau d'économie d'énergie attendu

Les DPE sont subventionnés à hauteur de 50% de leur montant dans la mesure où ils sont suivis par un minimum de travaux générant au moins 10% d'économie d'énergie.

²¹ Un partenariat a été noué avec la Fédération Française du Bâtiment (FFB), la Capeb (l'organisation professionnelle des artisans du bâtiment) et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat afin de favoriser la montée en compétence des professionnels du territoire

	Ménage 1 personne	Ménage 4 personnes	Gain > 25 % EE	Gain > 38% EE	BBC	Commentaires	
Plafonds Anah	Ménages ressources très modestes	14 173 € de RFC (Smic)	29 123 € de RFR	Sub 50% HT + prime de 3 000 €	Sub 60% HT + prime de 4 000 €		Diagnostic et AMO gratuit / Pact hd 29
	Ménages ressources modestes	18 170 € de RFC (1 500 €/mois)	37 336 € de RFR	Sub 35% HT + prime de 3 000 €	Sub 40% HT + prime de 4 000 €		Diagnostic et AMO subventionnés par l'Anah
Tinergie (BMO/C EE)	Ménages « hors plafond Anah »	> 18 170 €	> 37 336 €	1 000 €	2 500 €	4 000 €	Diagnostic subventionné sous condition (10% d'EE)

Des résultats encourageants, une reconnaissance nationale puis locale

Il a fallu attendre le grand prix au palmarès 2013 pour que *Tinergie* bénéficie d'une reconnaissance au niveau local. En effet, au lancement de l'opération, le dispositif a bénéficié d'une couverture très réduite dans la presse locale.

Une progressive montée en charge du dispositif

Malgré des débuts contrastés, on observe une montée en charge du dispositif, avec 45 dossiers en cours en 2012 contre 110 en 2013. De plus, 120 dossiers de « précarité énergétique » ont été redirigés vers l'Anah en 2013 contre 91 en 2012.

Graphique : Evolution des audiences du site internet *Tinergie*



Source : Présentation par BMO du programme *Tinergie*

Les rénovations énergétiques des logements répondent à un facteur saisonnier (on rénove moins en été qu'en hiver). On peut ainsi noter une diminution au cours de la période estivale de l'année 2013. Et, depuis septembre 2013, une augmentation du nombre de fréquentations. Les audiences du site web ont également continué à augmenter depuis décembre 2013 et l'attribution du grand prix à *Tinergie*.

- Des travaux de rénovation énergétique importants et efficaces

On observe par ailleurs que les dossiers accompagnés par *Tinergie* correspondent en moyenne à 5 actions de travaux, pour un budget moyen de 19 000 euros. De plus, 60% d'entre eux atteignent l'objectif Grenelle (soit – 38%).

Une dynamique en cours d'élargissement : SLIME et Tinergie copropriétés

✓ Mise en place d'un SLIME (Service Local d'Information sur la Maitrise de l'Energie)

Jusqu'à présent, *Tinergie* est destiné aux propriétaires de logements individuels. BMO souhaite élargir l'action du dispositif et prévoit le développement, courant 2014, d'un SLIME qui a déjà été labélisé par le CLER fin 2013, avec l'association Abbé Pierre dans le cadre d'un appel à projets en direction des publics du parc locatif.

Le SLIME a pour objet de repérer et traiter les logements locatifs énergivores.

Le dispositif, positionné à Ener'gence, est intégré à Tinergie : même contact, même logo.

L'ensemble des informations sont partagées chaque mois dans le cadre d'une cellule opérationnelle «habitat indigne et précarité énergétique » qui réunit opérateur et partenaires notamment du domaine social pour faire le point des dossiers.

✓ Création de Tinergie copropriétés

Ainsi, BMO souhaite mettre en œuvre à l'horizon 2015 un GIP (Groupement d'Intérêt Public) performance thermique qui sera un outil de mise en œuvre des divers volets du PCET : habitat social et habitat privé (dont les copropriétés), bâtiments publics, ...

- 5 000 logements à rénover en 10 ans soit 20 à 30 copropriétés traitées par an
- Objectif BBC rénovation ou gain énergétique de 40 %
- développement d'une offre d'accompagnement aux éco-gestes et mesure des consommations après travaux ;

Le GIP s'appuiera sur la SEMPI (Société d'Economie Mixte de Portage Immobilier) déjà présente sur le territoire de BMO qui sera membre du GIP et opérateur de tiers-financement.

La SEMPI est une structure maître d'ouvrage qui garantit les consommations des bâtiments après travaux (sorte de contrat de performance énergétique amélioré). A terme, la SEMPI aura la possibilité de traiter les EcoPTZ pour les banques afin de faciliter leur déblocage.

A - Tinergie Copropriétés, un dispositif public de mobilisation des copropriétés :

Une mission d'information, de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs de la copropriété visant à déclencher la prise de décision de travaux :

- un point d'entrée unique, neutre et indépendant,
- un suivi de la prise de contact aux travaux,
- un accompagnement méthodologique, technique et financier (+ usage)

Portage : GIP Performance énergétique

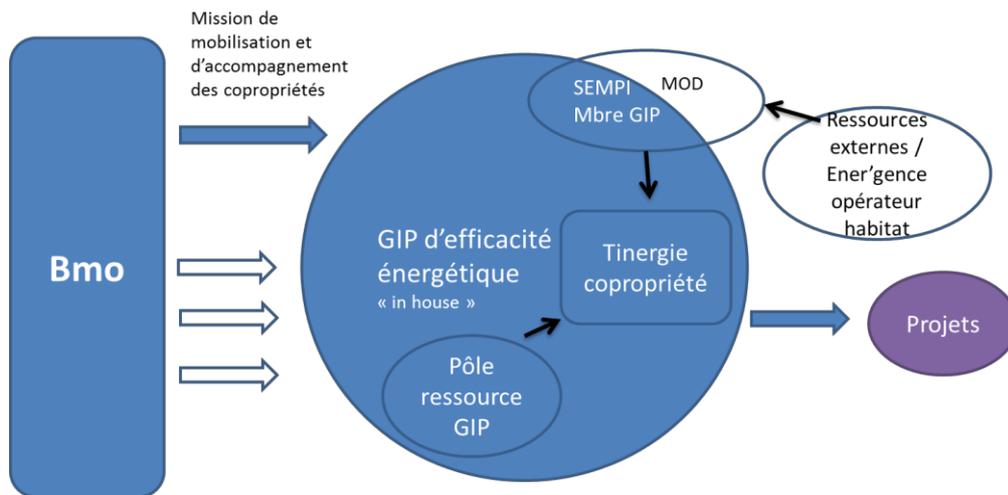
B - Un opérateur de tiers financement porteur d'une ingénierie adaptée SEMPI

Un service clef en main pour mettre en œuvre les projets de rénovation énergétique :

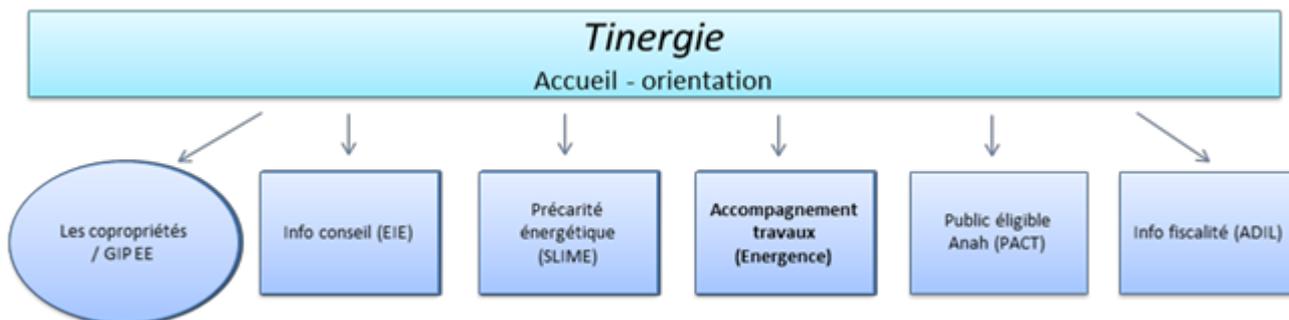
- délégation de maîtrise d'ouvrage pour la réalisation des travaux,
- remise de l'ouvrage clé en main avec garantie de performance intrinsèque,
- un étalement de la dépense dans le temps déduction faite des aides mobilisables.

Le principe de *Tinergie* restera inchangé : un conseil dispensé par l'EIE et un accompagnement du projet de rénovation énergétique étape par étape dispensé par l'ALEC pour le public hors Anah.

Ainsi, le nouveau schéma organisationnel pourra se résumer comme suit :



Compte tenu de l'ensemble des éléments décrits ci-dessus, à l'horizon 2015 le dispositif *Tinergie* (PRIS) permettra les redirections comme suit :



Energissime, une plate-forme d'information

9 AUDITION DE J-P. CHIRAT, SAINT-GOBAIN ET B. LEFURE, BATITREND

Le Club de l'Amélioration de l'Habitat (CAH), association créée en 1992

- A l'initiative d'acteurs de la rénovation énergétique

Le club est né de la rencontre de quelques acteurs publics et privés (sous l'impulsion initiale de l'Anah et de la FFB) qui éprouvaient le besoin d'en savoir plus sur ce marché grand public de la rénovation sans avoir chacun isolément les moyens suffisants pour l'explorer. Ensemble, ils ont pu construire des outils de connaissance puissants pour éclairer leurs stratégies de développement et élargir leurs publics.

Le Club, association loi 1901, regroupe aujourd'hui une cinquantaine de membres, représentant l'ensemble de la filière de la rénovation : organismes d'Etat (Ministères, Agences, ...), fédérations professionnelles (maîtres d'œuvre, économistes de la construction,...), négociants en matériaux et équipement, industriels de la construction, fournisseurs d'énergie, établissements bancaires, assureurs, etc.

- Une vision précise du marché de la rénovation

Le CAH réalise de nombreuses actions²², allant de la mise à disposition d'outils de connaissance à la réalisation d'études, qualitatives ou prospectives. Par exemple, le CAH co-réalise avec BIIS l'Observatoire Permanent de l'amélioration ENergétique du logement²³ (OPEN) pour le compte de l'ADEME.

Fort de cette expérience, le CAH dispose d'une vision précise du marché de la rénovation énergétique et du positionnement des acteurs :

- **Le marché connaît un début de maturité** : le marché est stable dans le temps avec une augmentation des rénovations « optimales » (3*** dans l'étude OPEN), même si celles-ci ne représentent encore que 5% des rénovations. Ainsi, de nombreuses rénovations peuvent être considérées comme des « occasions ratées » (1*), i.e. des occasions d'améliorer significativement la performance énergétique des logements (par exemple, réfection de toitures sans isolation) ;
- Une augmentation du marché de l'ordre de **20 à 30% est possible**, tenant compte du gisement de travaux réalisables dans le parc de logements existants ;
- Les matériaux et les équipements sont de plus en plus **performants** et l'offre technique s'élargit ;
- Les professionnels compétents en « offre globale » de rénovation sont **difficilement identifiables et pas assez nombreux** ;
- Les particuliers restent **désorientés** face à la complexité de la rénovation énergétique ;
- Les collectivités, du fait de leur neutralité, font l'objet d'une attente forte en termes de **réassurance, de conseil et d'accompagnement** (identifiées comme interlocuteur privilégié par les particuliers sur les questions de rénovation énergétique).

