

*Transition énergétique  
dans les copropriétés  
Points de vue d'acteurs*

2016

ÉDITO//PAR CHRISTIAN NICOL  
ET JEAN-MARC NATALI



◀ Christian NICOL  
Copilote du GT TE du Forum  
des politiques de l'habitat privé  
Président délégué de SOLIHA

## 2016 : ÉTAT DES LIEUX DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

Le Groupe de Travail Transition Énergétique (GT TE) du Forum des politiques de l'habitat privé (Forum PHP) a pour mission d'identifier et de valoriser les bonnes 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 trois objectifs :

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

En 2016, le GT TE a choisi d'interroger différentes familles d'acteurs sur leurs actions en faveur de la transition énergétique dans les copropriétés.

Le GT TE est composé des représentants des 14 membres du Forum et copiloté par l'ACAD et SOLIHA

Des auditions ont ainsi eu lieu au cours de 2016 avec des acteurs institutionnels, du conseil, bancaires et également des universitaires et une copropriété.

Ce recueil agrège les fiches d'audition rédigées à l'issue des échanges.



◀ Jean-Marc NATALI  
Copilote du GT TE,  
Président d'Urbanis,  
membre de l'ACAD

### **ACTEURS INSTITUTIONNELS//**

ADEME/P.5

ANAH/P.7

GRAND CHALON/P.10

GRAND NANCY/P.14

VILLE DE PARIS/P.18

### **ACTEURS DU CONSEIL//**

LE RÉSEAU DES ALEC/P.23

LE RÉSEAU DES ADIL/P.26

L'ARC/P.30

L'ANCC/P.33

PLANÈTE SURÉLÉVATION/P.35

REANOVA/P.38

SENOVA/P.40

ALTEREA/P.42

### **ACTEUR BANCAIRE//**

CRÉDIT FONCIER/P.45

### **SPHÈRE ACADÉMIQUE//**

SIHAME HINI/P.48

TAOUFIK SOUAMI/P.50

### **COPROPRIÉTÉS//**

LOGIS VERTS (91)/P.53

## PARTIE 1

# ACTEURS INSTITUTIONNELS

### ENTRETIEN AVEC

- Didier GABARDA OLIVA  
Service bâtiment  
*ADEME*
- Éric LAGANDRÉ  
Chargé de mission  
*Anah*
- Nathalie CIVELLI, directrice de l'habitat et du foncier  
et Nadine VERNIAUT, chargée de mission habitat  
à la communauté d'agglomération du *Grand Chalon*
- Nelly MONGEOIS, directrice de l'habitat et de la rénovation urbaine au *Grand Nancy* et directrice générale de la *SPL Grand Nancy Habitat*  
et Christelle MARIANI, chargée d'étude habitat  
à la *SPL Grand Nancy Habitat*
- Sidonie COPEL, adjointe au chef du bureau de l'habitat privé  
et Antoine GUEGUEN, référent développement durable  
à la ville de Paris



## LES COPROPRIÉTÉS EN FRANCE, OÙ EN SOMMES-NOUS ?

**E** Des enjeux importants mais une absence d'observation précise  
 En France, le secteur de la copropriété représente 8 millions de logements, soit 25% du parc de logements français. 82% des logements collectifs sont majoritairement situés dans les villes de plus de 5 000 habitants. Les régions franciliennes, PACA et Rhône-Alpes-Auvergne présentent une forte densité de copropriétés.

Beaucoup des copropriétés sont antérieures à 1974 (1<sup>ère</sup> réglementation thermique) et sont donc très énergivores. Il est cependant compliqué de cerner la part de la consommation d'énergie imputable aux copropriétés par rapport au parc total. A ce jour, il n'existe en effet pas de données fiables à ce sujet. Les principaux postes de dépenses énergétiques des copropriétés du territoire métropolitain concernent le système de chauffage et la fourniture de l'eau chaude sanitaire (ECS) collectifs.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, les copropriétés sont une cible essentielle dans le cadre de la rénovation thermique du bâti en France.

### Une pression réglementaire qui augmente petit à petit

La lutte contre la précarité énergétique constitue une problématique relativement récente (mode de chauffage et rénovation) avec comme principal frein à l'engagement des travaux de rénovation des copropriétés le manque de moyens financiers.

Cependant, depuis 5-6 ans, dans le cadre du *Plan Bâtiment Durable*, la pression réglementaire en direction des copropriétés augmente petit à petit. Le décret du 27 janvier 2012 a ainsi instauré l'obligation pour les copropriétés de plus de 50 lots (tous types confondus), équipées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, de réaliser un audit énergétique d'ici fin 2016.

En parallèle, des aides à destination des copropriétés ont été mises en œuvre comme l'*Éco-PTZ* collectif disponible depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Cet *éco-prêt à taux zéro copropriétés* est un prêt collectif octroyé au syndicat des copropriétaires, pour le compte des copropriétaires qui souhaitent y participer. Cependant, ce dernier rencontre encore des difficultés dans sa mise en œuvre du fait de la frilosité des banques. En effet, le *Crédit Foncier* est à ce jour le seul signataire de cette convention spécifique.

## DIVERSES ACTIONS SONT MENÉES PAR L'ADEME EN FAVEUR DES COPROPRIÉTÉS

### Au niveau national : développement de partenariats, réalisation d'études

Dans le cadre de la convention ADEME/Anah signée mi-mars 2016, un volet porte sur la lutte contre la précarité énergétique dans les copropriétés pour optimiser la complémentarité d'actions entre les 2 agences (copropriétés en difficultés ciblées par l'Anah et copropriétés avec des projets de rénovation énergétique BBC rénovation par l'ADEME).

Comme les conseillers EIE sont de plus en plus sollicités par des copropriétés, l'ADEME a souhaité élargir son panel de formation en leur faveur et a récemment lancé un appel d'offres pour proposer une formation plus technique sur l'accompagnement des copropriétés. Celle-ci, dispensée par l'ARC, devrait commencer début septembre 2016. Cette formation aura pour objectif de permettre aux conseillers info-énergie d'acquérir les méthodes, compétences et outils nécessaires pour assumer pleinement leurs missions en matière d'accompagnement des copropriétés.

L'ADEME travaille également en partenariat avec le PUCA dans le cadre de recherches-actions et organise des séminaires de restitution des travaux dont le dernier a eu lieu fin 2014 où les différents acteurs de la copropriété ont pu échanger.

Afin de disposer d'une meilleure visibilité sur la situation des copropriétés en France, un appel d'offres va être lancé par l'ADEME d'ici l'été 2016 pour dresser un état des lieux à partir d'entretiens avec les acteurs de la copropriété (syndics, société d'exploitation, EIE, organismes de tiers financement,...). Un bilan global des actions régionales et nationales menées en faveur des copropriétés sera réalisé dans le cadre de cette étude. Cette dernière servira de base à la production d'une publication en 2017 visant à identifier les leviers pour développer la rénovation énergétique dans les copropriétés. ►

- ▶ Concernant l'appel à projets national du ministère de l'écologie relatif aux «copropriétés à énergie positive», envisagé en septembre 2015, l'ADEME ne dispose d'aucunes nouvelles à ce sujet.

### **De nombreuses initiatives émanent des directions régionales.**

Les directions régionales de l'ADEME ont développé depuis plusieurs années des actions en faveur des copropriétés, en partenariat avec les conseils régionaux :

- Cofinancement des audits énergétiques de copropriétés depuis une quinzaine d'années. Le nombre d'aides octroyées décroît fortement depuis la réalisation d'un audit imposée par le décret de 2012.
- Cofinancement avec certaines régions de travaux de rénovation énergétique de copropriétés exemplaires obtenant un niveau de performance minimum BBC rénovation (ex. Haute-Normandie, Rhône-Alpes, PACA, Ile-de-France, Aquitaine).

### **Focus sur deux régions concernant les actions menées en faveur des copropriétés : l'Ile-de-France et Rhône-Alpes.**

On peut ainsi citer le lancement en 2013 en Ile-de-France d'un AMI (appel à manifestations d'intérêt) pour les copropriétés durables. 13 dossiers ont été reçus en 3 ans. Les tailles de copropriétés sont diverses (de 15 à 400 logements) ainsi que les étiquettes énergétiques (C à E). Le coût de rénovation par logement de ces copropriétés antérieures à 1976 varie du simple au quadruple (de 11 000 à 46 000 €HT) avec une moyenne de 20 000€HT. L'aide de l'ADEME est fixée à 120€/m<sup>2</sup>.

L'ADEME Rhône-Alpes intervient plus en matière d'aide à la décision car la direction régionale aide au montage de contrats de performance énergétique (CPE) pour des projets de rénovation énergétique par une aide à une AMO CPE qui intègre l'étape *audit énergétique* pour les copropriétés non soumises à l'audit réglementaire, avec un objectif de gain contractualisé de 30% minimum sur l'usage *chauffage*.

D'une manière générale, les actions des directions régionales de l'ADEME s'orientent de plus en plus sur de l'appui aux études en amont et non plus sur du financement de travaux. ■



## RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE COPROPRIÉTÉS : QUEL POTENTIEL DE CEE PE MOBILISABLE ?

### Un constat

Depuis le lancement du programme *Habiter Mieux (HM)* en 2011, l'essentiel des résultats a été obtenu auprès de propriétaires occupants de maisons individuelles. Un petit nombre de copropriétés ont été touchées. Certaines ont bénéficié des aides de l'Anah aux syndicats de copropriétés en difficulté, d'autres que d'aides individuelles au titre du programme *Habiter Mieux*, mais ayant pu le cas échéant percevoir des aides aux syndicats de la part des collectivités.

Les syndicats de copropriété ne sont pas actuellement éligibles à des subventions *Habiter Mieux* pour financer des travaux de rénovation thermique hormis les copropriétés bénéficiant du régime spécifique aux copropriétés en difficulté.

### Des interrogations

Comment évaluer en termes d'économie d'énergie les enjeux portés par le parc des logements en copropriété ? Plus particulièrement comment évaluer les enjeux dans ce parc en matière de lutte contre la précarité énergétique (PE) ? Dans quelle mesure peut-on dupliquer dans d'autres territoires des dispositifs locaux qui ont fait leur preuve (modèle grenoblois, ...)?

### Une étude menée en 2015 sur 6 métropoles pour mieux comprendre

Pour répondre à ces interrogations et examiner l'opportunité d'une extension du dispositif *HM* aux copropriétés, l'Anah a commandé une étude au BURGEAP en 2015 pour mieux cerner le poids des copropriétés dans la rénovation énergétique du parc immobilier résidentiel, apprécié en fonction du nombre de CEE PE potentiellement mobilisables, en prenant comme champ d'étude 6 métropoles : Paris, Lyon, Lille, Grenoble, Rennes et Nantes.

L'étude a ciblé le parc de logements antérieur à 1974. Construit avant la première réglementation thermique, il constitue en effet le cœur de la problématique de la rénovation énergétique du parc résidentiel.

### D'un territoire à l'autre, l'enjeu des copropriétés diffère.

Part des copropriétés dans le parc total des résidences principales (RP) : les métropoles affichent des profils divers.

Cette étude souligne les spécificités de chaque métropole, notamment la diversité des parcs des logements en copropriété. On note ainsi que Paris, Grenoble et le Grand Lyon comptent un parc de copropriétés important qui représente plus de 75% des résidences principales construites avant 1974. Lille métropole est marquée par la prégnance du parc individuel (moins de 28% de copropriétés).

### La segmentation en fonction de la période de construction (avant 1949 et entre 1949 et 1974) apporte des nuances.

Paris et Lille comptent ainsi une majorité de copropriétés construites avant 1949. Dans la pratique, souvent de petite taille (< à 8 logements), sans chauffage collectif, ces copropriétés très anciennes sont plus compliquées à traiter. Inversement, 2/3 des copropriétés de la métropole grenobloise sont postérieures à 1949.

### Environ 50% des ménages éligibles à Habiter Mieux sont concernés

Si on rapporte la part des ménages éligibles à *Habiter Mieux*, occupant les copropriétés construites avant 1974, au nombre de logements construits en copropriété sur la même période, on observe alors qu'environ 50%

Nb Logements		Paris	Grand Lyon	Lille Métropole	Grenoble Métropole	Rennes Métropole	Nantes Métropole
Nb logements privés en copropriété	Construits avant 1949	599000	94000	41000	20000	13000	21000
	Construits de 1949 à 1974	175000	119000	27000	59000	27000	35000
	<b>Sous total</b>	<b>774000</b>	<b>213000</b>	<b>68000</b>	<b>79000</b>	<b>40000</b>	<b>56000</b>
Nb logements individuels privés construits avant 1974		10000	54000	177000	17000	27000	57000
<b>Total logements privés construits avant 1974</b>		<b>784000</b>	<b>267000</b>	<b>245000</b>	<b>96000</b>	<b>67000</b>	<b>113000</b>
<i>Part copropriétés avant 1974 / Total log. avant 1974</i>		<i>98,72%</i>	<i>79,78%</i>	<i>27,76%</i>	<i>82,29%</i>	<i>59,70%</i>	<i>49,56%</i>
Total résidences principales (avant + après 1974 + HLM)		1111000	557000	453000	176000	176000	263000
<i>Part copropriétés avant 1974 / Total RP</i>		<i>69,67%</i>	<i>38,24%</i>	<i>15,01%</i>	<i>44,89%</i>	<i>22,73%</i>	<i>21,29%</i>

Sources : Burgeap 2015

▲ Répartition par agglomération du parc de logement avant 1974 par agglomération

## ACTEURS INSTITUTIONNELS//ANAH

Nb ménages éligibles HM (PO et locataires)		Paris	Grand Lyon	Lille métropole	Grenoble métropole	Rennes métropole	Nantes métropole
Nb ménages vivant en copropriété par date de construction	<1949	252000	44000	26000	9000	6000	11000
	1949 à 1974	72000	54000	15000	28000	13000	17000
	sous-total	324000	98000	41000	37000	19000	28000
Nb ménages en habitat individuel privé <1974		3000	19000	73000	6000	11000	22000
<b>Total ménages vivant dans logts privés &lt;1974</b>		<b>327000</b>	<b>117000</b>	<b>114000</b>	<b>43000</b>	<b>30000</b>	<b>50000</b>
Part ménages vivant dans copropriétés antérieures à 1974		99.08%	8376%	35.96%	86.05%	63.33%	56.00%

▲ Répartition par agglomération du nombre de ménages vivant dans des logements construits avant 1974. Source: BURGEAP 2015

- des ménages vivant dans ces copropriétés sont éligibles au programme *Habiter Mieux*, avec des variations de plus ou moins 10 points selon les territoires.