D'après J.P. CHIRAT, Vice-Président du CAH, concernant le public « hors Anah », l'abandon ou le report d'un projet de travaux ne s'explique pas prioritairement par une contrainte financière, mais trouve plutôt sa raison **dans la difficulté pour le particulier à percevoir une information claire, précise et non partisane** et à se placer dans un cadre **de confiance**. La **motivation première** d'un propriétaire pour lancer des travaux de rénovation n'est pas nécessairement une baisse de sa facture énergétique, mais plus une **amélioration du confort** de son logement, ou encore la réparation d'un équipement défectueux, un réaménagement intérieur,... La volonté de diminuer les factures énergétiques (ou d'anticiper l'augmentation future des prix de l'énergie) constitue toutefois une base de motivation qui se traduit différemment en fonction du type de propriétaires, du segment du

²² Voir le site internet du CAH : <http://www.cah.fr/>

²³ Etude disponible à l'adresse suivante :

http://www2.ademe.fr/servlet/getBin?name=67D7BB698E19743E45DBFC1DDFB8C5E2_tomcatlocal1340187832157.pdf

marché ; Par exemple, pour les propriétaires seniors, diminuer les factures énergétiques avant leur retraite peut constituer une motivation forte à l'engagement de travaux qui peuvent être conséquents, puisqu'ils ont souvent achevé de rembourser leur emprunt immobilier.

Afin de favoriser le développement de la rénovation énergétique et de lutter contre les freins identifiés ci-dessus, le CAH a développé le site internet Energissime, avec le soutien du Plan Urbanisme Construction et Architecture (PUCA).

Le Projet Energissime, une plateforme d'information

- Energissime, une approche fondée sur les « envies » de travaux des particuliers

Energissime se présente sous forme d'un site internet²⁴ accessible à tous, avec pour principe de donner accès aux particuliers à une information concise sur la manière d'intégrer au mieux la dimension énergétique à leurs projets de travaux. Pour ce faire, la clé d'entrée n'est pas la performance énergétique mais le souhait du propriétaire, son projet de travaux initial.

Cette approche part du constat, issu des études du CAH, que les particuliers qui réalisent des rénovations thermiques les engagent principalement à l'occasion d'autres travaux de rénovation. Ces projets de travaux sont donc autant d'opportunités à saisir pour améliorer à moindre coût la performance énergétique des logements.

Ainsi, le site part des projets de travaux des particuliers (rubrique « vos envies »), et, pour chaque type de travaux, guide les vers les bonnes questions à se poser pour optimiser leur projet d'un point de vue énergétique. Les différentes solutions techniques sont par ailleurs présentées de façon pédagogique, avec des conseils pour veiller à la qualité des réalisations.

Au-delà des informations sur les types de travaux et les solutions techniques possibles, l'utilisateur trouve aussi des informations sur les prix, les aides financières possibles, la réglementation, les labels des professionnels...

- Une démarche en partenariat avec les entreprises

L'objectif du site n'est pas de se substituer au rôle de conseil des professionnels mais plutôt de faciliter le dialogue entre maîtres d'ouvrage personnes physiques et professionnels du bâtiment.

Actuellement destiné aux particuliers, le site Energissime vient de s'enrichir d'un espace dédié aux professionnels, espace qui renvoie notamment vers e-nergieBAT, l'outil d'e-learning à la rénovation énergétique développé par le CAH en collaboration avec l'Ademe.

Une mise en relation directe des ménages et des professionnels (que ce soit des entreprises de mises en œuvre mais aussi des bureaux d'études thermiques, des maîtres d'œuvre,...) est par ailleurs en cours d'élaboration (disponible à partir de juin 2014).

Le site internet Energissime

Accueil Vos envies Solutions techniques Informations pratiques Lieux

Accueil → Vos envies → Profiter de vos travaux de rénovation pour économiser l'énergie

Profiter de vos travaux de rénovation pour économiser l'énergie

Le moment où vous entreprenez des travaux de rénovation constitue un moment privilégié pour faire progresser la performance énergétique de votre logement à moindre coût. Energissime vous alerte sur les priorités à observer et vous oriente vers les bonnes pistes. Vous voulez faire des travaux de chauffage, de fenêtres, de façades...

²⁴ Site internet d'Energissime : <http://www.energissime.fr/particuliers/accueil/>

- Un site national, déclinable localement, selon les besoins des collectivités territoriales

Des déclinaisons territoriales du site national (présenté au-dessus) peuvent être réalisées. Les collectivités qui contractent une **prestation de service** auprès du CAH peuvent alors :

- Disposer d'une mise à jour automatique des données « communes » du site national vers le site de la collectivité ;
- Adapter la charte graphique pour mettre le site à l'image de la collectivité ;
- Choisir les informations qu'elles souhaitent mettre en avant, les personnaliser (partie du site réservée à la collectivité), voire les compléter. Elle peut par exemple y présenter l'agenda des événements locaux organisés par la collectivité en lien avec la promotion de la rénovation énergétique, y communiquer les adresses de l'Agence locale de l'Energie et son Espace Info Energie, etc. De même, elle peut informer les particuliers des programmes en cours (PIG, OPAH,...) et des aides financières locales disponibles.

Deux déclinaisons locales de ce site existent d'ores et déjà : Fréjus (<http://www.renovier-plus-a-frejus.energissime.fr/>) et Digne. (<http://www.renovier-plus-en-pays-digno.energissime.fr/>).



Page d'accueil du site Energissime de Digne

Dès la page d'accueil, ces deux sites-tests ont des accès différenciés selon le statut de l'internaute : particuliers ou professionnels. Cela permet au territoire de mieux informer l'utilisateur en fonction de ses besoins.

L'implication du groupe Saint-Gobain, au-delà d'Energissime et du CAH

Le groupe Saint-Gobain participe au groupe de travail sur la rénovation énergétique des bâtiments, un des 34 chantiers de la Nouvelle France Industrielle, politique industrielle française présentée en septembre 2013. En effet, Jacques PESTRE, Directeur général de Point P Matériaux de Construction, est un des 2 chefs de projet du chantier « rénovation thermique des bâtiments ».

- Proposition du GT rénovation énergétique : changement de paradigme nécessaire

Plusieurs idées force ont été émises dans le cadre de ce groupe :

- Une **contre-productivité du slogan « J'éco-rénove, j'économise »** qui donne l'impression que le temps de retour sur investissement (RSI) est la question centrale de la rénovation. Or, d'après ce groupe de travail, le RSI sur une rénovation lourde peut aller jusqu'à 40 ans. Préférer le slogan « **je rénove, j'éco rénove** »
- Un besoin de changement de paradigme en mettant en avant l'**amélioration de la « valeur verte » et du confort** du logement, ou tout du moins l'absence de dépréciation du bien, en lieu et place de la notion de RSI.
- La nécessité de **stabiliser les critères et les montants des subventions/aides** afin de permettre plus de lisibilité et de visibilité pour les propriétaires²⁵.
- Un besoin de **simplification de l'ensemble des démarches** liées à la rénovation énergétique⁵.
- La nécessité d'un **engagement fort de la part des professionnels** grâce, entre autres, aux formations et à l'obtention de la mention RGE.
- La mise en œuvre de la « rénovation 3.0 » : **utiliser au maximum les outils numériques** disponibles comme les maquettes numériques (BIM – Building Information Model – plutôt orienté pour l'instant vers les gros projets et non la rénovation de maisons individuelles)

Au-delà, ce groupe de travail pose la question de la mise en œuvre progressive d'une obligation de travaux (principalement au moment de la vente d'un bien) ou encore de l'emprunt d'amélioration de l'habitat lié au logement et non à son propriétaire (cela autoriserait le transfert des emprunts d'un propriétaire à un autre au moment de la vente du bien).

- **Point P concourt à la formation des professionnels**

Le groupe Point P, du fait de ses structures membres, s'intéresse de près à la montée en compétences des professionnels sur la question de la rénovation énergétique des logements pour les préparer à la mise en place de l'éco-conditionnalité, imminente.

Actuellement, le nombre d'entreprises labellisées RGE est d'environ 15 000 pour un objectif d'environ 30 000 fin 2014 et un besoin de 60 à 80 000 entreprises labellisées RGE pour pouvoir répondre aux objectifs de 500 000 rénovations par an à l'horizon 2017. La formation des professionnels est donc l'un des principaux enjeux de la rénovation énergétique.

L'objectif de POINT.P est d'accompagner en moyenne 10.000 entreprises/an vers la mention RGE «Reconnu Garant de l'Environnement »,

- en les incitant notamment à suivre les modules FEEBat
- en les soutenant dans les démarches de qualification auprès des organismes accrédités par le COFRAC.

Dans ce cadre, il y a besoin d'informer et d'accompagner les professionnels via des accords avec les organisations professionnelles pour une mise en commun des moyens de formation et pour faciliter l'obtention des certifications par les professionnels : accord de partenariat avec la CAPEB, Convention avec la Fédération Française du Bâtiment (FFB).

Plusieurs formes de labellisation coexistent : celle-ci peut être généraliste (ensemble des corps de métiers) ou spécialisée (ex. : QualiSol ou QualiEnR,...). L'objectif est d'informer et de former les professionnels et aussi de leur faire prendre conscience de l'importance d'une approche globale dans les travaux de rénovation énergétique.

²⁵ Voir aussi la synthèse du travail du GTDD sur l'année 2013 : <http://www.forumhabitatprive.org/fre/13/productions/productions/telecharger/123>

« RÉNOVER + » en Provence-Alpes-Côte d'Azur dans le cadre du projet européen MARIE

● AUDITION DE F. LAVERDIÈRE, RÉGION PACA ET F. BAUDEMONT, CRMA PACA

MARIE : un projet stratégique européen

MARIE (Mediterranean building rethinking for energy efficiency improvement – 2011/2014) est un projet stratégique soutenu par l'Union européenne dans le cadre du programme MED de coopération transnationale en méditerranée. Il regroupe **23 partenaires européens** (Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la Chambre Régionale des Métiers et de l'Artisanat et Effinergie pour la France) **dans 9 pays** de la rive Nord de la Méditerranée et a pour objectif de



En rouge, la localisation des 23

permettre aux régions méditerranéennes de répondre aux objectifs européens en termes d'efficacité énergétique sur les bâtiments existants et de rattraper ainsi le retard pris sur les pays de l'Europe du Nord. Un partenariat et des propositions communes ont été réalisés avec deux autres projets stratégiques MED : ELIH MED (Energy Efficiency in Low-Income Housing in the Mediterranean²⁶) et PROFORBIOMED.

Le projet MARIE cherche à travailler à la fois sur l'offre et la demande en termes de rénovations énergétiques et propose au final une stratégie spécifique en méditerranée, la MEDBEE (Mediterranean strategy for the energy efficiency of buildings) et des outils facilitateurs pour la mise en œuvre des mesures qu'elle propose.

Les résultats de ce projet permettront à l'Union Européenne de construire ses futures directives et de nouveaux programmes habitat sur la période 2014-2020.

- En France, un copilotage du projet MARIE par la Région et la CRMA

En France, le projet MARIE est co-piloté par la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la Chambre Régionale des Métiers et de l'Artisanat (CRMA) et Effinergie:

- La C.R.M.A. Provence-Alpes-Côte d'Azur travaille prioritairement **sur l'offre** (les professionnels).
- La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur travaille sur **la demande** (grand public et collectivités). Ce volet fait l'objet d'une articulation renforcée progressivement entre deux services de la Région :
 - Le service Habitat foncier urbanisme ;
 - Le service Energie climat air.

Effinergie²⁷ est en charge des discussions scientifiques et des échanges avec les politiques (instances nationales, Etat). Le **CAH**, quant-à-lui, est un partenaire important sur la mise en œuvre de l'expérimentation (outils,...).

Un programme innovant, déclinaison opérationnelle de MARIE en Provence-Alpes-Côte d'Azur : « Rénover + »

- Le constat initial : une offre à organiser, une demande à accompagner vers un « plus » énergétique

²⁶ Projet qui vise à favoriser l'efficacité énergétique pour les ménages à faibles revenus (<http://www.elih-med.eu/Layout/elih-med/>)

²⁷ Association visant à développer les bâtiments confortables et performants d'un point de vue énergétique sur les marchés de la construction neuve et rénovée (<http://www.effinergie.org/index.php>).

Schématiquement :

En termes d'**offre**, la CRMA constate que les artisans sont courtisés :

- De plus en plus d'offres à leur intention ou à celle des particuliers voient le jour mais elles ne sont pas encore assez structurées
- Les artisans restent en retrait des stratégies qui les visent et ont peu d'outils pour appréhender les offres pour se positionner au mieux sur le marché
- En 2011, moins de 1% des entreprises PACA sont formées FEEBAT et peu se lancent dans des qualifications RGE (Reconnu Garant de l'Environnement), démotivées par le manque de lisibilité du marché.

Compte tenu de ces éléments, les partenaires souhaitent s'adresser aux artisans pour rendre plus visibles et mieux coordonnés les offres qui leur sont faites pour se positionner efficacement sur ce marché (principe de « boussole »).

En termes de **demande**, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) constate que les motivations sont diverses et mal connues :

- La focale de l'efficacité énergétique déforme la vision de la demande, le marché de l'amélioration de l'habitat est en réalité très dynamique, le challenge est d'y intégrer une dimension énergétique plus globale et ambitieuse
- L'argument pécuniaire pour expliquer le non passage à l'acte est souvent surestimé
- Les aides financières constituent rarement la motivation principale amenant aux travaux de rénovation énergétique, leur mauvaise articulation peut même avoir des effets contraires
- Les prises de décision sont complexes pour les particuliers et les dimensions psychologiques liées à la réalisation de travaux complexes, a fortiori en site occupé, sont souvent sous-estimées
- Une communication anxigène, culpabilisante, avec des informations contradictoires rend les consommateurs méfiants

Les partenaires de MARIE partagent le point de vue du CAH (Club de l'Amélioration de l'Habitat) sur le fait que l'efficacité énergétique n'est pas la motivation principale des ménages pour réaliser des travaux. C'est plutôt le souhait d'augmenter le confort, de revoir l'esthétique du bien ou encore de faire évoluer ce bien qui pousse les ménages à réaliser des travaux.

Compte-tenu de ces différents éléments, les partenaires souhaitent s'adresser aux propriétaires occupants des classes moyennes et supérieures qui rénovent leurs biens pour insuffler une dimension « rénovation énergétique » dans les travaux qu'ils souhaitent réaliser.

De ces constats est née l'expérimentation « Rénover+ » conçue dans un esprit de coopération pour rapprocher l'offre et la demande.

L'expérimentation « Rénover+ »

• Une expérimentation délibérément ciblée à l'échelle d'une collectivité

L'expérimentation cherche à :

- **Améliorer les offres professionnelles** et à créer les conditions favorables pour qu'ils travaillent ensemble (recherche de complémentarité), que ce soit en B to B ou en B to C ;
- Aider les professionnels à **faire grossir le marché** de la rénovation énergétique (coopétition²⁸) ;
- Capturer les projets de travaux des particuliers pour y introduire une dimension énergétique plus forte
- **Simplifier et faciliter la continuité du processus** pour les particuliers par une meilleure coordination des acteurs, leur permettre d'identifier rapidement les offres disponibles sur le territoire (mise en relation avec l'offre améliorée).
- Permettre aux particuliers **d'identifier rapidement les offres disponibles** sur le territoire.

²⁸ Collaboration opportuniste entre différents acteurs économiques qui, par ailleurs, sont des concurrents.

De manière différente que le PREH (Plan de rénovation énergétique de l'habitat) avec les PRIS (Point rénovation info-service), le principe de l'expérimentation n'est pas de centraliser toutes les demandes sur un même parcours commun mais plutôt de mettre en place une multitude d'entrées en s'appuyant sur les offres existantes, notamment proposées par les acteurs privés, et en agissant pour leur amélioration (ambition énergétique, services intégrés). En cela, il existe une forte convergence avec les partis pris des opérations « Energissime » portées par le CAH

On s'éloigne ainsi du positionnement classique d'un conseil dit neutre et désintéressé, en dehors de toute prise de position commerciale.

Cependant, la création d'offres intégrées permet aussi de faciliter le travail des conseillers habitat « classique » (opérateurs d'OPAH, EIE,...) qui pourront opérer un accompagnement moins lourd qu'actuellement pour compenser l'absence d'offres techniques et commerciales globales et le manque de coordination des entreprises entre elles, puisqu'elles auront l'habitude de travailler ensemble.

• Deux territoires d'expérimentation

Plusieurs critères ont été utilisés pour choisir les territoires de l'expérimentation :

- La mixité de caractéristiques urbaines et rurales, représentative du territoire régional ;
- La mobilisation sur la question de l'énergie (PCET, autres dispositifs volontaires de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, PNR...) ;
- La présence d'un Espace Info Energie dynamique ou équivalent ;
- La présence dans la zone de chalandise de plusieurs institutions (ex. CMA) et d'enseignes variées de la distribution (GSB, négoce, grossistes spécialisés...).

Deux territoires ont été sélectionnés pour participer à cette expérimentation : **Fréjus et son agglomération et le Pays Dignois**. Ces territoires ont été choisis car ils bénéficiaient déjà d'une OPAH ou d'un PIG. L'idée était de voir comment les deux types d'action (OPAH et « Rénover+ ») s'intégreraient tout du moins trouveraient des complémentarités ou des champs de mutualisation.

• Les outils mis en place = déclinaison des outils du CAH

L'expérimentation « Rénover+ » s'est notamment appuyée sur les outils du CAH²⁹, dont une déclinaison de leur plateforme d'information Energissime sous le nom de l'expérimentation. Ce choix était guidé par le principe même de l'expérimentation de partir de l'existant (outils, offres et services) et d'en tirer le meilleur par l'animation, la coordination et l'intégration sur un territoire.

Cette déclinaison a été réalisée pour les 2 territoires: Fréjus (<http://www.renover-plus-a-frejus.energissime.fr/>) et le Pays Dignois (<http://www.renover-plus-en-pays-dignois.energissime.fr/>).

Au-delà, une sorte de didacticiel a été spécifiquement développé : l'outil 123réno (www.123renomed.eu). Celui vise à définir à partir d'une typologie de bâtiments (caractéristique d'un point de vue thermique et architectural de la diversité des logements de la région) et d'une typologie de projet initial de rénovation (non énergétique) des bouquets de travaux énergétiques ambitieux (facteur 4 ou BBC). Cette approche qui s'appuie sur le principe général des « solutions techniques de référence » permet de se passer d'un calcul de consommation conventionnel (nécessaire à la définition du DPE par exemple pour passer directement à la phase travaux. Un tel outil permet à des artisans qui ne sont pas habitués à manier les outils de calcul de proposer des travaux avec des performances ambitieuses et de dialoguer plus facilement avec leurs clients. De la même manière, cet outil peut s'avérer utile aux acteurs professionnels positionnés plus en amont dans l'orientation et le conseil (PRIS).

Les bouquets de travaux proposés dans le didacticiel ont été évalués satisfaisants au niveau énergétique par l'association BDM³⁰ (Bâtiment Durable Méditerranée), structure interprofessionnelle qui met à disposition un outil participatif d'évaluation de la performance environnementale, sociale et économique des projets de bâtiments en Provence-Alpes-Côte d'Azur et plus récemment en Languedoc Roussillon. Ainsi, les bouquets de travaux de 123réno valident par défaut le volet « énergétique » de l'outil BDM.

²⁹ Voir la fiche du Forum PHP intitulée « Energissime, une plate-forme d'information ».

³⁰ Association créée en 2008 pour dynamiser le marché du bâtiment et de l'aménagement durable en Méditerranée, labellisée PRIDES (Pôle Régional d'Innovation et de Développement Economique Solidaire). Site web de BDM : www.polebdm.eu

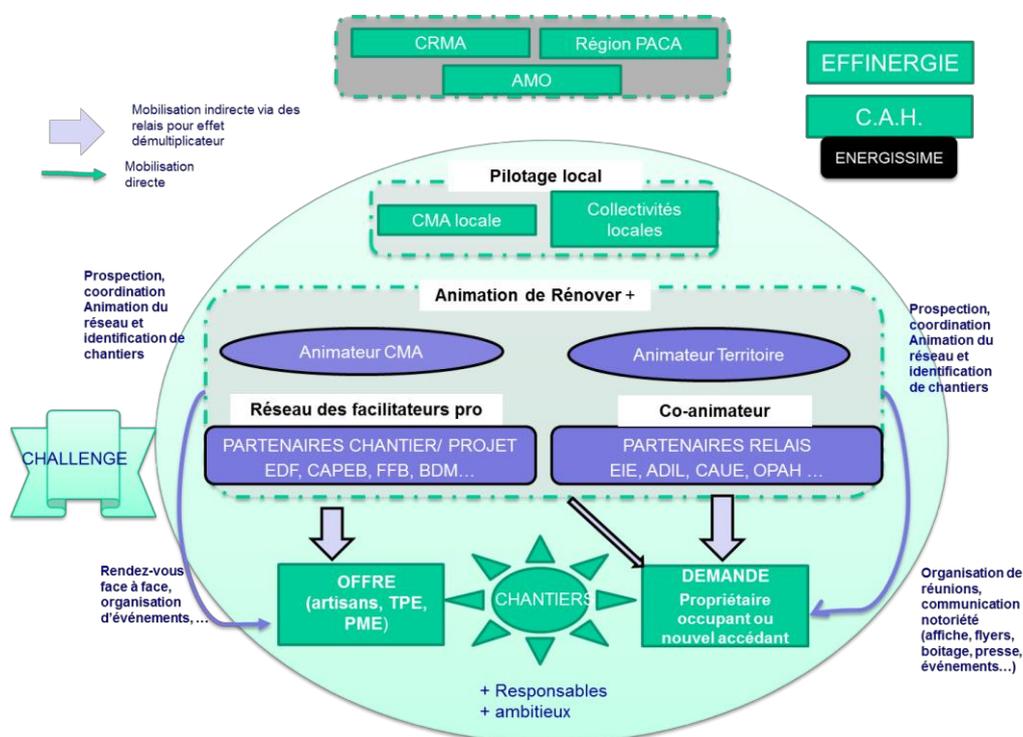
Au préalable, une charte d'engagements et un dossier de présentation d'une offre « améliorée » (par rapport à l'offre proposée habituellement) a été réalisée et proposée aux acteurs et professionnels du territoire dans le cadre d'une prospection de proximité bilatérale. Ces derniers doivent la signer pour faire partie de l'expérimentation et ainsi présenter leurs offres sur le site internet.