À partir de ces éléments et de l'hypothèse de rénovation de l'ensemble des logements, une quantification des CEE PE potentiellement mobilisables dans ces copropriétés a été opérée pour évaluer le potentiel de lutte contre la précarité énergétique.

Les parcs de copropriétés de Paris, Lyon métropole et Grenoble métropole présentent un potentiel de CEE PE très élevé (respectivement 98%, 74% et 77%), bien supérieur à celui de Rennes métropole (52%) ou Nantes métropole (42%).

La part des copropriétés dans les gisements totaux de CEE est cependant réduite par le poids important du parc HLM.

Dans les métropoles nantaise et lilloise, le potentiel est plus important dans le parc individuel compte tenu notamment du montant unitaire plus élevé des CEE enregistrables dans l'habitat individuel.

CEE PE potentiels (TWh cumac)		Paris	Grand Lyon	Lille métropole	Grenoble métropole	Rennes métropole	Nantes métropole
Nb logements privés en copropriété	construits <1949	40.7	6.4	4.2	1.3	1.0	1.7
	construits de 1949 à 1974	11.5	8.0	2.2	4.1	2.0	2.5
	sous-total	52.2	14.4	6.4	5.4	3.0	4.2
Nb logements individuels privés construits <1974		0.8	5.0	22.5	1.6	2.8	5.9
<b>Total logements privés construits &lt;1974</b>		<b>53.0</b>	<b>19.4</b>	<b>28.9</b>	<b>7.0</b>	<b>5.8</b>	<b>10.1</b>
Part copropriétés <1974/total logements <1974		98.49%	74.23%	22.15%	77.14%	51.72%	41.58%
Total RP (avant et après 1974+HLM)		97	45.4	51.2	13.8	12.8	20
Part copropriétés antérieures à 1974/Total RP		53.81%	31.72%	12.50%	39.13%	23.44%	21.00%

▲ Répartition par métropole du potentiel de CEE PE pour les logements construits avant 1974

## UNE SYNERGIE À OPÉRER AVEC LES DISPOSITIFS NATIONAUX ET LOCAUX

Les subventions (individuelles ou collectives) octroyées par l'Anah s'inscrivent dans un vaste dispositif financier en faveur de la rénovation énergétique du parc privé, à l'échelle nationale et locale.

### Quelques nouveautés en matière de prêts collectifs et individuels

Les prêts collectifs en copropriété peuvent financer les travaux de rénovation énergétique. L'offre bancaire est encore ténue. Citons le prêt *Copro 100* du *Crédit Foncier*. L'éco-prêt collectif ne démarre que lentement.

*Éco-prêt habiter mieux*: aucune offre bancaire n'est disponible début 2016. Quelques banques y travaillent, notamment la *Banque Postale*, le *Crédit Agricole* et le *Crédit Mutuel*. L'existence d'une subvention HM attestée par l'opérateur suffirait à ouvrir droit à l'écoPTZ HM, ce qui simplifiera considérablement l'instruction relativement à un écoPTZ classique.

Des sociétés de tiers-financement ciblent spécifiquement le champ des copropriétés, comme la *SEM Energies POSIT'IF*.

### CEE: des marges de manœuvre à explorer

Les certificats d'économie d'énergie (CEE) ont récemment profité d'une révision entraînant la création des *CEE Précarité énergétique (CEE PE)*, de 2 types :

- CEE PE obtenus dans le cas de travaux réalisés par une personne modeste. La valeur estimée est comprise entre 2 à 3 fois la valeur des CEE de droit commun
- CEE PE Grande précarité collectés via les travaux réalisés par une personne très modeste. Ils valent 4 à 6 fois la valeur des CEE de droit commun.

Un appel à projet auprès des collectivités pourrait être lancé courant 2016 par la *DGEC (Direction Générale Energie Climat - Ministère)* pour expérimenter la collecte de CEE par les collectivités dans le cadre de la mise en œuvre d'une ingénierie d'accompagnement aux travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés.

Pour information, la valeur actuelle des CEE classiques est de 2,3€/MWhcumac.

Les CEE issus des travaux dans les parties communes ne sont pas récupérés par l'Anah lorsque les travaux sont financés par le biais d'aides individuelles, à l'exclusion d'aides au syndicat de copropriété.

Les collectivités pourraient financer un dispositif d'aides aux syndicats de copropriétaires alimenté par ces CEE collectés.

Il y a donc un enjeu fort de mobilisation des collectivités autour des CEE, notamment lorsque les travaux sur parties communes sont financés par des aides individuelles *Habiter Mieux*.

## UNE SYNERGIE AVEC SES PROPRES DISPOSITIFS

Outre l'octroi d'une aide HM au syndicat dans les copropriétés en difficulté, l'Anah intervient dans le cadre de *PIG* précarité énergétique en copropriété mais sans octroi de subvention au syndicat par l'Anah. Une réflexion est à conduire pour intégrer la préoccupation énergétique dans les *POPAC (Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés)*.

Le rapport BRAYE de janvier 2012 a mis en avant la nécessité de développer une logique de prévention au maximum. Dans ce cadre, l'Anah a créé deux dispositifs, à titre expérimental dans un 1<sup>er</sup> temps :

- L'outil de veille et d'observation des copropriétés (VOC) pour permettre un repérage des besoins éventuels d'intervention
- Le POPAC qui vise à outiller les collectivités territoriales pour freiner les dégradations constatées (redressement de la gestion, études spécifiques,...)

Fin novembre 2015, décision a été prise de généraliser ces dispositifs et d'en déconcentrer l'instruction.

Pour + d'infos sur les VOC et POPAC, consulter les actes de l'atelier du 23 mars 2015 *Copropriétés: agir en prévention*.

## UNE RECHERCHE D'OPTIMISATION À L'ÉCHELLE DE CHAQUE COPROPRIÉTÉ

La préoccupation énergétique dans les copropriétés doit être incluse dans la politique de gestion des copropriétés sur les volets maintenance et entretien. Il y a besoin d'une ingénierie spécifique en matière de gestion des chaufferies tant sur les aspects :

- techniques : pilotage de la chaufferie, équilibrage des installations, ...
- contractuels et financiers, rémunération suivant résultats, garantie des équipements, pour espérer parvenir à réduire le poste chauffage. Le retour d'expérience des bailleurs *HLM* montre en effet qu'une bonne gestion des chaufferies permet de réaliser des économies d'énergie de l'ordre de 15%.

L'Anah travaille actuellement à la définition d'un guide pour les collectivités et les opérateurs (composante du métier de suivi-animation) pour les accompagner dans leurs actions en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés..■



## UNE STRATÉGIE HABITAT CENTRÉE SUR LES COPROPRIÉTÉS

Le Grand Chalon regroupe 37 communes pour près de 110 221 habitants, avec Chalon, ville centre comptant 46 880 habitants. Délégué de la compétence des aides à la pierre de type 2 depuis 2006, le Grand Chalon a voté en avril 2015 une stratégie globale sur l'habitat pour répondre à 3 enjeux locaux :

- L'information sur les politiques d'interventions de l'habitat
- La rénovation énergétique des copropriétés
- La veille sociale et l'accompagnement des copropriétés les plus fragiles

### 3 dispositifs permettent une prise en compte de toutes les copropriétés du territoire :

- Une plateforme territoriale de la rénovation énergétique (PTRE), dispositif d'animation et d'information ouvert à tous les ménages dont les copropriétaires : l'espace habitat conseil (EHC, ouvert depuis octobre 2015) ;
- Un programme d'intérêt général (PIG) «rénovation énergétique de copropriétés pilotes» afin d'accompagner des copropriétés pilotes à la réalisation de travaux (lancé début 2016) ;
- Un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) pour repérer et accompagner les copropriétés les plus fragiles (lancement 2<sup>e</sup> semestre 2016).

La définition de ces programmes est issue des travaux conduits dans le cadre du PLH, adopté en 2013, et d'une étude statistique réalisée sur le territoire.

### L'espace habitat conseil, porte d'entrée unique et espace d'animation multi acteurs

L'espace habitat conseil (EHC du Grand Chalon, ouvert en octobre 2015, bénéficie d'une double labélisation :

- Point relais info service de l'Anah (PRIS)
- Plateforme territoriale de la rénovation énergétique (PTRE), lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) ADEME/région Franche Comté.

La plateforme et le PRIS sont gérés par la direction de l'urbanisme du Grand Chalon. L'espace habitat conseil constitue ainsi la porte d'entrée unique pour l'ensemble des ménages du territoire sur les questions de l'habitat (propriétaires, copropriétaires et locataires).

Afin d'optimiser le fonctionnement du dispositif localement, plusieurs partenaires interviennent dans cet espace aux côtés des conseillers habitat de l'intercommunalité dont l'ADIL 71 et l'espace info énergie (EIE) de Saône-et-Loire (géré par le CAUE 71).

### Les copropriétés du Grand Chalon en chiffres :

- 1799 immeubles en copropriétés recensés dont 1518 situés sur la ville de Chalon-sur-Saône
- 185 copropriétés de plus de 20 logements
- 40% sont classifiées comme ayant des potentiels de fragilité importants (données issues des fichiers infra-communaux d'aides au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah).

Depuis octobre 2015, 367 contacts ont été pris débouchant sur plus de 20 dossiers Anah Habiter Mieux transmis aux opérateurs pour instruction. Les autres demandes ont reçu une réponse directe de l'espace habitat conseil ou ont été orientées vers les interlocuteurs concernés.

## UN APPEL À PROJETS ORGANISÉ DANS LE CADRE DU PIG «RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE COPROPRIÉTÉS PILOTES»

### Une démarche exploratoire en direction des copropriétés construites après 1948

Le PIG «rénovation énergétique de copropriétés pilotes» comporte 2 phases :

- lancement d'un appel à projets du 1<sup>er</sup> juin 2015 au 31 octobre 2015 s'adressant aux 400 copropriétés d'au moins 20 logements construites entre 1948 et 2000,
- mise en œuvre effective du programme début janvier 2016 pour une durée de 5 ans pour accompagner les 5 copropriétés sélectionnées dans le cadre de l'appel à projets.

Le Grand Chalon a souhaité donner la possi-

bilité à des copropriétés construites jusqu'en 2000 de participer car les opérations *ThermoCopro* réalisées par l'*EIE*<sup>1</sup> en 2013 ont révélé que les copropriétés récentes ne sont pas nécessairement très performantes énergétiquement.

### Des rencontres préalables à l'élaboration d'un cahier des charges

Des temps d'échanges ont été organisés avec l'ensemble des syndicats professionnels du territoire afin de présenter la stratégie globale habitat et plus particulièrement l'appel à projet *Rénovation énergétique des copropriétés*.

Ces réunions ont permis d'associer les syndicats à la définition des modalités pratiques, du calendrier et du niveau de performance attendus pour les travaux.

### Un cahier des charges coélaboré avec un ensemble de partenaires

Le cahier des charges de l'appel à projets a été élaboré avec un ensemble de partenaires au cours de plusieurs réunions d'échanges, à savoir :

- L'*Anah*
- La région
- Le conseil départemental
- Le syndicat mixte du Chalonnais
- L'*ADEME*
- L'*ADIL*
- L'*Espace Info Énergie*
- Les services Développement Durable et Énergie du *Grand Chalon*.

Pour être éligibles, les syndicats de copropriétés doivent :

- Être accompagnés par un syndic professionnel, porteur du dossier
- Présenter un projet visant à minima 35% d'économies d'énergie
- Être inscrits sur la plateforme *CoachCopro*<sup>2</sup>.

### Une campagne de communication multicanale

Une importante communication a également été réalisée afin d'informer les 400 copropriétés de plus de 20 logements du territoire : *flyers* distribués dans les copropriétés, parution d'articles de presse, ateliers de retours d'expériences positifs organisés dans l'*EIE* ....

### 14 candidatures de copropriétés enregistrées, 4 syndicats mobilisés

Quatorze candidatures de copropriétés (de 20 à 135 logements) ont été réceptionnées totalisant 846 logements.

Le degré de mobilisation des 12 syndicats est variable. 4 syndicats accompagnent ces candidatures sachant qu'un syndic est associé à 9 candidatures.

Les dates de construction des copropriétés candidates sont comprises entre 1960 et 1977.

Les dossiers de candidatures ont été appréciés à l'aune des critères suivants :

- Données générales de la copropriété : nombre de logements, proportion copropriétaires occupants/copropriétaires bailleurs, caractéristiques du chauffage (individuel, collectif dont urbain), ....
- Lettre de motivation signée par le président du conseil syndical : analyse du contenu, argumentation, ...
- Inscription sur *Coach Copro*

<sup>1</sup> Opérations visant à prendre des photographies des déperditions thermiques des copropriétés du territoire.

<sup>2</sup> L'inscription obligatoire à *CoachCopro* permet un suivi commun à toutes les copropriétés accompagnées mais aussi à l'*EIE* local de tester la mise en œuvre de cet outil initialement développé par l'*APC* et l'*ADEME* Ile-de-France.

- Analyse des documents techniques : audits, *thermocopros*, diagnostics amiante, mission de maîtrise d'œuvre, ....
- Analyse des procès-verbaux des assemblées générales (AG) : résolution sur la thématique de la rénovation énergétique, taux de participation, structure du vote, ....
- Analyse du budget de la copropriété.

### 3 catégories de copropriétés identifiées

A partir de ces critères, une classification des copropriétés a été opérée en 3 catégories distinctes :

- Les copropriétés les plus avancées disposant d'un projet à maturité porté par les instances de gestion (syndics, AG) et sans difficultés techniques apparentes ;
- Les copropriétés à un stade intermédiaire avec un projet relativement abouti mais avec des particularités techniques et/ou organisationnelles, potentiels freins au passage à l'acte ;
- Les copropriétés en début de réflexion dont le projet flou nécessite travail et engagement des copropriétaires pour arriver à maturité.

L'analyse des 14 candidatures a été réalisée conjointement avec les services Environnement et Énergie du *Grand Chalon*.

### 5 lauréats

Un jury, présidé par le président du *Grand Chalon*, réuni en novembre 2015, a sélectionné les copropriétés. Les 5 copropriétés lauréates (3 matures et 2 intermédiaires), de 30 à 135 logements, sont situées dans des quartiers différents. Elles totalisent 285 logements. Aucune des copropriétés ne fait partie d'une zone protégée au niveau architectural. En matière de chauffage, certaines copropriétés disposent de chauffage individuel, d'autres de chauffage collectif parmi lesquelles certaines relèvent du chauffage urbain.

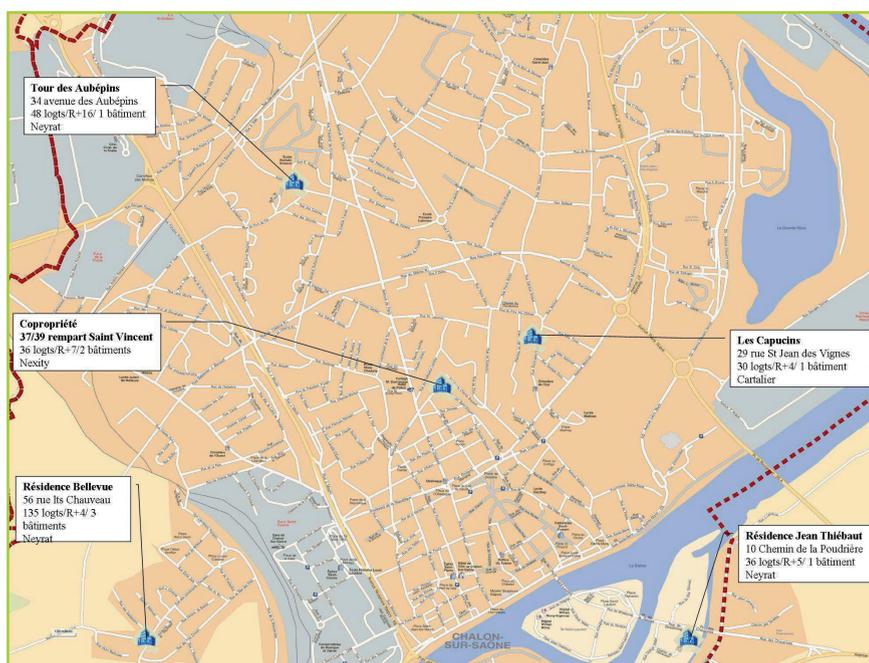
Les 5 copropriétés lauréates bénéficieront d'un double accompagnement par l'opérateur retenu (*Urbanis*) :

- Une assistance à maîtrise d'ouvrage : Assurer le rôle d'interlocuteur-référent entre tous les partenaires du projet, préciser et finaliser le projet, favoriser l'adhésion des copropriétaires, ►

- ▶ accompagner la copropriété dans la phase opérationnelle de travaux et le suivi administratif du projet, assurer un suivi post-travaux pour effectuer un suivi des consommations.
- Une ingénierie financière : accompagnement du syndicat de copropriétaires et de chaque copropriétaire sur la mobilisation des aides aux travaux et des dispositifs fiscaux et bancaires disponibles.



Copropriété Jean Thiébaud 10 Chemin de la Poudrière  
36 logements



▲ Localisation des copropriétés retenues et photos ci-dessous et ci-contre (source Grand Chalon)

Le Grand Chalon souhaite favoriser des rénovations complètes en une seule étape et non pas des rénovations par étapes.

Les 9 copropriétés non retenues dans le cadre de l'appel à projets seront soit suivies dans le cadre du POPAC (2 situées dans son périmètre), soit accompagnées par l'espace habitat conseil en lien avec l'ADIL et l'EIE.

### Une charte d'engagements mutuels à cosigner

Afin de s'assurer de la mobilisation des copropriétés, une charte morale sera signée entre le Grand Chalon et chacune des 5 syndicats de copropriété lauréats. Cette charte mentionnera notamment qu'en cas de rejet des travaux en AG une fois le plan de financement arrêté l'accompagnement du Grand Chalon sera stoppé.

### Des subventions individuelles et collectives dédiées

Le calibrage budgétaire du projet a été effectué pour 5 copropriétés et 285 logements aidés.

Dans le cadre de ce PIG, le Grand Chalon mobilise sur ses fonds propres des aides complémentaires à celles de l'Anah à savoir :

- Une aide au syndicat de copropriété de 1 000€ par logement concerné
- Une aide de 10% du montant HT de travaux par logement plafonnée à 2 000€/logement pour les copropriétaires occupants et bailleurs non éligibles aux aides de l'Anah (conformément aux articles L312-2-1 et L301-2 du CCH, un plafond de revenu a été déterminé ainsi : les revenus de référence de copropriétaires ne devront pas dépasser trois fois les plafonds de ressources de l'Anah en vigueur au moment du dépôt de leur dossier).



Tour des Aubépins 38 avenue des Aubépins  
48 logements



Résidence Bellevue 56 rue lieutenants Chauveau  
135 logements



Les Capucins 29, rue Saint Jean des Vignes  
30 logements



37/ 39 rempart Saint Vincent 36 logements

La ville de Chalon-sur-Saône intervient également financièrement en octroyant une aide de 5% du montant *HT* de travaux par logement plafonnée à 1 000€/logement pour les copropriétaires occupants et bailleurs non éligibles aux aides de l'Anah (conformément aux articles L312-2-1 et L301-2 du *CCH*, un plafond de revenu a été déterminé ainsi : les revenus de référence de copropriétaires ne devront pas dépasser trois fois les plafonds de ressources de l'Anah en vigueur au moment du dépôt de leur dossier).

Au total, le budget prévisionnel pour le *PIG* s'élève à 870 000€, ventilés en 370 000€ pour l'ingénierie et 500 000 € d'aides directes. Les *CEE* à récupérer dans le cadre du programme sont gérés en direct par l'opérateur, y compris ceux non récupérés par l'Anah et valorisables.

### Une mobilisation des partenaires financiers locaux

Des partenaires ont d'ores-et-déjà répondu présents pour contribuer au bouclage des plans de financement dont le réseau *SACICAP/PROCIVIS*, le *Crédit Foncier*, *Domofinance* et la *Caisse d'Épargne* en lien avec l'*ADIL 71* (dossier de micro-crédit de 10 k€ élaboré par l'*ADIL 71*).

### Un POPAC en cours de mise en oeuvre (2016-2018)

Le *Grand Chalon* prévoit la mise en oeuvre d'un *POPAC* au cours du deuxième semestre 2016 pour une durée de 3 ans avec les volets d'action suivants :

- Un repérage des copropriétés et la constitution d'une base de suivi (réalisation d'une fiche d'identité par copropriété actualisée annuellement afin de suivre l'évolution de chaque copropriété)
- La réalisation de diagnostics multi-critères de la copropriété ou d'expertises spécifiques ponctuelles
- La mise en place d'actions de sensibilisation, information générale et/ou ciblée, la formation des acteurs de la copropriété : copropriétaires, conseillers syndicaux et syndics bénévoles
- L'accompagnement à la résolution des premières difficultés (appui au cas par cas auprès des copropriétés concernées).

**3 périmètres prioritaires** ont été identifiés à partir de l'outil statistique *Anah/DGALN* d'aide au repérage des copropriétés fragiles :

- Centre ancien/Ile Saint-Laurent concentrant une majeure partie de petites copropriétés fragiles et concerné par un *PSMV* (plan de sauvegarde et de mise en valeur) en lien avec les *ABF* (architectes des bâtiments de France)
- Secteur Jean Moulin/Garibaldi/Laënnec correspondant aux parcelles cadastrales dans lesquelles se trouvent les 4 copropriétés classées D (les plus fragiles) les plus importantes du territoire, à identifier par une analyse approfondie
- Les quartiers politique de la ville (*QPV* près Saint Jean et Aubépins) pour favoriser l'amélioration des copropriétés dans un environnement requalifié (parc social et espaces publics traités). ■

## UN TERRITOIRE ENGAGÉ SUR LA THÉMATIQUE HABITAT DEPUIS PRÈS DE 40 ANS

Le Grand Nancy, créé en 1995, regroupe 20 communes pour environ 260 000 habitants. La ville principale, Nancy, compte 105 000 habitants.

Le territoire s'est intéressé depuis longtemps aux questions de l'habitat avec l'adoption d'un premier PLH (programme local de l'habitat) dès 1980. Le 6<sup>e</sup> PLH a été élaboré en 2011 et doit être actualisé prochainement pour être le support juridique de la prochaine convention de délégation de compétence. Un PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal) est également en cours de réflexion. Le Grand Nancy est délégataire des aides à la pierre de type 2 depuis 2005. Le territoire a bénéficié du PNRU depuis 2007 pour un montant total de 530 millions d'euros et est candidat au titre du NPNRU.

Le Grand Nancy compte plus de 135 000 logements dont environ 40% sont détenus en copropriétés, soit près de 54 000 logements répartis dans 4 470 copropriétés dont les 2/3 ont été construites avant 1975.

L'offre nouvelle sur le Grand Nancy avoisine 1 000 logements par an. Cette dynamique de construction neuve, portée entre autres par les dispositifs de défiscalisation, pourrait concurrencer l'offre existante si la qualité du parc privé existant n'est pas préservée et entraînerait un déclasserement des copropriétés anciennes. En effet, si le territoire ne rencontre pas encore de réels problèmes de vacance, cette dernière a tendance à s'accroître.

### La SPL Grand Nancy Habitat, opérateur unique des dispositifs d'amélioration du parc privé

Pour enrayer ce déclasserement du bâti existant, le Grand Nancy a créé en 2010 la société publique locale (SPL) Grand Nancy Habitat. Cette dernière est l'opérateur unique du Grand Nancy des dispositifs de suivi-animation des opérations d'amélioration du parc privé (OPAH, PIG).

Antérieurement, le Grand Nancy a mis en place depuis 2009 une maison de l'habitat et du développement durable centrée sur l'habitat privé et la question des déchets. Cette structure vise à dispenser une information de premier rang et à orienter le demandeur en fonction de ses caractéristiques. La maison de l'habitat regroupe 7 partenaires, chacun organisant une permanence par semaine :

- La SPL Grand Nancy Habitat,
- L'ALEC (agence locale de l'énergie et du climat) du Grand Nancy qui répond aux questions énergétiques et climatiques,
- L'Anah via la DDT locale qui organise une permanence par semaine,
- L'association «ADALI-HABITAT» qui aide les jeunes salariés ou les étudiants en alternance à se loger,

- L'association «1 Toit 2 Générations»<sup>1</sup> qui facilite l'hébergement de jeunes chez des personnes âgées en contrepartie de la réalisation de menus travaux/services au quotidien,
- l'association «Réciprocité» qui accompagne les gens en impayés d'énergie et prodigue conseille sur les gestes économes à effectuer au quotidien,
- L'UNPI (union nationale pour la propriété immobilière) qui dispense des conseils juridiques.

<sup>1</sup> Existant depuis 3 ans, cette association a permis de créer une quarantaine de binômes et continue de se développer. Beaucoup de jeunes sont volontaires. Reste à convaincre les personnes âgées d'accueillir chez elles des inconnus.