- **Le protocole : outil 123 réno des animateurs offre et demande**

Sur chacun des deux territoires, l'animation est réalisée par deux animateurs aux profils différents :

- « **Un animateur offre** », **spécialiste des entreprises et venant des CMA** : en charge des contacts quotidiens avec les artisans et avec leurs interlocuteurs naturels : grossistes, négociants en matériaux, maîtres d'œuvre, formateurs, organisations professionnelles...
- « **Un animateur demande** », **spécialiste des problématiques environnementales** : en charge des actions visant à informer, orienter et stimuler les propriétaires et à mobiliser les partenaires susceptibles de participer à l'expérimentation.

Tous les animateurs ont suivi une formation de webmaster et ont en charge la gestion du site internet correspondant à leur territoire. Pour résumer, le schéma général d'organisation de l'expérimentation est donc le suivant :



En plus du soutien de la CRMA et de la région, l'expérimentation sur le pays dignois a reçu le soutien financier de l'ADEME pour un plan d'actions pour la mobilisation des artisans mais aussi l'implication du CFA René Villeneuve géré par le réseau des métiers et de l'artisanat.

- **Les actions menées : sensibilisation et coordination**

L'une des premières actions réalisées par les animateurs a été de rencontrer le maximum de personnes sur le terrain afin de les sensibiliser et de mettre du lien entre les différents acteurs. Les professionnels qui le souhaitent peuvent ainsi sur le site une offre de service afin de présenter leur activité aux particuliers (offre B to C) et aux autres entreprises du territoire (offre B to B). Pour cela, la charte d'engagement du projet « Rénover+ » doit être signée par le professionnel et son offre validée par les partenaires (collectivités, Région, CRMA).

En tout, 3 ateliers (« fabriques », lieux de construction d'actions communes entre les partenaires et les participants) et plus de 50 évènements ont été réalisés sur le territoire (rencontres avec le public, animation avec les professionnels, démonstrations, visites,...). Le principe général était de pouvoir

s'appuyer au maximum sur les initiatives portées par les acteurs participant à l'expérimentation en plus d'événements spécifiques organisés par les territoires.

Au-delà, une action auprès d'un CFA a été réalisée afin de sensibiliser des apprentis. Celle-ci a rencontré un certain succès (60 personnes sensibilisées) et des demandes d'autres CFA pour bénéficier de la même prestation commencent à remonter. A ce titre, les animateurs cherchent plutôt à former les formateurs de CFA (10 formés) qui pourront ensuite former les apprentis à leur tour.

Des formations spécifiques ont également été testées comme une adaptation sur chaque territoire du module 1 de FEEBAT pour y intégrer le contexte/jeu d'acteurs local, les spécificités méditerranéennes de l'acte de rénover et les outils facilitateurs comme 123 réno.

Enfin, une opération de communication innovante est en préparation sur le territoire de l'agglomération Var Estérel Méditerranée. Elle répond aux constats évoqués précédemment en matière de communication et repose sur les 2 concepts : théorie de l'engagement et appartenance à la norme sociale. Une borne interactive sera mise en place chez 3 partenaires de Rénover+. Tous les autres partenaires professionnels et relais locaux de Rénover+ relayeront l'opération à travers un site internet dédié. L'objectif est de faire monter au plus haut le baromètre des engagements « Tous unis vers un objectif commun ». www.renoverplusjemengage.com

• Des résultats encourageants

Sur l'ensemble de l'expérimentation, plus de 200 partenaires potentiels ont été rencontrés et sensibilisés aux questions de la rénovation énergétique ambitieuse et du projet territorial de dynamisation du marché (banque, notaires, syndicats, assurances...)

En tout, 60 ont proposé une offre de service améliorée sur le site internet. Cette mobilisation des professionnels est très vendeuse auprès des collectivités qui semblent de plus en plus méfiantes vis à vis des actions découlant uniquement des « documents de programmation » et sans réelles attaches physiques sur le territoire.

Quelques chiffres :

- Près de 180 artisans impliqués
- 70 partenaires Rénover+ ont signé une charte et proposé une offre (OP, BDM, EDF, GDF, fournisseurs de matériaux, assurances,...)
- 1350 personnes impactées lors de 55 manifestations
- 2 sites web (5 800 visiteurs uniques)
- 5 outils innovants développés
- 30 articles dans la presse

Les entreprises commencent seulement à avoir des chantiers au bout d'un an (nécessaire temps d'adaptation des entreprises pour dépasser la méfiance et s'approprier le projet de territoire en tant qu'acteur plutôt que consommateur ou bénéficiaire de l'action publique). Ainsi, seules 2 rénovations ont été clairement identifiées comme réalisées dans le cadre du projet.

L'expérimentation a eu plus de succès à Fréjus qu'à Digne. L'explication réside dans une forte mobilisation et une meilleure coordination des acteurs publics et parapublics locaux impliqués dans l'animation (collectivité, EIE, CMA). De plus, le caractère plus urbain et plus anonyme des relations entre les professionnels à Fréjus semble avoir joué un rôle pour créer plus facilement des coopérations nouvelles.

Au-delà, on peut noter qu'il n'y a pas eu de décloisonnement entre les processus d'accompagnement des OPAH déjà présentes sur les territoires et l'expérimentation. Ainsi, seule une opération a pu être accompagnée de manière coordonnée entre les équipes « Rénover+ » et celles de l'OPAH. Les acteurs de l'OPAH ont été impliqués en amont des opérations mais n'ont pas trouvé leur place dans le dispositif très ouvert sur les offres privées existantes proposé par Rénover+. Les cultures et pratiques professionnelles très différentes (énergie vs social, tous publics vs public modestes, performance énergétique ambitieuse vs amélioration énergétique dans une optique de « reste à vivre ») n'ont pas toujours pu converger et s'enrichir mutuellement dans ce court laps de temps.

Et maintenant : un déploiement dans le cadre du PREH

Le projet MARIE doit se terminer fin 2014 ainsi que ses actions pilotes à Fréjus et à Digne. Elles sont cependant prolongées et renforcées dans le cadre plus pérenne et structurel, aux échelons national et régional, du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH) lancé par l'Etat et copiloté par l'Etat et la Région.

Ainsi, pour aider les territoires à mettre en place une stratégie et des outils opérationnels pour atteindre les objectifs du PREH et du Schéma régional du climat de l'air et de l'énergie (SRCAE) adopté en juillet 2013, la région et l'ADEME ont lancé fin 2013 un appel à manifestation d'intérêt (AMI) destiné aux collectivités de la Région PACA et visant à la mise en œuvre de plateformes de la rénovation énergétique de l'habitat. 6 territoires ont candidaté : le pays d'Aix, le pays Dignois, Fréjus et son agglomération, l'ALE Marseille Provence, l'association des communes forestières du Var (COFOR) et Le Cannet.

Pour la Région, en diffus, l'animation d'un service opérationnel d'accompagnement se joue au niveau local. Par contre, la coordination, la mutualisation des retours d'expériences, la construction d'outils facilitateurs ou de partenariats opérationnels est plus pertinente à un niveau régional voire interrégional.

Pour le réseau des Chambres de métiers et de l'artisanat Provence-Alpes-Côte d'Azur, il s'agit de déployer l'offre de services expérimentée dans le cadre de Rénover+ à destination des entreprises.

NOVABUILD, cluster du BTP en Pays de la Loire

9 AUDITION DE PIERRE-YVES LEGRAND, DIRECTEUR - NOVABUILD

NOVABUILD : de la recherche au centre de ressource sur l'écoconstruction

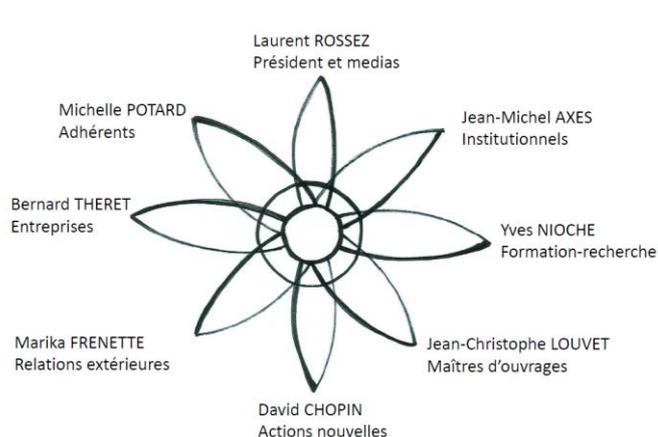
✓ NOVABUILD, cluster créé en 2012

Né en 2003, à l'initiative des grands Centres de Recherche en Génie Civil Ligérien³¹, il devient en 2005 pôle de compétitivité.

En 2010, face au manque de projets de grande envergure, le label pôle de compétitivité lui est retiré et le Pôle Génie Civil Ecoconstruction (PGCE) devient centre de ressources dans la mouvance du Grenelle. En avril 2012, le pôle se transforme en cluster du BTP et devient NOVABUILD (www.novabuild.fr), association loi 1901.



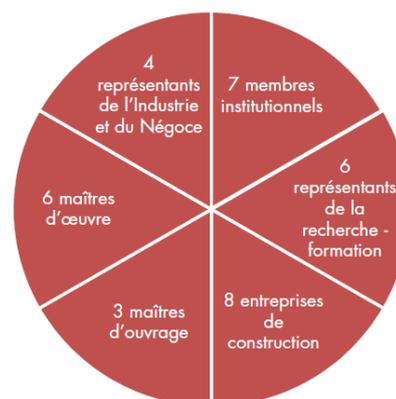
NOVABUILD se compose d'une équipe opérationnelle de 5 personnes avec 1 stagiaire en charge de la communication. Le bureau comprend 8 personnes : le président et 7 vice-présidents. Le conseil d'administration (CA) de NOVABUILD rassemble 34 personnes, représentatives de l'ensemble du secteur du BTP.



Bureau



CA



✓ NOVABUILD, laboratoire et centre de ressources

Les objectifs de NOVABUILD sont multiples :

1. **Favoriser l'innovation** par le biais du réseau In'NOVABUILD³², de son Conseil Scientifique et Technique et par la commission NOVA'TP, qui accompagne le secteur des travaux publics dans la spécification de ses besoins ;
2. **Accompagner les professionnels au changement** en les faisant adhérer au principe de l'écoconstruction par la démonstration, la diffusion des bonnes pratiques et le partage d'expériences ;
3. **Faciliter la montée en compétence des professionnels** en les orientant vers les formations adéquates.

✓ La Région, principal partenaire financier de NOVABUILD

NOVABUILD bénéficie du soutien de 3 partenaires :

1. L'ADEME qui contribue à hauteur de 50 000 € (< 10% du budget) ;

³¹ Relatif à la Loire

³² Le réseau In'NOVABUILD a été créé avec le Réseau de Développement de l'Innovation en Pays de la Loire (RDI). Il regroupe les acteurs du parcours de l'innovation des Pays de la Loire, soit 52 structures et 66 référents.