## COPROACTIF, DISPOSITIF EXPÉRIMENTAL DEPUIS 2012

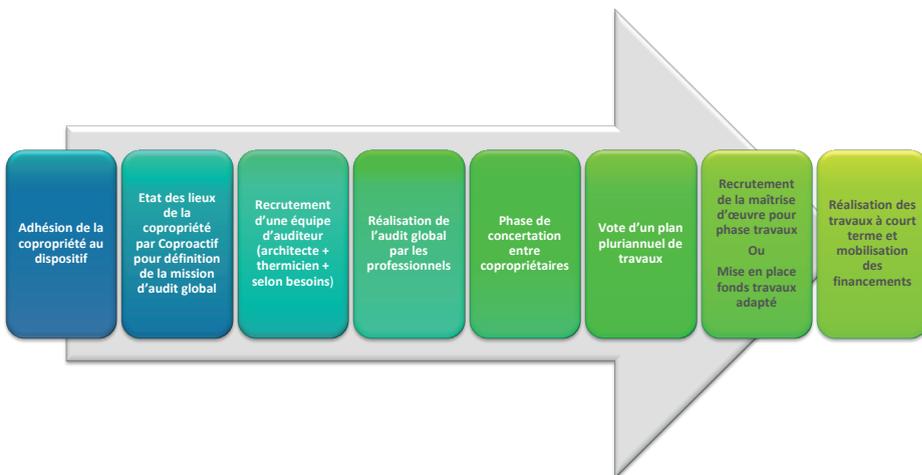
Le dispositif Coproactif est un dispositif expérimental à destination de copropriétés volontaires. Il a été mis en œuvre à partir de 2012 pour une durée de 5 années. Il vise une rénovation globale des copropriétés accompagnées et s'appuie sur l'obligation de réalisation d'un audit thermique, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017, pour amorcer le premier pas vers une démarche de rénovation.

En 2012, les objectifs du projet étaient les suivants :

- Accompagner les copropriétés volontaires pour une rénovation globale visant une performance BBC rénovation en apportant une ingénierie gratuite
- Faciliter la démarche vers le vote d'un plan pluriannuel de travaux adapté aux besoins et aux capacités de la copropriété
- Permettre aux copropriétaires de s'approprier une méthodologie de projet et de gestion durable de leur bien.

La démarche s'appuie sur des engagements réciproques entre la *Grand Nancy*, le conseil syndical et le syndic concernés, scellé par une charte. Suite à des difficultés rencontrées sur le terrain, le *Grand Nancy* souhaite que la charte soit désormais validée en assemblée générale des copropriétaires et non uniquement par le conseil syndical.

### Une méthodologie en 8 étapes, bien rodée



▲ Schéma d'accompagnement du dispositif *Coproactif* (source *Grand Nancy*)

Au cours de l'étape 2, l'opérateur prend connaissance de l'ensemble des documents de la copropriété, dont le règlement, afin de définir avec les copropriétaires un cahier des charges de l'audit qui corresponde aux spécificités de la copropriété. En même temps, un référent par thématique au sein du conseil syndical (technique, financier et administratif) est identifié. Une fois le cahier des charges de l'audit défini, l'opérateur accompagne la copropriété dans la sélection des auditeurs qui réaliseront l'audit (étape 3).

L'audit réalisé dans le cadre du programme (étape 4) est global sur l'ensemble du bâtiment et prend en compte plusieurs dimensions : volet thermique, accessibilité au bâtiment, conformité électrique et risque incendie. Des tests d'étanchéité à l'air (infiltrométrie) sont souvent prévus. L'audit est entièrement financé par la copropriété.

Au cours de cette étape, la *SPL* et l'*ALEC* examinent la sociologie de la copropriété (répartition copropriétaires occupants/copropriétaires bailleurs, revenus, âge, copropriétaires moteurs...). Une enquête auprès des copropriétaires est diligentée pour ce faire avec la participation d'au moins 50% d'entre eux souhaitée. Si ces 50% ne sont pas atteints, la charte prévoit l'arrêt de l'accompagnement.

### De l'importance des compétences en communication de l'auditeur

La phase de concertation avec les copropriétaires (étape 5) est cruciale, et plus particulièrement la restitution de l'audit auprès des copropriétaires. Cette étape inquiète les copropriétaires qui découvrent des montants de travaux très élevés, facteur bloquant. La *SPL* et l'*ALEC* opèrent un important travail de communication auprès des copropriétaires pour relativiser l'importance de leur quote-part. Pour cela, un outil de simulation financière a été développé dans le cadre du dispositif avec l'appui de la *CCI* de Nancy. Ce dernier permet de calculer pour chaque copropriétaire le montant réel de son reste à charge (en fonction des millièmes, de la composition familiale, des revenus et donc des aides dispo-

nibles). Des supports de communication et de synthèse du projet sont également créés dans le cadre du dispositif afin que chaque copropriétaire dispose d'une information claire et complète.

L'objectif du dispositif est de parvenir au vote d'un plan pluriannuel de travaux avec une mise en œuvre rapide ou au moins le vote de création d'un fonds travaux permettant la mise en œuvre d'un plan pluriannuel de travaux à moyen terme.

Au final, compte tenu du rythme annuel des assemblées générales, il faut compter de l'ordre de 3 ans minimum pour parvenir à cette 6<sup>è</sup> étape.

### Premiers résultats : 11 copropriétés investies

Un premier bilan a été réalisé en mars 2016. Sur 40 copropriétés rencontrées, 19 ont signé la charte mais seulement 11 sont réellement actives dans le dispositif (soit environ 900 logements). L'une d'entre-elles a réceptionné les travaux en mars 2016.

La typologie des copropriétés impliquées est très variée allant de 12 à 100 logements avec des commerces et des bureaux. Les immeubles datent des années 1960 à 1980 et disposent de tout type de chauffage (individuel, collectif dont urbain). Les copropriétés sont accompagnées aussi bien par des syndics professionnels que par des syndics bénévoles.

### Neutralité et communication, des atouts appréciés

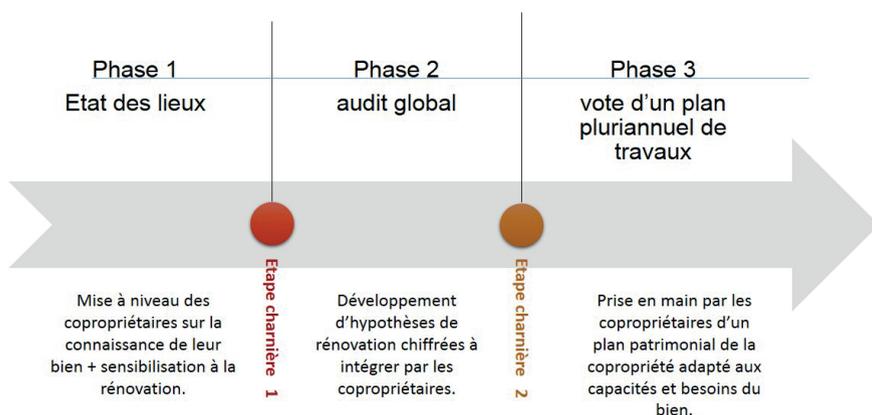
Le point de vue neutre permis par le dispositif est très apprécié par les copropriétaires et les syndics (notion de tiers de confiance). L'accompagnement proposé satisfait les différentes parties prenantes qui ont conscience de l'investissement chronique qu'il représente.

Les architectes et les bureaux d'études apprécient la présence d'une entité qui centralise les demandes et organise les échanges, simplifiant leur travail sur de tels dossiers. De plus, ces structures approuvent la forte «*communication vulgarisatrice*» auprès des copropriétaires. La multiplication des occasions de dialoguer entre copropriétaires dans le cadre des réunions d'informations organisées constitue aussi un atout.

Enfin, l'accompagnement individuel des copropriétaires et l'information directe et actualisée, relative aux textes réglementaires et modalités de financement, sont plébiscités par les copropriétaires.

► **De nombreux freins juridiques, humains et financiers à surmonter**

Le premier frein identifié dans le cadre du dispositif est lié aux documents de la copropriété (dont le règlement) qui ne sont pas adaptés au vote des travaux actuels (vote d'un plan de travaux non prévu dans le règlement par exemple). Deux étapes charnières ont été relevées: le vote de la réalisation de l'audit et le rendu de l'audit avant le vote du plan de travaux. Le montant global des travaux effraie en effet certains copropriétaires qu'il s'agit alors de rassurer en démontrant la faisabilité du projet en communiquant sur les restes à charge.



▲ Phases clés d'un projet de rénovation d'une copropriété (source *Grand Nancy*)

De nombreux freins humains ont également été révélés dans le cadre du dispositif :

- L'individualité dépasse le collectif: certains copropriétaires ne comprennent ainsi pas pourquoi les travaux de toiture ne doivent pas être entièrement portés par les copropriétaires des derniers étages.
- La compréhension de la sociologie de la copropriété est un élément crucial dans la réussite d'un projet de rénovation.
- Les copropriétés font l'objet de jeux de pouvoirs issus d'un historique relationnel entre copropriétaires qu'il faut prendre en compte.
- Les questions énergétiques et environnementales sont très éloignées des problématiques des copropriétaires, voire des syndicats qui ne sont pas du tout mobilisés sur ces questions.

Enfin, les freins financiers restent à lever. Aux capacités d'endettement variables des uns et des autres, s'ajoute la forte volatilité des dispositifs d'aide qui nuit à l'engagement des copropriétaires.

Entre le vote de la mission de maîtrise d'œuvre et le début des travaux s'écoule souvent entre 1 et 1,5 ans, délai pendant lequel les dispositifs d'aide peuvent être totalement revus.

Le montage des dossiers financiers pour les syndicats (compatibilité des aides par copropriétaire, prêt collectif,...) est également complexe. Comme un seul *Eco-PTZ* collectif peut être attribué par copropriété, en cas de copropriété scindée en plusieurs bâtiments indépendants, il est nécessaire que tous les bâtiments lancent les travaux en même temps sinon un seul bâtiment pourra bénéficier de l'*Eco-PTZ* si des travaux collectifs généraux sont votés. Si la copropriété ne décide que des travaux qui se votent à l'immeuble (donc pas de travaux sur la chaufferie collective à tous les bâtiments par exemple), alors il est possible

**La sociologie d'une copropriété, une clef de lecture nécessaire**

La sociologie d'une copropriété est une donnée primordiale dans la mise en œuvre d'un projet de rénovation. Concernant les copropriétaires occupants, le *Grand Nancy* indique que, contrairement à l'idée commune, les jeunes ménages ne sont pas forcément les plus moteurs et ce pour 2 raisons principales :

- Soit ils viennent d'acheter et n'ont pas les moyens de s'endetter plus pour réaliser des travaux,
- Soit, comme ils envisagent de déménager au plus tard dans 5-10 ans pour un logement plus grand du fait de l'agrandissement de leur famille, ils ne souhaitent pas investir dans un bien de transition.

Les personnes âgées disposent souvent de peu de capacité d'investissement et ne souhaitent pas emprunter. Elles considèrent que léguer un bien immobilier «est déjà bien», même s'il n'est pas en parfait état. De plus, elles ne souhaitent pas avoir à subir des travaux bruyants et poussiéreux. Concernant les copropriétaires bailleurs, ils ne désirent pas investir dans des travaux dont les répercussions (diminution des charges) bénéficieront au locataire. Certains ne connaissent pas leur bien.

Dans ce cadre, il est donc nécessaire d'identifier, parmi les copropriétaires et au sein du conseil syndical, les personnes relais qui permettront de convaincre les autres copropriétaires.

d'avoir un prêt par immeuble (donc sur des travaux type isolation des façades ou toiture).

**Quel parcours résidentiel des copropriétaires obligés de vendre ?**

Certaines copropriétés entrent dans un cercle de dévalorisation induit par le vieillissement de l'immeuble. Ces copropriétés proposent des logements à des tarifs avantageux qui attirent des populations aux moyens limités qui ne sont pas en mesure de faire face financièrement à un important programme de travaux. Le vote de programme de travaux dans certaines copropriétés relevant du dispositif s'est ainsi accompagné du départ de plusieurs des copropriétaires (jusqu'à 25% des copropriétaires).

Reste la question des copropriétés identifiées comme fragiles mais pas dégradées qui ne peuvent bénéficier de toutes les aides et dont le financement des travaux est encore plus compliqué.

## REPENSER LE MODÈLE

Compte tenu des faibles résultats eu égard à l'investissement humain et financier réalisé, il est nécessaire de repenser le modèle initial.

- Comment assurer une information des futurs acquéreurs concernant les projets de travaux en cours de réflexion au sein de la copropriété ? Un suivi de la part de la collectivité à partir des *DIA* (déclarations d'intention d'aliéner) pourrait être envisagé mais nécessiterait un investissement humain important.
- Doit-on conserver un objectif *BBC* rénovation ?
- Du fait des montants des travaux importants (20 000 €/logement au *minimum*) et des revenus moyens des propriétaires (légèrement supérieurs aux plafonds des revenus modestes), comment parvenir à boucler les plans de financement pour engager les projets ?

La volonté d'embarquer les travaux de rénovation énergétique (*cf* décret spécifiant la mise en œuvre des travaux embarqués en cours de discussion visant une application au 1<sup>er</sup> janvier 2017) constitue une bonne idée en théorie mais pose de nombreux problèmes en pratique en majorant significativement les montants des travaux avec, au final un refus de l'ensemble des travaux. ■

## UN PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION ÉVOLUTIF

Dès 2008, la ville de Paris a lancé un programme destiné à l'ensemble des copropriétés de la ville visant à les accompagner dans la réalisation d'audits énergétiques : le programme *Copropriétés : objectif climat* (COC - 2008-2014). Ce programme a financé l'audit énergétique de 195 copropriétés.

En parallèle de cet outil, la ville a développé des dispositifs cherchant à accompagner les copropriétés dans la réalisation de travaux (dépasser le stade de l'audit). L'échelle de ces dispositifs varie du quartier à l'arrondissement :

- L'OPATB 13 (nov. 2009 – nov. 2014) porte sur le 13<sup>e</sup> arrondissement
- L'OPAH-RU (2011 – 2015) concerne le quartier *Bélliard Doudeville* dans le 18<sup>e</sup> arrondissement
- L'OPAH 2D2E (sept. 2012 – août 2015) cible le quartier autour de la Place la République
- L'OPATB 19 (fév. 2014 – janv. 2015) concerne le 19<sup>e</sup> arrondissement.

dernière dans un programme de rénovation énergétique.



### OPAH-RU BÉLLIARD DOUDAUVILLE : une sensibilisation aux travaux énergétiques

Son objectif était plus de lutter contre la dégradation du bâti, même si la sensibilisation aux travaux énergétiques a été intégrée. Le territoire de cette OPAH recouvrait 429 immeubles, dont 92 dits prioritaires. 30 audits énergétiques ont été réalisés et 23 copropriétés ont voté une programme de travaux avec un volet thermique.

### OPAH 2D2E : 2 appels à candidatures

Cette opération visait une dimension à la fois thermique et environnementale (récupération des eaux de pluie, végétalisation,...) mais aussi la prise en compte des usages du bâtiment (local à déchets, ...).

Afin de limiter l'effet d'aubaine rencontré dans le cadre de l'OPATB 13, les copropriétés ont été sélectionnées par le biais d'un appel à candidatures, le dossier comprenant la présentation d'un éco-bilan et une lettre de motivation.

589 copropriétés privées étaient ciblées dont 98% construites avant 1914, soit près de 10000 logements. 2 appels à candidatures successifs ont permis de sélectionner 47 copropriétés (toutes en chauffage individuel). Les copropriétés sélectionnées ont bénéficié d'un accompagnement par un opérateur comprenant la réalisation d'un audit global assorti de propositions de scénarios de travaux.

Dans le cadre de cette OPAH, des partenariats ont été noués avec des acteurs industriels et des distributeurs d'énergie qui participent à l'animation d'un showroom exposant les différents types d'isolant et d'isolation (créé à l'antenne de l'opérateur en mairie du 3<sup>e</sup> arrondissement). De plus, tous les 1<sup>ers</sup> mardis du mois, une discussion sur un thème particulier (ventilation, fenêtres, ITE,...) y était réalisée. Des *balades thermiques* ont aussi été organisées afin de sensibiliser les participants sur

### Rénovation énergétique des immeubles d'habitat privés parisiens : les dispositifs en cours

#### 1. Copropriétés : objectif climat ! : 2008-2014

50 080 parcelles privées d'habitation  
1 157 073 logements non sociaux

#### 2. OPATB 13 : nov. 2009-nov. 2014

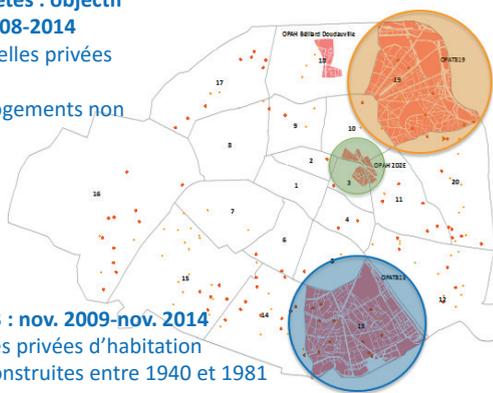
327 parcelles privées d'habitation collective construites entre 1940 et 1981  
25 2018 logements

#### 4. OPATB 19 : fév. 2014-jan. 2020

2613 parcelles privées d'habitation privée dont 54% construites avant 1915 et dont 25% de pavillons  
55 000 logements

#### 3. OPAH 2D2E : sept. 2012-août 2015

589 parcelles privées d'habitation collective dont 98% construites avant 1914  
10 000 logements



### OPATB 13 : 151 copropriétés ont bénéficié d'un audit énergétique

L'opération programmée d'amélioration thermique des bâtiments du 13<sup>e</sup> arrondissement (OPATB 13) visait les 327 immeubles privés d'habitation collective du quartier construits entre 1940 et 1981 (date de la 2<sup>e</sup> réglementation thermique), soit plus de 25000 logements. En tout, 151 copropriétés ont bénéficié d'un audit énergétique financé à 100% par la ville de Paris, les autres ne se sont pas manifestées.

A fin 2015, sur ces 151 immeubles, 36 projets de rénovation ont été votés pour un montant total de 22,7 millions de travaux (principalement des isolations thermiques par l'extérieur, ITE). 16 d'entre eux sont d'ores et déjà achevés.

Cette OPATB a montré que le financement à 100 % d'un audit énergétique pour une copropriété ne constitue pas une condition suffisante pour engager cette

## ÉCO-RÉNOVONS PARIS, OBJECTIF 1 000 IMMEUBLES

### Une volonté d'action sur tout le territoire

Dans le cadre de son nouveau PCET, la ville de Paris a souhaité massifier son action en faveur de la rénovation des copropriétés dans Paris. Elle va ainsi lancer un PIG (2016-2020) de rénovation énergétique et environnementale des immeubles d'habitation privés, intitulé «Éco-rénovons Paris, objectif 1 000 immeubles». L'ensemble du périmètre de la ville de Paris est concerné. Le lancement officiel du programme est prévu le 12 mai 2016.

Les objectifs du programme se sont affinés au fil du temps pour aboutir à 1 000 immeubles accompagnés dont 300 initiant un programme de rénovation énergétique. Le programme pourra également financer des actions de végétalisation et des études de faisabilité de surélévation (dans un but de financement des travaux de rénovation).

### Une méthodologie d'intervention issue des enseignements des dispositifs antérieurs

Pour ce programme, la ville de Paris va s'appuyer sur l'APC (agence parisienne du climat) et sur 3 opérateurs, chacun ayant en charge une partie de la ville. En tant que lauréate de l'appel à projets PTRE de l'ADEME pour la ville de Paris, l'APC est identifiée sur le territoire comme guichet unique pour la rénovation des copropriétés. Des appels à candidatures auront lieu, le 1<sup>er</sup> est prévu du 12 mai (date du lancement) à fin octobre 2016. **Trois étapes clés :**

- Montage du dossier de candidature L'APC aura en charge d'informer et d'accompagner le montage du dossier de candidature de la copropriété. Les opérateurs pourront également remobiliser des copropriétés connues dans le cadre de dispositifs antérieurs. Toutes les copropriétés candidates devront être préalablement inscrites sur la plateforme CoachCopro et remplir un dossier de candidature.
- Sélection des copropriétés lauréates par la ville au vu des dossiers de candidature.
- Accompagnement de la copropriété lauréate dans son projet : un des opérateurs (répartition territoriale) accompagnera la copropriété dans le montage et le suivi de son projet de rénovation.

la nécessité de réaliser des travaux de rénovation thermique. Ces différentes manifestations ont remporté un certain succès et permis de créer un réseau local d'échanges entre copropriétaires.

A fin 2015, 33 copropriétés bénéficient d'un accompagnement dont une dizaine en cours de montage d'un plan de financement. Les copropriétaires concernés sont principalement situés au-dessus des plafonds, les aides mobilisables restent assez faibles. Aucun chantier n'a encore débuté. En effet, si les copropriétaires se sont avérés intéressés intellectuellement par la démarche, pour l'instant aucune copropriété n'est encore «passée à l'acte». L'opération a néanmoins permis d'identifier des problèmes structurels sur les bâtiments qui vont être traités, avec l'espoir qu'une 2<sup>e</sup> phase de travaux avec une dimension énergétique soit enclenchée par la suite.

Plus marginalement, indiquons que plusieurs études de faisabilité de surélévation (7) ont été financées (à 100% par la ville) dans le cadre de l'OPAH, sans déboucher sur des actions concrètes (coût ~30 000 €/immeuble).



### OPATB 19 : élargissement du périmètre des copropriétés éligibles

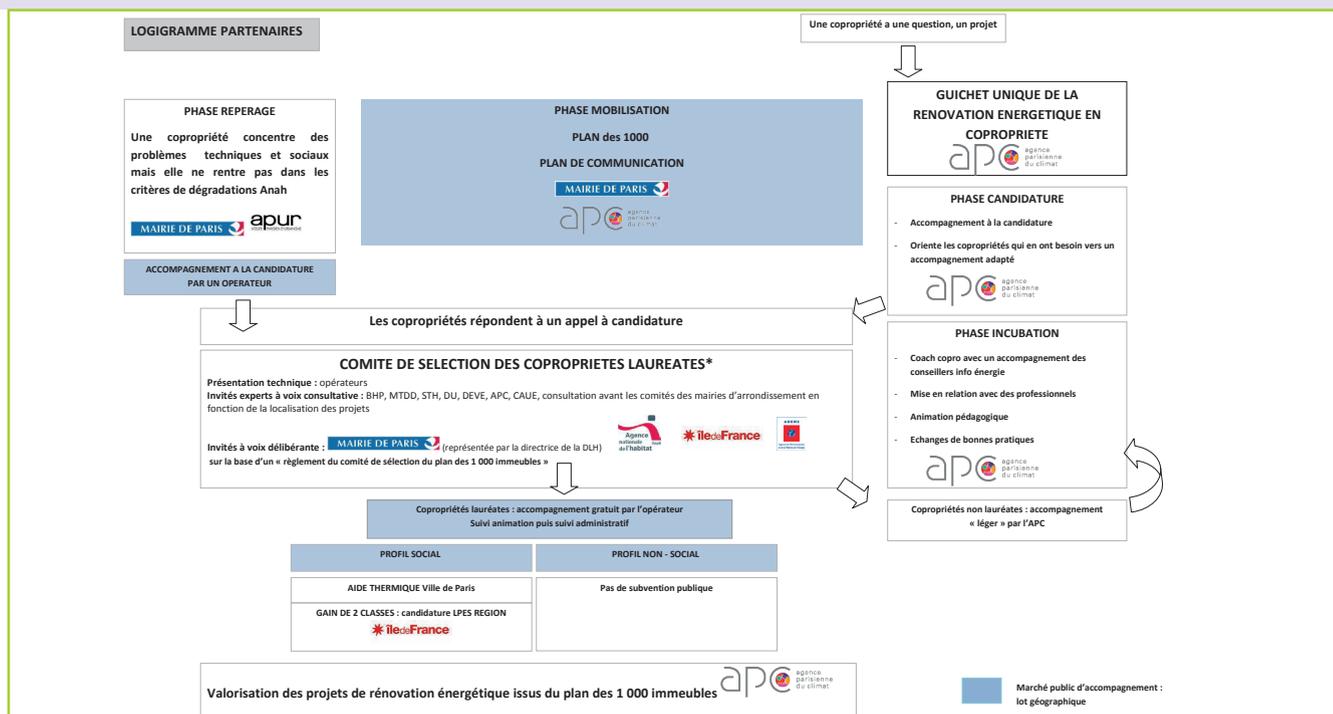
Cette opération a été la première étape vers la massification du traitement des copropriétés compte tenu de la suppression des limites en termes d'année de construction. Toutes les copropriétés peuvent candidater. L'arrondissement compte ainsi quelque 2 600 copropriétés éligibles (soit ~55 000 logements) avec une part de propriétaires éligibles aux aides de l'Anah plus importante que dans le quartier République.

Comme dans l'OPAH 2D2E, la sélection s'opère par le biais d'appels à candidatures. 9 copropriétés venant du COC ont également été intégrées dans le dispositif en tant que copropriétés pilotes. Le 2<sup>e</sup> et dernier appel à projets se clôture au 1<sup>er</sup> trimestre 2016. Pour l'instant 76 adresses (70 copropriétés et 6 pavillons) ont été sélectionnées (objectif fixé à 70).

Début 2016, une dizaine de copropriétés sont déjà en phase de travaux pour un montant global de travaux de 12,6 millions d'euros dont plus de 3 millions de subventions publiques (1,3 million Anah, 950 000 € ville de Paris et 800 000 € région). Une partie (3 à 4) de ces copropriétés devrait avoir terminé les travaux en cours d'année 2016.

L'échange d'expériences entre les copropriétés a été identifié comme un facteur favorable pour emporter l'adhésion de nouvelles copropriétés dans les projets de rénovation.