2. La Région Pays de la Loire qui participe à hauteur de 450 000 € (> 75% du budget) ;
3. La CCI Nantes Saint-Nazaire qui met à disposition du cluster des bureaux au sein de ses locaux : ceci constitue un atout fort pour le cluster en termes d'image et de réseau auprès des professionnels.

Les 15 % restants (~90 000 €) sont issus des cotisations des adhérents.

✓ **6 missions de NOVABUILD**



✓ **200 entreprises adhérentes de NOVABUILD dont des majors**

Le secteur du BTP en Région Pays de la Loire représente près de 20 000 entreprises (dont 10 000 unipersonnelles) pour 100 000 salariés environ (dont 17 000 dans les travaux publics). Seules 200 entreprises sont adhérentes de NOVABUILD pour près de 600 personnes touchées. Néanmoins, parmi ces adhérents, on retrouve quelques grands groupes tels que Bouygues Construction ou encore Vinci Construction.

Le marché de l'écoconstruction : une démonstration à mener, des partenariats à nouer

La Région Pays de la Loire, constatant qu'un tiers de ses appels d'offres liés à la construction étaient infructueux, a fait appel à la profession, dont Novabuild, pour trouver des solutions. Nos propositions ont été de travailler sur la compétitivité globale du secteur en jouant à la fois sur le transfert de temps de chantier vers du temps d'atelier et en optimisant le temps de conception (recours à la maquette numérique, etc.).

Mais toute innovation comporte un risque décuplé en cas de série. Face à ce **risque sériel** que les assureurs ne sont pas toujours prêts à assumer, il est nécessaire de produire des **bâtiments démonstrateurs** afin de rassurer les acteurs (clients comme assureurs) avant de passer à des projets plus importants.

Pour NOVABUILD, **l'argument financier n'est pas une clé d'entrée** suffisante pour aller vers la massification de la rénovation et convaincre les maîtres d'ouvrage (professionnels comme les particuliers) d'y avoir recours. Pour eux, le discours auprès des professionnels doit intégrer aussi les questions économiques nationales comme la diminution des importations de pétrole ou encore l'atteinte des objectifs nationaux en termes de diminution des rejets. Le discours auprès des particuliers serait, quant à lui, à axer avant tout sur le confort (qui est le moteur principal) et, suivant les segments du marché, sur leur « responsabilité civile ». La dimension financière constitue « un plus » uniquement quand on parle de subventions car le retour sur investissement par les économies d'énergie est insuffisant pour justifier à lui seul la rénovation.

NOVABUILD a développé 2 structures afin de travailler plus spécifiquement sur :

1. **L'innovation** avec In'NOVABUILD, un réseau d'acteurs (Chambres, agences territoriales, technopôles) visant à accompagner les entreprises de BTP du territoire dans leur recherche d'innovation. Il s'appuie sur le RDI des Pays de la Loire (« Recherche Développement Innovation ») qui vise à faciliter l'installation de centres de recherche d'entreprises. Au-delà, un Conseil Scientifique et Technique a aussi été constitué avec les laboratoires du BTP de la Région pour aider les porteurs de projets.
2. **Les travaux publics** avec NOVA'TP, une commission composée de chercheurs, d'entrepreneurs, de cabinets d'études et de maîtres d'ouvrages créé en 2013 en partenariat avec la FRTP (Fédération Régionale des travaux publics) des Pays de la Loire, l'IDDRIM (Institut des routes des rues et des infrastructures pour la mobilité) et le SPRIR (Syndicat professionnel régional de l'industrie routière). Elle vise à accompagner le secteur des travaux publics dans la spécification de ses besoins et a choisi en priorité de traiter la question de l'introduction de clauses performancielles dans les marchés publics.

Un premier appel à projets a été lancé par NOVABUILD en 2013 autour des projets BTP innovants. Il a remporté un certain succès avec 45 notes d'intention déposées pour 34 projets accompagnés dont 16 projets d'excellence qui, à ce titre, ont été labellisés.

La communication du réseau : outil web et événements

• Un outil web

Un nouveau site internet a été mis en ligne en juillet 2013. Celui-ci présente plusieurs fonctionnalités :

- **Un agenda** regroupant l'ensemble des événements en rapport avec l'écoconstruction sur la Région Pays de La Loire ;
- **Le suivi de l'actualité de l'écoconstruction en Pays de la Loire** divisé en plusieurs onglets : les actualités classiques et des « Reportages » plus poussés sur des exemples d'écoconstruction ;
- Une **newsletter** mensuelle de veille regroupant les dernières informations en termes d'écoconstruction et les nouvelles du réseau (4 500 inscrits) ;
- Un **annuaire professionnel** regroupant l'ensemble des structures adhérentes ;
- Un **listing des formations initiales et continues** disponibles sur le territoire régional ;
- Un **centre de ressources externes** regroupant des documents réalisés par d'autres structures (ADEME, UFC-Que Choisir,...) et identifiés par NOVABUILD.

Les adhérents de Novabuild bénéficient en plus d'un accès aux **documents, rapports, guide des bonnes pratiques regroupés par NOVABUILD** (onglet « Boîtes à outils » du site internet).

NOVABUILD est très présent sur la « toile » avec de nombreux comptes : Twitter (1 700 abonnés), Facebook, FLickr, Scoop-it, Youtube,....

• Des événements de divers formats

Plusieurs types d'événements sont réalisés afin de faciliter les échanges entre les différents acteurs de la construction :

- Des « **business meeting** » (**les « Nova-meeting »**) : sorte de « speed dating » annuel entre professionnels du bâtiment qui changent d'interlocuteur toutes les 2 ou 3 minutes afin de démultiplier les contacts ;
- Des **visites de chantier (les « Pratiques »)** pour montrer aux professionnels les chantiers de type écoconstruction (souvent réalisées entre 12h et 14h) ;
- Des **petits déjeuners-débats (les « Matinales »)** ;
- Des **soirées conférences/débats (les « Techniques »)** sur des éléments plus techniques (comme les contrats de performance énergétique) ;
- **Deux déplacements à l'étranger** sont organisés annuellement : l'objectif est de voir ce qui est fait à l'étranger pour s'en inspirer en France par la suite.

En tout, 31 animations ont ainsi été réalisées sur l'année 2013 pour près de 970 participants. Au-delà, NOVABUILD participe à des **colloques, congrès et autres journées techniques (les « Partenariales »)** afin de garantir la meilleure visibilité au cluster.

Des actions sont aussi menées en partenariats avec d'autres acteurs comme l'étude qui a été réalisée en 2013 avec l'association HQE auprès des maîtres d'ouvrage. Elle vise à préparer la mise en place du label HQE performance, préfiguration d'une partie de la réglementation à échéance 2020 (cf [l'étude HQE-Novabuild](#))

Les objectifs de Novabuild pour 2014-2016

- **Développer la fertilisation croisée, favoriser le transfert de technologies**

La feuille de route pour 2014-2016 du cluster fait la part belle à **l'ouverture vers d'autres filières** (mécaniques, automobiles, énergie, sénior,...) afin d'échanger avec elles et de s'appuyer sur leurs connaissances et leurs bonnes pratiques. Plusieurs structures locales fortes, comme AIRBUS ou les chantiers de Saint-Nazaire, disposent de **méthodologies qui pourraient être réutilisées dans le milieu de la construction comme la modélisation numérique ou les techniques avancées de production.**

Au-delà, le projet interrégional TIPEE (Technological & Innovative Platform for Environmental Efficiency) est en cours de montage avec la **Région Poitou-Charentes**. C'est une plateforme technologique dédiée à la rénovation dans le bâtiment qui disposera en plus d'un observatoire des bonnes pratiques sur la rénovation. Cette plateforme devrait voir le jour dans 2 ans à la Rochelle et intègre la réhabilitation d'un hangar existant de 3 600 m² pour atteindre les 25kWh/(m².an) et la construction d'une maison Qualité de l'Air Intérieure de 100 m² au sol sur 2 étages.

- **Expérimenter, contribuer à la réflexion**

Une réflexion est aussi en cours concernant la mise en œuvre d'un « **carnet d'entretien des logements** » (ou de « passeport rénovation »). Cette idée part du constat qu'un ménage reste en moyenne 7 ans dans le même logement alors qu'il doit emprunter sur un délai moyen de 15 ans pour réaliser des travaux et qu'en moyenne le retour sur investissement se situe au-delà, ce qui freine les ménages à engager les dits travaux. L'idée du « carnet d'entretien du logement » serait de planifier à l'avance un certain nombre de travaux qui doivent être effectués. Le logement ne pourrait alors pas être vendu si les travaux prévus ne sont pas réalisés (vérification par notaire). Une telle démarche est déjà en place dans les copropriétés, mais il n'y a pas de données fiables sur sa réelle application.

Plus spécifiquement, NOVABUILD est en train d'accompagner la ville de Saint-Nazaire dans la **réhabilitation d'un ancien bar-hôtel en logements**. Dans ce cadre, NOVABUILD va participer à la rédaction du cahier des charges pour l'appel d'offres. Ce projet vise à créer un bâtiment démonstrateur destiné à faciliter le passage à l'acte des propriétaires du centre-ville pour une rénovation d'un parc immobilier qui a tendance à se dégrader.

Le CPE en copropriété : définition, process

Qu'est-ce qu'un contrat de performance énergétique (CPE) ?

- ✓ **Un contrat conclu entre 2 parties pour réaliser des travaux assortis d'une garantie de résultats sur une durée donnée**

Un contrat de performance énergétique (CPE) consiste en la mise en œuvre d'un **contrat** d'exploitation d'un ou plusieurs bâtiments entre un maître d'ouvrage et une entreprise, ou groupement d'entreprises, définissant un **niveau de consommation** pour **une durée** donnée.

Un CPE « se caractérise par la réalisation d'un bouquet de travaux d'efficacité énergétique conduisant à améliorer la performance globale de manière vérifiable et mesurable, ou estimable si le comptage n'est pas adapté. Ces travaux sont assortis d'une garantie de résultats, dans la durée, apportés par l'opérateur.

Chaque CPE présente :

- La situation de référence des consommations d'énergie au démarrage du contrat ;
- Le bouquet de travaux réalisés (isolation, installation d'équipements ou de services, modification des comportements des personnes qui occupent le bâtiment, etc.) ;
- Le montant d'économies d'énergie garanties dans le contrat ;
- Les niveaux de services ciblés ainsi que les paramètres d'influence pertinents ;
- Le plan de mesure et de vérification de la performance ;
- Les pénalités prévues, en cas de non-atteinte de la performance prévue ou de rupture anticipée du contrat. »³³

L'intérêt d'un CPE repose sur 3 éléments clés :

- Garantir aux propriétaires un niveau de consommation énergétique stable tout au long du contrat (ce qui n'est pas le cas dans une opération classique de rénovation) ;
- Limiter le coût des travaux en réalisant les travaux globalement plutôt que de les faire étape par étape ;
- Permettre aux propriétaires d'avoir une vision réelle de l'état de leur bien et de disposer d'une vraie « feuille de route » pour la suite de l'entretien de celui-ci.