▲ Logigramme partenarial pour le programme (Source : ville de Paris)

Niveau d'aide	Gain énergétique	Taux d'aide maximal	Plafond de travaux par lot (copros <1948)	Plafond de travaux par lot (copros >1948)
N1	15% ≤ gain < 25%	10%	15 000 €	5 000 €
N2	25% ≤ gain < 35%	20%	15 000 €	10 000 €
N3	35% ≤ gain < 40%	20%	20 000 €	15 000 €
N4	40% ≤ gain	30%	25 000 €	20 000 €

▲ Tableau récapitulatif de l'aide performancielle (Source : ville de Paris)

Objectif	Taux d'aide maximal	Plafond de travaux pris en compte	Prime par copropriété
Végétalisation et gestion durable des eaux de pluie	15%	300 € par m <sup>2</sup> végétalisé	
Installation d'équipement EnR et R	25%	4 000 € par lot d'habitation	
Label bâtiment biosourcé	50%	2 000 € par lot d'habitation	
Label BBC rénovation 2009 ou Effinergie rénovation			25 000 €
Gestion des déchets			5 000 €

▲ Tableau récapitulatif de l'aide en fonction des objectifs qualitatifs (Source : ville de Paris)

Les critères de sélection des copropriétés ne sont pas encore totalement figés. Pour l'instant la ville envisage plusieurs critères :

- Qualité du dossier de candidature
- Potentiel de rénovation énergétique
- Présence d'au moins 20% de propriétaires occupants éligibles *Anah* dans la copropriété
- Appréciation du respect de l'encadrement des loyers par les copropriétaires bailleurs (mesuré à partir de l'enquête sociale de la copropriété qui devra profiter d'un taux de retour minimum fixé à 70%).

Le dernier critère reste à préciser et sera applicable seulement pour les nouveaux entrants. En sus de l'appel à projets, près de 6 000 immeubles identifiés sur l'ensemble du territoire dans le cadre d'un travail réalisé avec l'APUR (atelier parisien d'urbanisme) seront démarchés. Les copropriétés identifiées dans le cadre des programmes antérieurs seront bien entendu intégrées à ce nouveau programme.

### Des aides à la hauteur de l'enjeu

En plus des aides de droit commun, plusieurs subventions sont prévues dans le cadre du programme (voir tableaux) :

- Une aide dite *performancielle* : aide calculée en fonction du niveau de performance visé et non plus en fonction des techniques de rénovation mises en œuvre. Cette aide sera calculée par lot.

- Des aides en fonction d'objectifs qualitatifs : aides calculées en fonction des actions réalisées (végétalisation, installation d'équipement *EnR*,...).

Le budget de la ville de Paris affecté à ce programme s'élève à 30 millions d'€ sur 5 ans. La ville de Paris indique également prendre en compte le financement de travaux en plusieurs phases. Ainsi, lorsqu'une copropriété sollicitera des subventions pour sa 2<sup>e</sup> phase de travaux, le calcul des aides s'opérera en fonction du niveau de performance de l'immeuble avant la 1<sup>e</sup> phase de travaux.

Enfin, les *CEE* non récupérés dans le cadre des programmes nationaux (*Anah*) seront laissés aux copropriétaires pour améliorer leur plan de financement. Les opérateurs en charge de l'accompagnement devront procéder à la valorisation des *CEE* (nécessité de passer par un intermédiaire dit collecteur de *CEE*). Selon la ville, *EDF* et *Enertech* sont déjà positionnés envers les copropriétés. ■

## PARTIE 2

# ACTEURS DU CONSEIL

### ENTRETIEN AVEC

- Olivia DEMALEVILLE, coordinatrice - *FLAME*
- Thomas DUBERTRET, chargé de mission référent copropriétés, conseiller énergie *ALE LYON*
- Roselyne CONAN, responsable du pôle juridique à l'*ANIL*
- Sandrine ZERBIB, directrice de l'*ADIL* de l'Essonne
- Anne AUGERAU, conseillère à l'*ADIL* du Nord
- Julien ALLIX, responsable du pôle énergie - *ARC*
- Émilie Rosita ALLAIN, présidente de l'*ANCC*
- Nathalie FIGUIÈRE, juriste à l'*ANCC*
- Dominique SEVRAY, Président et Olivier BRANE, chargé de mission juridique Association *Planète surélévation*
- Édouard DE RUGY, directeur de *REANOVA*
- Dimitri MOLLE, président fondateur de *SÉNOVA*
- Guillaume TESAN, ingénieur commercial chez *ALTEREA*



## FLAME, LE RÉSEAU DES ALEC

Le réseau *FLAME* (fédération des agences locales de maîtrise de l'énergie et du climat) est une association loi 1901, créée en 2004 et fédérant 33 *ALEC* (agence locale de l'énergie et du climat) françaises adhérentes. Les *ALEC* sont constituées d'équipes de taille variable, de 5 à 30 personnes (APC Paris), et emploient au total 270 collaborateurs. La fédération compte une salariée et des collaborateurs extérieurs.

Les *ALEC* sont issues des projets européens (*SAVE* puis *IEE - intelligent energy Europe*) qui visaient la création d'agences de gestion de l'énergie. On recense près de 400 agences en Europe dont plus du tiers à un périmètre local, c'est-à-dire infra-régional, aux côtés des agences régionales/provinciales et nationales. Les zones les plus dynamiques en Europe sont la Catalogne, l'Allemagne et le Benelux.

En France, les *ALEC* ont été reconnues d'intérêt général dans le cadre de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte d'août 2015 (cf. article 192) sous l'action de la fédération *FLAME*. Chaque agence est présidée par un élu local et les collectivités détiennent au moins 25% des voix délibératives au sein de l'*ALEC*. Afin de cadrer leurs missions, des conventions sont signées entre les *ALEC* et chacune des collectivités auprès desquelles l'*ALEC* intervient. Les périmètres géographiques d'intervention sont à l'échelle infrarégionale et variés :

- une ville (ex : PARIS),
- une agglomération ou métropole (Lyon, Marseille, Grenoble, Angers Loire Métropole): 1/3 des *ALEC*
- un département (ex. Loire, Puy de Dome, Eure, Gironde, Ardennes,...): 1/3 des agences également.



▲ Répartition géographique des agences européennes de gestion de l'énergie (source : EASME)

Localement, les *ALEC* participent à la définition, l'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie énergie-climat territoriale. Ses principaux axes d'intervention sont :

- Le logement et plus largement l'habitat (logique d'aménagement du territoire)
- Le bâti tertiaire public et privé
- Les déplacements alternatifs et la mobilité durable
- Les activités artisanales, commerciales, PMI /PME et agricoles
- Le développement de filières énergétiques (biomasse, solaire,...)
- L'observation territoriale et les diagnostics énergétiques du territoire.

Les *ALEC* disposent de 4 moyens d'intervention principaux :

- information : diffusion et sensibilisation (organisation de manifestation, participation à des événements, information et conseil tout public, diffusion de l'information)
- innovation, veille et prospective : expertise sur la thématique énergie-climat, création d'observatoire énergie-climat,...
- accompagnement à la définition de plan d'actions (stratégie énergétique)



▲ Répartition géographique des *ALEC* sur le territoire métropolitain (source : *FLAME*)

- ▶ patrimoniale des collectivités, accompagnements pré-opérationnels pour les collectivités, les bailleurs, les entreprises,...)
- réseaux : animation de groupes de travail et réseaux d'échanges, structuration de filières d'énergies renouvelables.

### LES ALEC: TIERS DE CONFIANCE DES COPROPRIÉTÉS

Dans le cadre des rénovations de copropriétés, les ALEC, en tant qu'organismes neutres et indépendants, interviennent comme tiers de confiance et ont 3 rôles principaux :

- Sensibiliser les copropriétaires par le biais de visites de sites ou d'organisation de conférences
- Accompagner les copropriétaires en les informant sur les réglementations, en vulgarisant les questions énergétiques afin de faciliter leur compréhension et en les aidant dans leurs choix (rôle de conseil auprès des conseils syndicaux)
- Faciliter le développement des projets des copropriétés en participant à des réunions d'information auprès des copropriétaires, en expertisant les cahiers des charges lancés par les copropriétés, les devis reçus ou encore les rapports d'études. Les ALEC soutiennent également les copropriétaires dans la compréhension de l'ingénierie financière.

L'accompagnement des copropriétaires par un tiers de confiance joue un rôle fondamental dans le passage à l'acte pour un projet de rénovation.

Un recensement des bonnes pratiques mises en œuvre par des ALEC à destination des copropriétés a été opéré par FLAME et est disponible en ligne (<http://www.federation-flame.org/ressources/bonnes-pratiques/>). Y figurent notamment :

- l'outil *Thermocopro* développé par l'ALEC 42 : une photographie de la copropriété est réalisée à partir d'une caméra thermique afin d'identifier les défauts d'isolation du bâtiment. Cette photo constitue un outil pour sensibiliser les copropriétaires sur la nécessité de réaliser des travaux de rénovation énergétique.
- la formation *Réno Copro* déployée par l'ALE de Lyon, à destination des syndics et des conseillers syndicaux afin de leur transmettre les clés de la réussite d'un projet de rénovation en copropriété.
- l'outil *Coach Copro* créé par l'APC (agence parisienne du climat) qui accompagne les copropriétés dans leur projet de rénovation (<https://www.coachcopro.com/>).

FLAME met également à disposition un *Vade-mecum sur l'accompagnement des copropriétés dans les projets de rénovation énergétique* (<http://www.federation-flame.org/bibliotheque/coproprietes/>) issu des expériences menées par des ALEC sur l'accompagnement des copropriétés à la rénovation énergétique. Freins et leviers pour la réalisation des travaux en copropriétés sont pointés ainsi que les financements mobilisables, la méthodologie d'un projet de rénovation énergétique d'une copropriété :

- Identifier les jeux d'acteurs, les motivations, les forces/ressources et faiblesses du projet
- Faire s'approprier le projet par les acteurs
- Préparer et réaliser l'audit énergétique
- Réaliser les travaux
- Suivre les consommations.

#### Focus sur les actions de la métropole de Lyon en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés

L'ALE de Lyon participe à la plateforme *Écoréno'v* de la métropole sur le volet information et accompagnement (cf. fiche *Écoréno'v copro*). Néanmoins, la demande croissant, l'ALE a de plus en plus de mal à y faire face (100 à 150 copropriétés sensibilisées par an). Dans ce cadre, la métropole explore la possibilité de financer un prestataire au service de la copropriété.

Afin de dynamiser la rénovation énergétique des copropriétés sur son territoire, la métropole lyonnaise propose des aides aux syndicats de copropriétés :

- 2 000 € par logement si 35 % d'économie d'énergie obtenu
- 3 000 € par logement si le niveau BBC rénovation est atteint

Pour bénéficier de ces subventions, une ventilation doit être présente et fonctionnelle et au moins un poste d'enveloppe (toiture, mur,...) doit être concerné dans le cadre des travaux.

NB : les aides concernent aussi bien le parc privé que le parc public. Une enveloppe de 30 millions d'euros a été réservée sur 5 ans pour ce dispositif (soit environ 2 000 logements/an).

La copropriété peut également collecter les CEE qui ne sont pas récupérés par l'Anah et par la métropole (travaux sur les parties communes financés par des aides individuelles). La métropole de Lyon commence également à réfléchir sur la mobilisation de ces CEE.

Pour l'ALE de Lyon, cette démarche va dans le bon sens. De plus en plus de copropriétaires signalent des difficultés à vendre leurs biens en raison de mauvaise étiquette énergétique ou d'aspect extérieur détérioré. La rénovation de la copropriété constitue un facteur amélioratif.

## PARTICIPATION AU PROJET EUROPÉEN LEAF 2013-2016

Le projet européen *LEAF* (low energy apartments future) 2013-2016 regroupe 8 partenaires répartis dans 6 pays, dont la France. *FLAME* et l'*ALE* de Lyon sont membres du *consortium*. Partant du constat que la rénovation énergétique dans les copropriétés fait face à de nombreux freins, le programme vise plusieurs objectifs :

- Construire un outil d'aide à la décision à partir des *DPE*
- Rédiger un guide de gestion d'un projet de rénovation
- Tester la méthode sur 24 bâtiments
- Proposer des améliorations des politiques publiques.

Chaque pays s'est focalisé sur les appartements types de son territoire. Les partenaires français se sont donc intéressés aux petites copropriétés (20 lots principaux), car ces copropriétés ne sont pas concernées par l'obligation de réaliser un audit (à partir de 50 lots quels qu'ils soient).

Le projet a permis d'identifier les difficultés et les bonnes pratiques au niveau européen. L'ensemble de ces éléments ont contribué à l'élaboration d'un guide méthodologique [Réaliser des travaux d'économie d'énergie en copropriété](#), paru en mars 2016.

A partir des enseignements issus du projet *LEAF*, des recommandations<sup>1</sup> ont été construites à destination des pouvoirs publics. Parmi les éléments clés dont certains ont déjà commencé à être mis en œuvre en France, citons :

- **Mieux faire circuler l'information**

Il est proposé de travailler à l'amélioration des *DPE* (qualité des calculs, clarté du contenu et des recommandations,...) et de créer une base de données des *DPE* afin de disposer d'une source d'information claire et concise sur la qualité du bâti par pays européen. Une telle base permettrait en France d'obtenir une meilleure vision sur l'état des copropriétés. Les participants au projet *LEAF* invitent les pouvoirs publics à favoriser les *DPE bâtiment* prenant en compte les parties communes, ce qui n'est pas encore le cas en France.

- **Continuer à sensibiliser et à développer la demande.**

Les participants indiquent qu'il est nécessaire d'augmenter la communication vers le grand public sur les questions de la performance énergétique ainsi que de développer les services publics d'information sur l'énergie.