- ✓ **L'élargissement des cibles des CPE : du tertiaire au résidentiel**

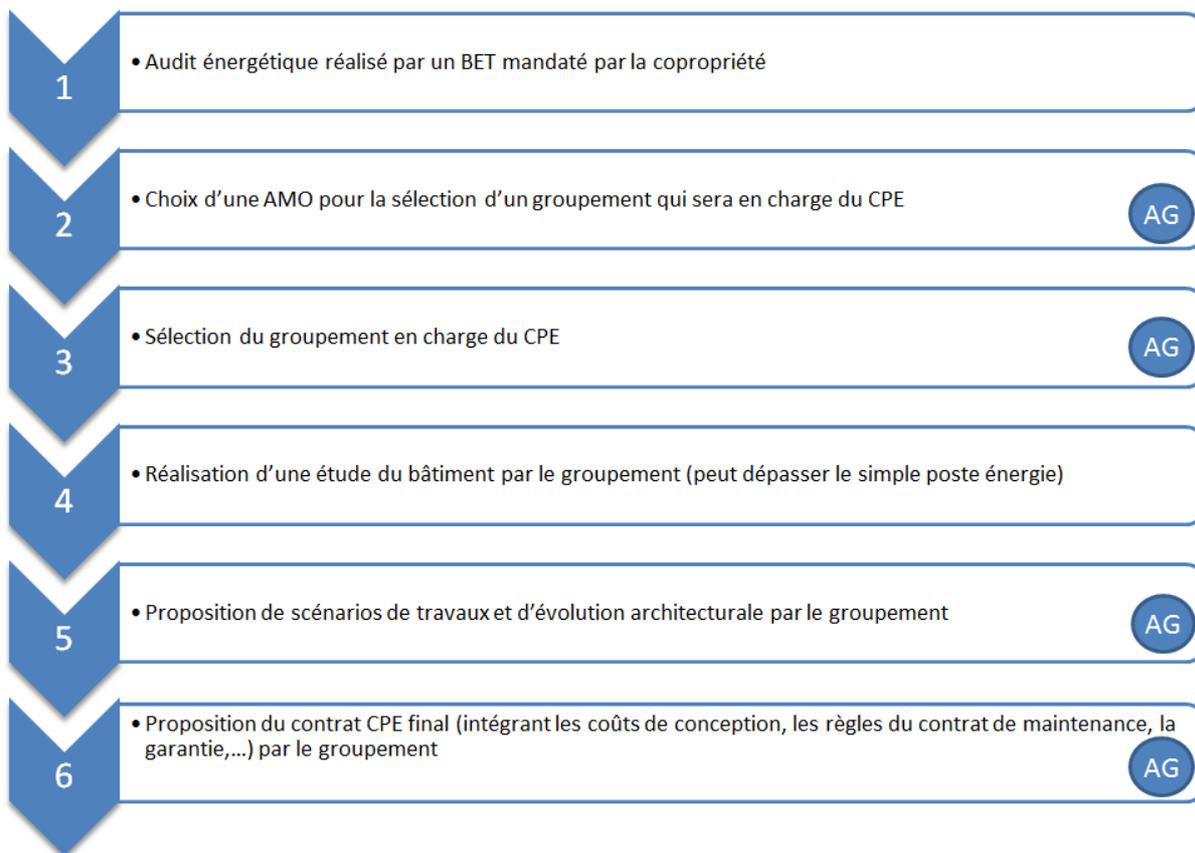
Les CPE peuvent concerner tous types de bâtiments. Jusqu'il y a peu, ils étaient principalement mis en œuvre sur des bâtiments tertiaires mais commencent à voir le jour sur des bâtiments à usage d'habitation (logements sociaux, copropriétés privées,...). Ce type de contrat n'est possible que dans des copropriétés équipées de chauffage collectif.

Le processus de mise en œuvre d'un CPE en copropriétés

Jusqu'ici, les CPE qui ont vu le jour dans des copropriétés ont été réalisés dans le cadre de missions type CREM (Conception, Réalisation, Exploitation, Maintenance) qui impliquent une étude thermique de la part du groupement réalisant le CPE.

Le processus classique de mise en œuvre d'un CPE de type CREM peut se résumer comme suit :

³³ Source : fiche opération BAR-SE-03 sur les CEE dans le cadre de CPE (http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/bar_se_03.pdf)



L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour la sélection du groupement est souvent réalisée par le bureau d'études qui a eu en charge la réalisation de l'audit énergétique. Les groupements en charge de la mise en place du CPE proprement dite n'interviennent qu'à partir de la 3^{ème} étape.

Sur l'ensemble de la démarche, il faut prévoir de 3 à 4 AG (Assemblée Générale) afin d'assurer le suivi de la mise en œuvre du CPE.

CPE en copropriété : témoignage de Nexity et Bouygues

9 AUDITION D'E. BARBARIT-NEXITY, S. ROY-BATIRENOV ET K. BIGUANE-BREZILLON

Pour Nexity, priorité à la maîtrise énergétique et à la baisse des charges

Le groupe Nexity a été très actif dans cadre du plan Bâtiment Grenelle et a notamment coprésidé le groupe de travail Copropriété. Nexity est actuellement n°2 des métiers de l'administration de biens en France, derrière Foncia. Nexity gère ainsi 600 000 lots de copropriété dans 120 agences.

Pour Nexity la maîtrise énergétique et la baisse des charges constitue un enjeu primordial. L'organisation a été structurée en ce sens autour de la direction du Développement Durable. Une démarche proactive a été enclenchée. Pour améliorer la professionnalisation des équipes, des modules de formation à distance (audit, DPE, ...) ont été conçus. Des journées métiers dédiées à la copropriété sont également organisées annuellement. Consigne a été passée aux collaborateurs de développer le réflexe énergétique et donc de vérifier que, pour tous travaux envisagés dans la copropriété concernée, ceux-ci concourent à améliorer la performance énergétique de l'immeuble pour ne pas être interpellé plus tard pour défaut de conseil.

Les audits énergétiques ou DPE collectifs des copropriétés ont été lancés avant même que la loi ALUR, récemment publiée, ne vienne élargir le diagnostic copropriété à un audit plus global.

Concernant les CPE en copropriété, la démarche est exploratoire dans un premier temps pour démontrer la faisabilité et structurer des partenariats. Le développement passe par l'identification fine des cibles potentielles : immeuble nécessitant des travaux, conseil syndical dynamique, leader énergétique présent dans la copropriété.

Bâti-rénov, filiale dédiée du groupe Bouygues en matière de CPE copropriété

Bâti Rénov est une filiale de Brézillon, elle-même filiale de Bouygues Bâtiments Ile de France. Actuellement, les CPE réalisés auprès de bailleurs sociaux représentent environ 10% de l'activité réhabilitation de Brézillon. Leur objectif est d'atteindre 50% d'ici 10 ans.

Bati-rénov est de plus en plus sollicité par des syndicats ou des syndicats de copropriété. Dans cette perspective, ils s'orientent vers les copropriétés qui sont les plus motivées. Une vingtaine de copropriétés en Ile de France sont ainsi en train de développer un projet de CPE. Ceux-ci pourraient déboucher d'ici 2 ans.

En termes de durée, Bati-rénov privilégie des CPE de plus de 5 ans (cf. rentabilité). La durée de l'Eco PTZ (atteignant souvent sa durée maximale : 15 ans) est souvent considérée comme une durée pertinente.

Le principe du CPE commence à être étudié dans le cadre de bâtiments neufs car ses engagements de performance permettent d'assurer la GPEI³⁴ (Garantie de Performance énergétique intrinsèque). Néanmoins, les exploitants restent frileux sur ce type de projets car il est difficile pour eux de s'engager sur un niveau de consommation donné sans connaître les usages et comportements des futurs occupants.

³⁴ La garantie de performance énergétique intrinsèque (GPEI), correspond à la garantie de performance énergétique intrinsèque du bâtiment au stade de la conception de celui-ci.

L'expérience CPE en copropriété menée à Neuilly sur Marne (93)

2010 : dans le cadre de l'appel à projet de l'ADEME, la copropriété 54 av. Paul Doumer est retenue

Le projet a débuté en 2010 par un appel à projets (AAP) lancé par l'ADEME et la Région Ile-de-France sur la réhabilitation durable et destinés aux professionnels du bâtiment. Il visait les logements collectifs et les bâtiments tertiaires, publics et privés.

Dans le cadre de cet AAP, Nexity s'est intéressé à une trentaine de copropriétés en Région Parisienne. Plusieurs critères ont présidé au choix de la copropriété à retenir :

- L'**ancienneté** de l'immeuble ;
- Le **dynamisme des syndicats de copropriété** ;
- Les **besoins des copropriétés** en termes de travaux.

La copropriété sise 54 avenue Paul Doumer à Neuilly sur Marne (93) se décompose en deux bâtiments de 30 logements (3 400 m² habitables) construits en 1965, équipés d'un chauffage collectif au gaz :

- Le premier bâtiment est géré par un bailleur social (Emmaüs) ;
- Le deuxième bâtiment est une copropriété de 30 logements avec 4 copropriétaires bailleurs.

Une fois le projet retenu dans le cadre de l'AAP, des journées pédagogiques et de mobilisation ont été réalisées par Nexity et ses partenaires en dehors des assemblées générales (AG). Celles-ci ont permis une adhésion lente mais régulière des copropriétaires.

La mise en œuvre du CPE a finalement être adoptée à l'unanimité au cours de l'AG de février 2012. Le bailleur social a été porteur et a facilité l'adhésion de l'ensemble de la copropriété.

Il aura néanmoins fallu 3 ans entre le moment où la copropriété a été identifiée et où le CPE a débuté à proprement parler (en intégrant les 9 mois de travaux).

Les partenaires du groupement sont mobilisés dans le cadre d'une mission CREM³⁵

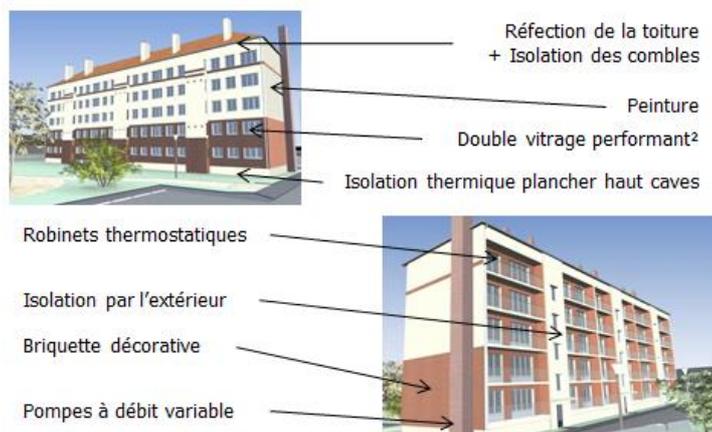
Un groupement de plusieurs entreprises a été mis en place afin de répondre à la demande :

- Bati-rénov³⁶ : conception et réalisation des travaux ;
- Cogemex (filiale de Bouygues Construction) : exploitation et maintenance
- Elan, thermicien
- Atelier Jérôme Leroy, architecte.

Les travaux réalisés sont labellisés BBC rénovation Effinergie

Les travaux ont été définis à partir d'un outil de simulation thermique dynamique (STD), qui permet de chercher l'optimum entre le coût, la performance et le confort.

L'essentiel des travaux a porté sur l'enveloppe externe (isolation + aspect extérieur). Le montant des travaux réalisés s'élève à **800 000 euros, subventionnés à hauteur de 50% par la Région Ile de France**. Les travaux ont été réalisés en 9 mois environ et réceptionnés au printemps 2013. L'année probatoire s'achève à l'automne 2014.