- **Soutenir les professionnels pour améliorer les offres de services**

Dans un premier temps, les participants proposent de mettre en œuvre des procédures de labélisation des entreprises et des diagnostiqueurs en charge des *DPE*. Il faut également développer les compétences des professionnels principalement sur 2 thématiques : les réseaux locaux et la recherche de la qualité dans les projets de rénovation énergétique. Enfin, l'articulation de la rénovation énergétique aux travaux d'entretiens des bâtiments (notion de travaux embarqués en cours de mise en œuvre en France) constitue une des clés.

- **Repenser les aides financières**

Ils suggèrent de simplifier les aides et d'harmoniser leurs critères d'attribution. Ils proposent également de donner un rôle plus important au *DPE* dans l'obtention des aides financières. L'une des pistes pourrait ainsi être d'ajuster les aides au calendrier des travaux des copropriétés,

pour éviter de revoir les financements à plusieurs reprises pendant le projet. Mener à terme un projet en copropriété nécessite 3 à 4 ans alors que le régime des aides évolue quasiment tous les ans.

- **Faire évoluer la dimension réglementaire**

Les partenaires du projet proposent d'introduire des niveaux minima de performance énergétique à respecter lors des ventes, des locations et lors de la réalisation de travaux d'entretien. Enfin, il leur semble nécessaire de généraliser la mise en œuvre de plans d'entretien et la création de fonds travaux pour les copropriétés.

### Focus sur les copropriétés en France

L'ingénierie financière d'un projet de rénovation en copropriété est très compliquée actuellement compte tenu de :

- La différenciation à opérer entre les travaux subventionnables et non subventionnables
- Le calcul des quote-parts en fonction des aides mobilisables : *Éco-PTZ*, *Anah*, hors aides,...

En outre, l'*Éco-PTZ* collectif rencontre actuellement un frein lié à son système de collecte : le prélèvement s'effectue sur le compte du syndicat de la copropriété et non directement sur les comptes des copropriétaires. Cela représente un travail important et complexe pour les syndicats qui ne sont pas enclins à recourir à de tels produits bancaires. ■

<sup>1</sup> Voir <http://www.lowenergyapartments.eu/projectfindings/policy-recommendations/>



## UN RÉSEAU D'INFORMATION AU SERVICE DES PARTICULIERS ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

### ANIL et ADIL: un réseau pour informer et conseiller le public sur le logement

ANIL et le réseau des ADIL constituent un outil d'information et de conseil gratuit auprès des ménages sur les thématiques liées au logement. Les ADIL sont créées dans les territoires à l'initiative des départements et de l'État. En 2016, elles sont au nombre de 79, réparties sur l'ensemble du territoire national.

Leur mission consiste à apporter au public un conseil gratuit et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et à l'urbanisme et leur proposer des solutions adaptées à leur cas personnel.

Le périmètre d'intervention des ADIL est à géométrie variable selon les territoires, en fonction :

- des politiques et initiatives locales. Par exemple, la politique du conseil départemental du Nord vise spécifiquement la prévention des expulsions ;
- du jeu d'acteurs en présence, en termes de compétences et de moyens humains. Par exemple, une ADIL peut avoir une mission spécifique avec des moyens humains renforcés dans le cadre d'un partenariat local.

Une ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

### 18 000 consultations annuelles sur le sujet de la rénovation énergétique des copropriétés

835 000 consultations (physiques ou téléphoniques) sont dispensées annuellement par les ADIL dont 10% environ portent sur des projets de rénovation énergétique. Parmi ces 80 000 consultations relatives à la transition énergétique, le segment des copropriétés en représente 18 000.

## LA SENSIBILISATION À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS PAR L'ADIL 91

### Panorama de la rénovation énergétique en Essonne et chiffres clés

Le territoire essonnien présente un fort potentiel de rénovation énergétique sur le segment des ménages modestes et très modestes.

On compte 492 000 résidences principales au niveau départemental dont 60% appartiennent à des propriétaires occupants.

Parmi eux, 36% de ménages sont considérés comme modestes et très modestes et éligibles aux aides de l'Anah (soit 69 000 propriétaires occupants).

On recense 10 000 copropriétés, dont 7 300 verticales en Essonne, avec une forte proportion de petites copropriétés de moins de 20 logements, dont la moitié date d'avant 1975.

### 3 OPAH sont en cours en 2016

- OPAH Nord Paris Saclay (ex Europ'Essonne) – échéance 2020
- OPAH centre en Arpajonnais – échéance 2018
- OPAH sur le territoire de l'ex CASE (intégrée dans Grand Paris Sud) - démarrage 2016

### Plusieurs acteurs de la rénovation énergétique agissent sur le territoire

- les collectivités territoriales dont le conseil départemental
- l'ADIL 91
- le réseau énergie 91 constitué de 3 EIE et de 2 ALEC
- 3 opérateurs habilités Anah
- le CAUE 91.

### De nombreuses consultations des ménages portent sur la question de la rénovation énergétique.

Depuis le lancement du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) et la mise en place du guichet unique national en 2013, accompagné de nombreuses campagnes de communication *grand public*, les consultations de l'ADIL 91 sur le thème de l'amélioration de l'habitat ont quadruplé entre 2012 et 2015. Ces consultations émanent à :

- 92% de propriétaires occupants (copropriétaires ou non)
- 3% de copropriétés

37% de ces ménages sont éligibles aux aides Anah et 87% des travaux envisagés (déclaratif) incluent de la rénovation énergétique.

### La sensibilisation des copropriétaires à la rénovation énergétique

L'ADIL 91 est PRIS Anah (Point Rénovation Info Service) depuis 2013. Elle est dotée d'une équipe de 5 conseillers.

Elle fait connaître aux particuliers qui ont un projet de rénovation pour leur résidence principale (et plus particulièrement aux ménages

éligibles aux aides de l'Anah):

- l'ensemble des aides auxquelles ils peuvent prétendre sur le territoire essonnien,
- leurs conditions d'éligibilité et d'obtention (aides du programme *Habiter mieux*, aides des collectivités territoriales)
- la possibilité ou non de cumul avec les autres dispositifs financiers et fiscaux (crédit d'impôt, éco-prêts, etc.).

L'ADIL 91 relaie également l'information sur les actions menées par les autres acteurs du territoire notamment les *cafés malins* organisés par l'EIE d'Évry, qui renseignent les conseils syndicaux sur les actions de rénovation énergétique.

Dans le cadre de ses missions, l'ADIL 91 a organisé 2 sessions de sensibilisation sur la thématique de la rénovation énergétique en direction de copropriétaires, de conseillers syndicaux et de syndicats bénévoles. L'objectif visé était de :

- sensibiliser les copropriétaires aux enjeux de la rénovation énergétique de leur immeuble (respect des obligations réglementaires, réduction des charges, valorisation du patrimoine...)
- leur présenter les démarches préalables et les acteurs amenés à intervenir sur ces questions.

Chacune des 2 sessions de sensibilisation a mobilisé 80 participants. La première session a porté sur les différentes étapes d'un projet de rénovation énergétique d'un immeuble (du projet à la prise de décision : obligations à respecter, démarches à effectuer, majorités requises, rôle des différents acteurs). Les financements (prêts et aides) et les aspects fiscaux ont été présentés lors de la 2<sup>e</sup> session. L'objectif est de souligner les enjeux de la rénovation énergétique, vectrice de valorisation patrimoniale et d'économies de charges notamment.

Elles ont été organisées avec l'appui de plusieurs partenaires et acteurs de la rénovation énergétique :

- le département (dans le cadre d'un cycle de conférences *Copropriété et rénovation énergétique* sur 2015),
- la délégation locale de l'Anah,
- des banques et établissements de crédit (*Crédit foncier, Caisse d'épargne, Domofinance*)
- un ensemblier technique et financier au service de la rénovation énergétique du logement collectif (*SEM Energies Positif*)
- l'opérateur SOLIHA.

En amont, chaque acteur a pu mobiliser son propre réseau pour communiquer sur ces sessions de sensibilisation et garantir la venue d'un public de copropriétaires. Durant la séance, chacun a présenté ses champs de compétences, ses dispositifs ou produits spécifiques.

Un travail de sensibilisation mené en amont permet de mieux préparer les projets de rénovation énergétique car les copropriétaires avisés savent alors vers qui se tourner et quels soutiens solliciter lorsqu'ils lancent leur projet.

### FOCUS sur la plateforme de la rénovation énergétique essonnienne RÉNOVER MALIN

Mise en place en 2014 par le département de l'Essonne avec le soutien de l'ADEME et de la région Ile-de-France, la plateforme *internet RÉNOVER MALIN* est l'outil essonnien dédié à la rénovation énergétique. De nombreux partenaires locaux, dont l'ADIL, y sont associés : chambres consulaires, fédérations professionnelles du bâtiment (*FFB 91, CAPEB 91*), *CAUE 91*, communautés d'agglomération, réseau énergie 91 (*EIE et ALE sur le 91*), *SOLIHA*, etc.

Son objet est de regrouper toute l'information utile pour faciliter les travaux de rénovation énergétique des logements essonniers. La plateforme *RÉNOVER MALIN* :

- référence 157 entreprises RGE (reconnues garantes de l'environnement) adhérentes à la plateforme ;

- met à disposition un outil d'autodiagnostic de son logement ;
- répertorie les principales aides financières à la rénovation énergétique.

Elle constitue également un lieu d'échanges de bonnes pratiques entre professionnels, par exemple sur les chantiers exemplaires.

La plateforme participe à la dynamique sur la rénovation énergétique. Elle regroupe et porte à connaissance toutes les informations utiles.

Néanmoins, elle ne peut pas se substituer à un accompagnement individuel des ménages les plus précaires, moins enclins à utiliser un outil numérique et nécessitant un réel accompagnement personnalisé.

## L'ACCOMPAGNEMENT GLOBAL PAR L'ADIL DU LOIRET

### L'ADIL du Loiret assure le portage de l'EIE

Dans le Loiret, l'ADIL assure le portage de l'espace info énergie (EIE), en bénéficiant du soutien de l'ADEME, du conseil régional du *Centre Val de Loire* et du conseil départemental du Loiret.

La villes d'Orléans, le pays Gâtinais, ainsi que les communautés d'agglomération *Montargoise Rives du Loing* et *d'Orléans Val de Loire* ont décidé de soutenir l'EIE depuis plusieurs années. Cela lui permet d'apporter à la fois :

- son expertise sur les aspects financiers, fiscaux et juridiques des projets : conseil sur le montage financier, pédagogie sur le fonctionnement des assemblées générales et le rôle des conseils syndicaux... ;
- une expertise technique forte sur la rénovation énergétique : lecture technique des audits énergétiques, conseil sur les travaux, les matériaux et équipements...

L'équipe de l'ADIL du Loiret comprend 4 conseillers énergie et un chargé de mission ainsi que 4 juristes, lui permettant ainsi de disposer de la double compétence technique et juridique.

### L'ADIL du Loiret accompagne les projets de rénovation énergétiques des copropriétés depuis 2011

Le département du Loiret compte de nombreux logements vacants en copropriétés. En outre, les copropriétés datant des années 1970 disposent d'un chauffage collectif vieillissant. En 2011, la région *Centre*, en collaboration avec l'ADEME, a souhaité intervenir en matière de rénovation énergétique à l'échelle de son territoire. Dans le Loiret, c'est l'agglomération orléanaise qui ►

- compte le plus de logements en copropriété (45 000 logements en copropriété, environ 33% du parc) ainsi que la communauté d'agglomération de Montargis et la communauté de communes du Giennois.

La région a choisi de financer les audits énergétiques des copropriétés volontaires. Pour obtenir cette aide pour l'audit, le syndic engage la démarche et signe une convention avec la région dans laquelle il s'engage à être accompagné par l'ADIL-EIE. En dehors de l'aide à l'audit, ce sont les syndics qui sollicitent spontanément l'ADIL-EIE dès qu'une de leur copropriété envisage de réaliser des travaux de rénovation énergétique.

L'accompagnement des copropriétés fait également partie des missions développées dans le cadre des conventions signées avec la ville d'Orléans et l'agglo d'Orléans. C'est d'ailleurs l'une des actions prévues dans le PLH de l'agglo d'Orléans.

Le rôle de l'ADIL-EIE est d'accompagner les copropriétés dans leur réflexion sur leur projet de travaux. Son accompagnement peut aussi bien concerner :

- l'aide à l'identification des points faibles des bâtiments et à la priorisation des travaux ;
- la définition du projet ;
- le montage financier : conseil sur les aides à la rénovation énergétique

Dans ce cadre, l'ADIL-EIE est amenée à expliquer aux copropriétaires les aides susceptibles d'être mobilisées, au 1<sup>er</sup> rang desquelles les aides de l'Anah et du programme *Habiter mieux*, le crédit d'impôt transition énergétique, l'éco-PTZ, les CEE mais aussi tous les dispositifs locaux mis en place par la région, le département et les collectivités locales notamment dans le cadre d'OPAH. Un travail étroit est ensuite mené avec l'opérateur local.

### Un bilan de l'opération très encourageant

Depuis le lancement de l'opération, 130 copropriétés (11 000 logements) sont suivies par l'ADIL. Rien qu'en 2015, ce sont 30 nouvelles copropriétés qui ont commencé à bénéficier du suivi, ce qui traduit bien le réel besoin d'accompagnement de la part des copropriétés.