³⁵ Conception, Réalisation, Exploitation, Maintenance

³⁶ <http://www.bati-renov.fr/patrimoine.php>

Les chaudières étant encore en bon état de fonctionnement, il a finalement été décidé de les conserver. Elles se sont avérées surdimensionnées par rapport au besoin et leur pilotage difficilement optimisable, ce qui implique de l'inconfort et des pics de surconsommation. Il a été donc proposé de les remplacer par des chaudières mieux adaptées et d'augmenter la durée du CPE afin que l'exploitant puisse absorber l'augmentation de coût. Cette proposition a été acceptée par la copropriété en AG le 17 juin 2014.

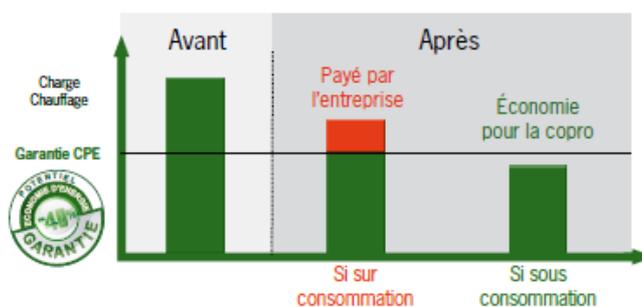
Les travaux ainsi réalisés ont permis l'obtention du label BBC Rénovation Effinergie³⁷.

Notons ici qu'il n'y a pas eu d'accompagnement réalisé auprès des propriétaires sur les comportements.

La durée du contrat, expérimental, du CPE a été portée de 6 à 10 ans

Le CPE mis en œuvre, expérimental, était initialement prévu pour 6 ans avec un objectif de réduction de 40% des consommations de chauffage (sous forme de Garantie de Résultats Energétiques - GRE³⁸). Suite au changement des chaudières, non prévu initialement, la durée du CPE vient d'être revue à la hausse pour passer à 10 ans.

Dans le cas d'une réduction des consommations supérieure aux 40 % initialement envisagés, **les économies générées seront reversées dans leur totalité au syndicat de copropriétaires**. A l'inverse, **si l'objectif des 40% n'est pas atteint, la totalité du manque à gagner sera porté par l'exploitant**.



Source : Présentation Bati-rénov

La garantie est portée par le groupement dont le mandataire est l'exploitant (garantie unique pour l'ensemble des structures Bouygues).

Afin de satisfaire au mieux l'ensemble des copropriétaires, la **température de chauffage globale a été définie contractuellement à 21°C**.

L'exploitation a débutée à partir du 1^{er} septembre 2013 (après la fin des travaux). Une surdensification (création de logements supplémentaires en combles sur l'un des bâtiments) a été réalisée en cours de saison de chauffe. Les nouveaux logements ont été raccordés sur le chauffage collectif. De ce fait, une analyse poussée des consommations a dû être effectuée. Cette analyse doit être validée en AG afin de permettre d'entériner la répartition des consommations entre les anciens logements et les nouveaux appartements.

Aucun outil de monitoring n'a été mis en place sur l'ensemble des logements pour suivre les consommations. Ainsi, seuls 5 logements témoins, placés à des endroits stratégiques dans le bâtiment, ont été équipés de systèmes de mesure individuels du niveau de chauffage.

Un reste à charge moyen de 6,5 k€ par logement, subventions déduites

³⁷ Présentation du label sur le site Effinergie : <http://www.effinergie.org/index.php/les-labels-effinergie/effinergie-renovation>

³⁸ La garantie de résultats énergétiques (GRE) est une garantie sur la performance du bien intégrant l'exploitation et l'usage du bien et ce sur une longue durée.

La quote-part moyenne par propriétaire est comprise entre 10 000 et 15 000 euros, hors subvention Région. Ce qui représente de l'ordre de 5 000 à 7 500 euros par propriétaire, subventions déduites.³⁹

Afin de faciliter le règlement de ce reste à charge, 7 dossiers d'éco-prêts individuels ont été mis en place par Nexity, pour une durée allant de 10 à 12 ans.

Pour une durée d'amortissement sur 15 ans, le coût mensuel des travaux par propriétaire représente environ 50€/mois. Les économies de charge prévues par logement étant en moyenne de 22 €/mois (à coût d'énergie constant sur la base des coûts de l'énergie en 2010), **le reste à charge mensuel par propriétaire est donc de l'ordre de 29 €, subventions déduites.**

Ce reste à charge a été accepté par les copropriétaires du fait de **l'amélioration du confort et de l'augmentation de la valeur du bien** induites par les travaux associés au CPE.

Dans le cadre de ce projet, **Bâti-rénov a développé un outil d'ingénierie financière** qui leur permet d'estimer les subventions envisageables pour chaque copropriétaire. Cet outil permet d'élaborer des scénarii pour chaque profil type de copropriétaires en prenant en compte le montant total des travaux, les aides et subventions mobilisables, la mise en œuvre d'un emprunt collectif,... Les capacités d'emprunt des propriétaires ne sont pas intégrées.

Bâti-rénov a aussi réalisé une **négociation auprès des banques** pour l'obtention d'un prêt collectif le plus avantageux possible.

Cette démarche permet alors d'accompagner chaque propriétaire dans la définition de son plan de financement avec un organisme tiers de confiance (opérateur, EIE,...). Le propriétaire fait alors le choix qu'il veut en termes de financement (aucune obligation).

Au-delà, Bâti-rénov négocie avec les Banques pour mettre en œuvre un partenariat autorisant un préfinancement des subventions individuelles et collectives pour les propriétaires.

Enseignements du projet : beaucoup de pédagogie, chronophage, pour dépasser la complexité ... peu de candidats pour les CPE

Ce type de projet demande **beaucoup de temps, d'énergie et de pédagogie**. Le fait d'avoir un seul interlocuteur, le bailleur social, facilite un peu la démarche mais la complexité reste la même : montage financier, discussion technique,...

Comme pour tout projet en copropriété, il est nécessaire d'accompagner les copropriétaires pas à pas et d'avoir, au sein des copropriétés, des personnes leaders, moteurs sur le projet (président du conseil syndical de copropriété,...). Or, les missions et honoraires des syndics ne sont pas dimensionnés en ce sens.

Les **copropriétaires sont souvent plus réceptifs aux notions de confort et de valorisation** de leur bien plutôt qu'à la simple dimension énergétique.

Peu de structures se portent candidates dans le cadre de CPE. Le **groupement** mobilisé a permis d'avoir une vision globale. Y associer en sus une ALE et un opérateur ?

En effet, **développer les échanges entre les opérateurs habitat et les groupes du BTP** pourraient permettre de favoriser l'apparition de nouveaux CPE.

Les opérateurs porteraient ainsi l'ingénierie du projet dans le cadre d'une opération ou d'un programme et conseilleraient la copropriété dans le montage de la consultation pour le CPE et dans le choix du prestataire. Les entreprises de BTP prendraient alors la suite à partir de la phase travaux.

Les opérateurs pourrait également identifier les copropriétés les plus à même de mettre en place un CPE.

³⁹ Il n'y a pas eu de mobilisation de CEE dans le cadre de l'opération du fait des subventions de l'ADEME et de la région Ile de France, à hauteur de 50 % du coût des travaux.

CPE en copropriété : témoignage d'Eiffage Construction

AUDITION DE J.P. MAHE ET V. POISSON – EIFFAGE CONSTRUCTION

CPE en copropriété : un marché émergent, une veille à assurer

Un constat : un marché actuel très marginal

Pour Eiffage Construction, actuellement, le marché global des CPE dans le résidentiel (copropriétés, bailleurs privés et bailleurs sociaux) est très faible. Eiffage Construction n'enregistre que très peu de demandes. Pour la Région Ile de France, Eiffage Construction n'a été sollicitée que 2 fois en 2 ans pour intervenir dans le cadre de CPE en copropriétés. L'activité auprès des bailleurs sociaux n'est pas beaucoup plus importante avec 4 à 5 projets en cours de réflexion en Région Ile de France.

La proscription des ITE (isolation thermique par l'extérieur), pour des raisons architecturales, peut limiter les démarches de rénovation de copropriétés mais ce sont surtout le format et le rythme de prise de décisions par les copropriétaires qui sont bloquants.

Eiffage Construction Amélioration de l'Habitat missionnée pour explorer ce marché

En 2005, Eiffage Construction crée la direction de l'énergie. Eiffage intervient alors dans le cadre de CPE relatifs aux lycées puis sa branche « construction » accompagne les bailleurs sociaux dans l'amélioration de la performance énergétique de leur parc.

Filiale du groupe Eiffage spécialisée dans la réhabilitation et la rénovation énergétique de logements, certifiée QSE 9001/14001/18001, Eiffage Construction Amélioration de l'habitat emploie 130 collaborateurs déployés dans 4 agences (Réhabilitation, Marchés à bons de commande, Travaux services et Chauffages réunis).

En 2012, sur un chiffre d'affaires global de de 70 M€, l'Agence Réhabilitation (réhabilitation de logements sociaux ou logements privés, transformation de bureaux en logements, amélioration énergétique des bâtiments) pesait 47 M€.

Capitaliser à travers ce premier CPE en copropriété expérimenté en Ile de France

La copropriété concernée par le CPE est une résidence de 92 logements située rue Charles Péguy, en quartier ANRU, à Mantes la Jolie (78). L'offre d'Eiffage Construction a été retenue à l'issue d'un concours réalisé en 2012. C'est un process long en plusieurs étapes.

Constituer un groupement expert au service de la performance

Afin de disposer de l'ensemble des compétences nécessaires à la réalisation de ce CPE, le groupement CRE suivant a été mobilisé :

- Eiffage Construction Amélioration de l'Habitat, ensemblier, en charge de la conception et de la réalisation des travaux
- Brelan d'Arch, architectes
- Le bureau d'études thermiques S2T
- Dalkia (filiale de Véolia Environnement et d'EDF), exploitant
- HER (Habitat Etudes Recherche), cabinet d'ingénierie sociale pour agir sur les comportements des ménages

Disposer de la compétence en exploitation est fondamental.



Modéliser la consommation des ménages

HER intervient aux côtés d'Eiffage Construction depuis 2008. Il accompagne le maître d'ouvrage lors de la préparation du chantier, pendant et après et le chantier. L'objectif est d'établir les comportements moyens des occupants sur une durée de 15 ans (5 ans avant les travaux et 10 ans après) et d'identifier les comportements « déviants », susceptibles d'amoindrir la performance voulue.

Eiffage Construction a créé son propre outil de calcul pour modéliser la consommation des ménages sur le long terme. Il s'appuie sur les relevés effectués par le biais de systèmes de suivi des consommations⁴⁰ dans tout ou partie des logements de la copropriété. Eiffage Construction propose une offre Efficonso pour équiper le logement de compteurs et sonde et ainsi fournir des données aux occupants et à l'exploitant. Eiffage Construction se félicite de la diminution notable des prix de la domotique car les prix des compteurs intelligents étaient naguère inadaptés au marché de la réhabilitation.

Impliquer tous les acteurs

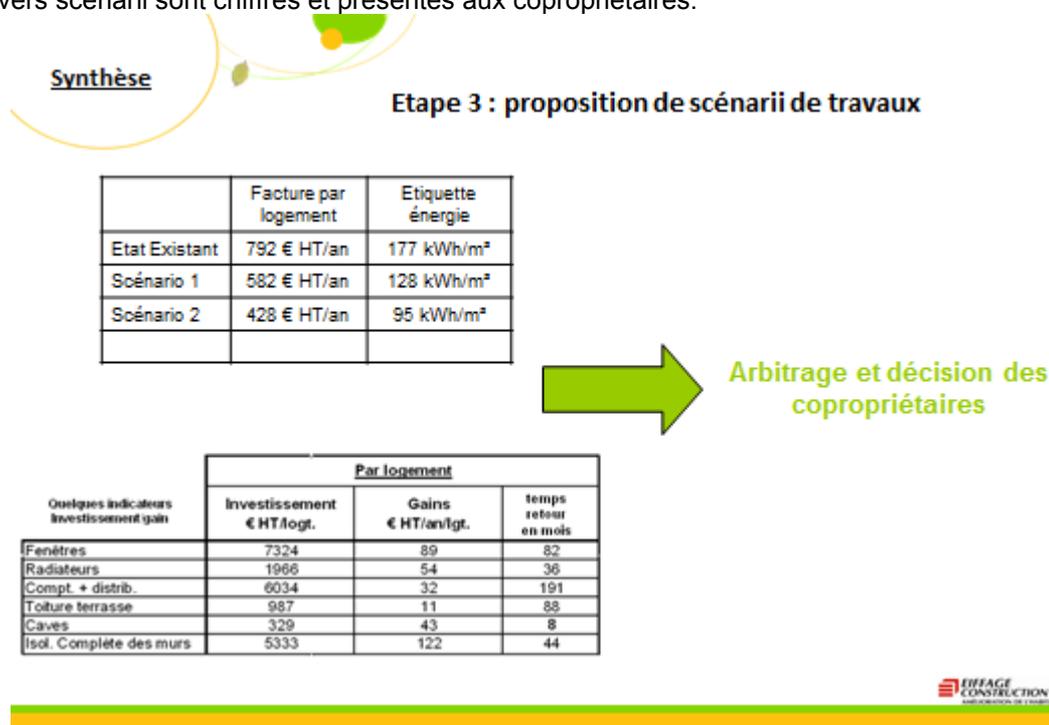
L'implication des divers acteurs constitue un facteur essentiel de la réussite de l'opération. Sur cette copropriété, le syndic local, la communauté d'agglomération et l'EPAMSA sont très mobilisés.

Un audit du bâti et des systèmes pour proposer des scénarii de travaux adaptés

La collecte des éléments nécessaires à l'audit (étape 2) est complexe notamment la récupération des justificatifs des caractéristiques techniques des ouvrants, des radiateurs, etc.

Un travail de **communication** en direction des occupants est également à mener pour qu'ils acceptent la réalisation des travaux nécessaires dans leur logement. L'**argumentaire** déployé porte plus sur le gain de confort que sur les potentielles économies d'énergie tout en soulignant que ces travaux, même s'ils ne généreront pas de gain de pouvoir d'achat à court terme, limiteront cependant les hausses de facture énergétique future en cas d'augmentation du coût de l'énergie. Les travaux permettent ainsi de **fiabiliser la solvabilité** des occupants souvent modestes.

L'audit permet **d'identifier les postes de déperditions** et de proposer des travaux pour y remédier. Les divers scénarii sont chiffrés et présentés aux copropriétaires.



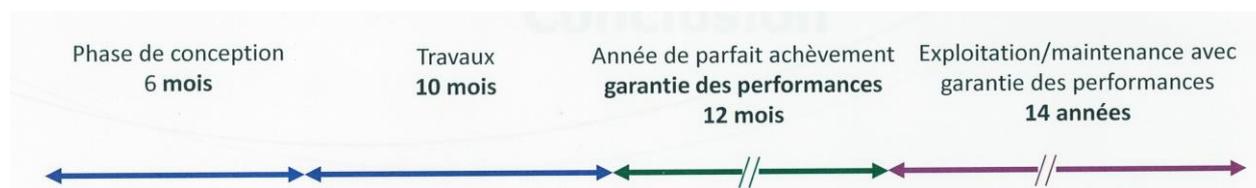
⁴⁰ Suivi de toutes les consommations (énergie, eau,...) avec des compteurs intelligents et des sondes dans le logement (cf. <http://www.effineo.com/>)

Ces diverses simulations sur les factures à acquitter permettent aux copropriétaires d'arbitrer en fonction des priorités données : réparation des désordres, réduction des charges, augmentation du confort, revalorisation des biens. Un travail sur l'architecture du bâtiment (étape 4) est également réalisé pour revaloriser l'image de la copropriété.

Etape 5 : la proposition du contrat de garantie de performance

Le CPE en lui-même est prévu pour une durée de 15 ans avec, au cours de la première année, une période probatoire afin de valider la bonne réalisation des travaux (niveau de performance prévu bien atteint). A la fin de cette première année, l'exploitant (Dalkia) deviendra mandataire du CPE en lieu et place de la structure en charge des travaux (Eiffage Construction).

Les travaux restent néanmoins garantis par l'entrepreneur en charge des travaux (Eiffage Construction).



L'objectif garanti dans le cadre de ce contrat est **une réduction de 57% des consommations énergétiques associées au chauffage** (passage de 1 189 à 504 MWh/an). En cas d'échec, l'ensemble des **surcoûts de consommation sur les 15 ans seront pris en charge par le groupement**. A l'inverse, la répartition des gains en cas de **dépassement de ces objectifs** s'opérera comme suit : **60% pour la copropriété et 40% pour l'exploitant**.

Lors de la définition du niveau des consommations garanti par le groupement, la diminution possible liée aux comportements n'est pas prise en compte. Ainsi, si ce travail d'accompagnement porte ses fruits, cela représentera un bonus par rapport au prévisionnel.

Un dispositif simple de suivi et d'alerte des consommations est actuellement en test dans une copropriété gérée par un bailleur social. Il s'agit d'un vidéophone affichant une couleur en fonction du niveau de consommation (rouge : consommation trop élevée ; vert : consommation correspondante aux attentes). De tels équipements pourraient être envisagés dans des copropriétés privées. L'important est de rester simple et de s'adapter à la sensibilité technique par rapport à l'informatique des ménages occupant les logements.

Les travaux envisagés dans le cadre du CPE n'ont pas encore été votés par la copropriété. Ils sont prévus pour le second semestre 2014.

A la recherche d'une optimisation du financement des travaux

Le montant global des dépenses prévisionnel (travaux + frais annexes) est estimé à plus de 2,8 millions d'euros TTC.

Poste de dépenses	Montant TTC (en k€)	Par logement (en k€)
Travaux	2 688	
Frais annexes (bureau de contrôle, assurances, ...)	113	
Total	2 801	30,45

Des simulations de financement des quotes-parts de chacun des copropriétaires ont été opérées. Elles restent à actualiser en fonction des évolutions des réglementations des partenaires financeurs.

Subventions (<i>estimées</i>)	Montant TTC (en k€)	Par logement (en k€)
ANAH	535,5	
Communauté d'Agglomération de Mantes-En-Yvelines	390,5	
Région Ile de France	276	
Conseil Général	118,5	
Total subventions (<i>estimées</i>)	1 320,5	14,35
Valorisation CEE (<i>estimée</i>)	130	
Total financement (<i>estimés</i>)	1 450,5	15,77

Récapitulatif	Montant TTC (en k€)	Par logement (en k€)	%
Montant des dépenses (<i>travaux + frais annexes</i>)	2801,3	30,45	
Montant financement (<i>estimé</i>)	1450,5	15,77	52%
Restant à financer	1350,8	14,68	48%

En se basant sur un montant de 1,5 million d'euros (financé par un Eco Prêt sur 15 ans) et en prenant en compte les économies de charge estimées (53% par rapport à la situation actuelle), **le reste à charge par propriétaire s'élèverait à près de 14 €/mois** (pendant 15 ans, soit la durée du CPE).

	Global	Par logement (92 log.)
Remboursement Eco Prêt 15 ans (y compris assurance)	100 k€/an	1087 €/an
Economies de charge prévisionnelle (53%/état actuel)	85 k€/an	924 €/an
Reste à charge annuel estimé	15 k€/an	163 €/an
Reste à charge mensuel estimé	1250 €/an	13,6 €/mois

Les économies de charge prévisionnelles prennent en compte la diminution prévue des consommations de 57% (à prix d'énergie constant) et intègre une garantie totale et les provisions pour gros entretien des équipements pour le chauffage et l'ECS (eau chaude sanitaire).

Le préfinancement des travaux est d'ores et déjà pointé comme une difficulté à lever. Un calendrier de financement, intégrant une avance de l'ordre de 15 à 25%, doit être acté en amont pour qu'Eiffage Construction lance les travaux.

Parmi les enseignements du projet : s'adapter à la sociologie de la copropriété

Pour favoriser l'adhésion des copropriétaires à de tels projets, il est important d'avoir une approche globale ne se limitant pas aux seules économies d'énergie. L'adhésion des copropriétaires est facilitée par l'intégration dans le projet de la résolution des désagréments qu'ils subissent. Ainsi, l'ordre des priorités pour un propriétaire est souvent :

1. La réparation des désordres du bâti
2. La revalorisation du bien
3. L'amélioration du confort
4. La réduction des charges

Compte-tenu de l'augmentation des coûts de l'énergie, les propriétaires n'appréhendent pas forcément les économies annoncées, ce qui ne facilite pas leur adhésion au projet. Il est donc nécessaire de mener un important travail de sensibilisation auprès des copropriétaires afin qu'ils comprennent que, si le coût de l'énergie augmente, leurs dépenses seront réduites grâce aux travaux (notion de solvabilité à moyen/long termes).

La mise en œuvre d'un CPE ne permet pas de passer outre les difficultés des projets classiques de rénovation de copropriété. Il reste difficile d'obtenir les informations sur les équipements installés dans les logements et d'adapter le CPE en fonction (ex. : une copropriété ne peut forcer un copropriétaire à changer ses fenêtres s'il les a changées depuis moins de 10 ans).

La **sociologie de la copropriété** est aussi très importante dans le cadre d'un tel projet : l'âge moyen des propriétaires et des occupants, le ratio entre PO et PB, ... Tout peut basculer d'un côté ou de l'autre en fonction de ces indicateurs.

Des **difficultés d'ordre juridique** ont également été rencontrées dans le cadre de projet comme la transmission de la responsabilité de mandataire d'Eiffage Construction à Dalkia au bout de la phase probatoire d'un an. Le principe de tels groupements ne semble pas encore bien compris dans la profession.

Au-delà, le développement de CPE en copropriété permet de sensibiliser les exploitants sur le fait que les consommations prévisionnelles peuvent encore être diminuées grâce à un travail sur les comportements des ménages, susceptible de générer des économies de l'ordre de 10 à 15% d'économies.

Auditions du GT DD
Recueil des fiches d'audition
Septembre 2014

© Forum des politiques de l'habitat privé 2014

Forum des politiques de l'habitat privé : un collectif de 14 membres :



Contact :

Véronique GUILLAUMIN, déléguée générale

Tél : 01.48.74.72.42

veronique.guillaumin@forumhabitatprive.org

www.forumhabitatprive.org