Parmi elles, 10 copropriétés ont engagé d'importants travaux de rénovation énergétique et 20 copropriétés prévoient des projets dont les votes sont envisagés à court terme.

Mise en œuvre en 2011, cette opération d'accompagnement global des copropriétés dès l'amont des projets de rénovation énergétique est l'une des plus anciennes dans le réseau ADIL.

Afin de mesurer objectivement l'impact de cet accompagnement, un travail d'évaluation est en cours à l'échelle régionale.

### L'ADIL 45, facilitateur de la transition énergétique des copropriétés

Au-delà d'un accompagnement sur les aspects techniques et financiers d'un projet de rénovation énergétique, les copropriétaires ont un réel besoin d'information sur le fonctionnement même de la copropriété. La présence d'un acteur tiers et indépendant permet d'éclairer les rôles de chacun, de préparer et accompagner les décisions. Quand chaque copropriétaire a bien compris le projet et le rôle du syndic, la prise de décision est facilitée.

L'ADIL remplit donc un rôle de facilitateur, en accompagnement des syndics, et son intervention dès l'amont d'un projet et lors des assemblées générales est gage de succès.

## L'ADIL DU NORD : AMO D'UNE COPROPRIÉTÉ DE TOURCOING

### L'ADIL du Nord : EIE et PRIS

L'ADIL du Nord dispose de bureaux dans 8 territoires : Lille, Roubaix, Tourcoing, Dunkerque, Douai, Cambrai, Valenciennes et Maubeuge.

En 2015, l'ADIL du Nord a répondu à 18 000 consultations de ménages, dont la moitié sur le périmètre de la métropole lilloise. Sur le total des consultations, 5% concernent les copropriétés (soit 900 consultations).

En 2011, 6 000 copropriétés étaient inventoriées en métropole lilloise, dont une majorité de petites copropriétés inférieures à 10 logements.

### Une expérimentation menée à Tourcoing dès 2013

En 2013, à titre expérimental, avec le soutien de la métropole européenne de Lille (MEL), l'ADIL (1 personne dédiée) a accompagné deux copropriétés sur leur projet de rénovation énergétique. Les deux copropriétés avaient déjà voté leur audit énergétique mais n'avaient pas encore de projet défini.

À l'origine, les copropriétaires ne parvenaient pas à vendre leurs logements (contexte de crise immobilière, décote de 20% des logements). La rénovation énergétique de la copropriété est apparue comme une option de requalification de la copropriété.

Le travail de l'ADIL a consisté en un accompagnement sur plusieurs plans :

- conseil et aide à la décision : aide au décryptage de l'audit énergétique, organisation de réunions d'information (même informelles dans le hall par exemple) plusieurs semaines avant les assemblées générales pour permettre la compréhension et l'adhésion du plus grand nombre...
- ingénierie financière : recherche de subventions auprès de l'Anah, de prêts collectifs auprès du crédit foncier (démarché par les présidents des conseils syndicaux eux-mêmes), aide au montage de prêts individuels.

L'audit énergétique n'a pas été aidé<sup>1</sup>. Le financement des travaux s'est effectué au travers :

- d'un prêt foncier *copro100*
- des éco-prêts
- le programme *Habiter mieux de l'Anah* pour les plus modestes
- les *CEE*, valorisés par la copropriété elle-même

En 2016, le travail d'appui de l'ADIL a été mené à terme sur l'une des deux copropriétés (*Résidence Bailly*, 71 logements et 3 commerces, à Tourcoing). Le lancement des travaux de rénovation BBC de cette copropriété, construite dans les années 1970 et reliée au réseau de chaleur, est prévu pour juillet 2016.

L'engagement de la copropriété *Résidence Bailly* de Tourcoing dans un projet de rénovation énergétique suscite l'engagement des 2 copropriétés voisines avec lesquelles elle partage son réseau de chaleur. Un travail de pédagogie avec simulations du coût des travaux et des quotes-parts de chacun a déjà été réalisé sur cette résidence.

En conclusion,

- La phase d'information auprès des copropriétaires est centrale. Elle permet d'explicitier les enjeux de la rénovation énergétique, le montage du dossier de financement, le montant des travaux, le reste à charge. De tels investissements peuvent effrayer les propriétaires et, selon les financements et aides sollicitées, leur adhésion au projet n'est jamais assurée, d'où l'importance de la pédagogie.
- La mise en œuvre d'un tel projet implique également que chaque acteur de la copropriété (conseil syndical, syndic de copropriété) soit impliqué. Les rôles de chacun doivent être respectés.

### La MEL, lauréate de l'appel à projet ÉCOCITÉ 2, en partenariat avec l'ADIL 59

La MEL, associée à l'ADIL du Nord, figure parmi les lauréats de l'appel à projets *ÉcoCité 2*, seconde phase 2015-2020 de la démarche *Ville de Demain* lancée par l'État en 2010. Le projet de la MEL prévoit la rénovation énergétique BBC de 640 logements. La méthodologie en place intègre directement l'ADIL. A ce jour, 1 100 logements sont identifiés, dont 20 copropriétés (de 50 lots en moyenne). Les travaux devront être achevés en septembre 2020. La mise en place d'une instrumentation est envisagée. Elle sera réalisée pour la copropriété *Résidence Bailly* de Tourcoing, dans les 6 mois suivants la garantie d'achèvement.

<sup>1</sup> Seule la ville de Lille rembourse 30% de l'étude thermique dans les cas où la copropriété engage des travaux. Ce type d'aide encourage les copropriétés à réaliser des audits énergétiques rapidement.

## CONSEILS DES ADIL POUR FAVORISER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

Pour les ADIL, la massification de la rénovation énergétique des copropriétés passe par un effort de pédagogie auprès des copropriétaires. Une information doit être dispensée autant sur le rôle des acteurs du logement, le fonctionnement d'une copropriété (en effet bien souvent ce fonctionnement est méconnu des copropriétaires, qui s'investissent assez peu dans la vie de la copropriété), les aides disponibles.

Ce travail de pédagogie facilite la compréhension du fonctionnement de la copropriété par les copropriétaires, permet de faire converger plus facilement les intérêts de chacun et accompagne la prise de décision. Les tiers de confiance jouent un rôle facilitateur.

La temporalité des décisions est longue. L'accompagnement doit pouvoir suivre l'évolution du projet de rénovation : en amont, au fil du projet, voire même après la réception des travaux. Cette pédagogie doit être multicanale, afin de s'adapter aux pratiques et besoins de chacun :

- documentation : dépliants, site *internet*, témoignages vidéos de copropriétaires sur leur expérience réussie ;
- rencontres : réunions de sensibilisations, d'échanges entre copropriétaires et acteurs du logement, mais également entre copropriétaires, pour capitaliser sur des expériences réussies et permettre une discussion *entre pairs*. ■



## L'ARC, 15 ANS D'EXPÉRIENCE SUR LES QUESTIONS ÉNERGÉTIQUES

L'ARC, association des responsables de copropriétés, dispose de 14 000 copropriétés adhérentes. L'ARC travaille depuis une quinzaine d'années sur les aspects énergétiques des copropriétés. Elle a contribué à produire de nombreux outils à présent largement diffusés par les praticiens de la rénovation des copropriétés. Elle a par ailleurs développé un observatoire des charges qui lui a permis d'identifier le chauffage comme poste de dépense le plus élevé depuis plusieurs années.

## PANORAMA DES ACTEURS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

Pour l'ARC, il existe 6 familles d'acteurs intervenant dans la rénovation énergétique d'une copropriété :

- Les acteurs de la copropriété
- Les acteurs du conseil
- Les acteurs de la garantie
- Les acteurs bancaires
- Les institutionnels : État et les collectivités
- Les entreprises.

### 3 acteurs dans chaque copropriété dont le CS, maillon essentiel

- Les copropriétaires, qu'il faut arriver à impliquer dans le projet de rénovation pour que celui-ci aboutisse.
- Le conseil syndical (CS) est l'acteur principal du projet de rénovation. Il doit s'approprier le projet, en s'appuyant sur des sachants (cf. les acteurs du conseil), et le restitue aux copropriétaires.
- Le syndic peut être bloquant, neutre voire facilitateur. S'il a déjà expérimenté des projets de rénovation sur d'autres copropriétés, il peut être perçu comme très sécurisant par les copropriétaires.

### 4 acteurs du conseil : les sachants parfois tiers de confiance

Les architectes, les BET thermiques, les ingénieurs financiers (plan de financement individuel) et les accompagnateurs sur le plan technique (*Espaces Info Energie* dans le secteur diffus ou opérateurs pour les copropriétés concernées par des dispositifs). Ce sont ceux qui vont aider les copropriétaires à opérer les choix de rénovation. Les accompagnateurs ont un rôle déterminant de par leur indépendance et leur présence dès les prémices du projet jusqu'à plusieurs années après la fin des travaux.

### Les acteurs de la garantie : grands absents

Pour l'ARC, ce type d'acteurs reste peu présent compte tenu de l'absence de garantie de résultats. Seules des garanties de mise en œuvre (garanties de moyen) existent. Les copropriétaires s'engagent dans des travaux sans avoir de certitude sur le niveau de performance qui sera atteint et encore moins sur les économies consécutives.

### Les acteurs bancaires : un manque d'offres patent

Pour l'ARC il est étonnant qu'il n'y ait pas d'offre de financement en rapport avec les niveaux de rentabilité des projets de rénovation des copropriétés (durée très longue). Il existe un réel manque d'offres de financement. De plus, le tiers financement, bien que progressif, n'est, à leur sens, pas la solution absolue car tout le monde ne pourra avoir accès à un tel produit.

Si l'offre d'Éco-PTZ collectif proposé par le CFF va dans le bon sens, il est regrettable cependant que CFF refuse pour l'instant la rétrocession d'un tel prêt lors de la vente d'un bien.

Globalement, l'ARC considère que le large éventail de catégories d'aides (Éco-PTZ individuel, Éco-PTZ collectif, aides de l'Anah, aides des collectivités, fonds travaux,...), avec des critères d'éligibilité différents, des changements incessants et une absence de visibilité à long terme complique énormément le montage des dossiers et n'incite pas les copropriétaires à s'engager dans la rénovation.

## RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

### 3 ENJEUX

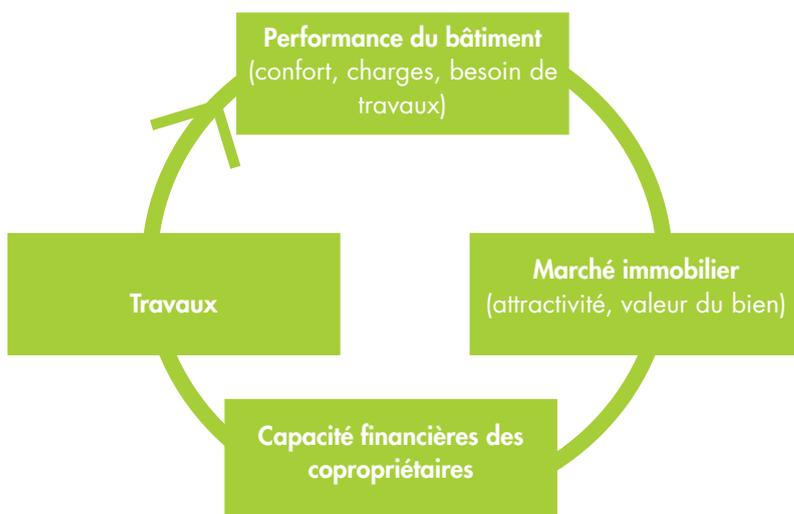
L'ARC considère que 3 motivations président au choix d'une copropriété d'engager des travaux de rénovation énergétique :

- Satisfaire aux obligations réglementaires (issues du Grenelle, de la loi transition énergétique,...) déterminées par l'enjeu climatique.
- Améliorer la qualité de vie dans la copropriété du fait du vieillissement du parc de bâtiments dont une partie importante a plus de 40 ans (problèmes de réseau collectif emboué entraînant des déséquilibres de température dans les logements, inconfort des occupants au niveau des pignons nord ou sous les toits,...).
- Optimiser la dimension économique : maîtrise des charges et valeur patrimoniale.

Selon l'ARC, il existe un **effet seuil**. Il est en effet très compliqué de proposer des solutions clés en main pour les copropriétés de moins de 30 logements. Le projet de rénovation énergétique d'une copropriété peut entraîner une fracture au sein de cette dernière en fonction des capacités financières des propriétaires à s'acquitter de leur quote-part. Réussir la rénovation des copropriétés sans produire de clivage en leur sein est l'un des enjeux des années à venir pour l'association.

#### L'importance du pilotage du chauffage collectif

A ce titre, l'ARC indique qu'il est souvent plus difficile d'entraîner une copropriété ne disposant pas d'un système de chauffage collectif (problématique qui regroupe tous les copropriétaires). L'association indique d'ailleurs qu'il y a souvent beaucoup de gains potentiels à réaliser sur le chauffage collectif (de l'ordre de 10 à 25%) via une meilleure gestion des chaufferies (désembouage et équilibrage, révision du contrat d'exploitation, ajout d'un ralenti pendant la nuit, révision des réglages, diminution de la température de base,...). Ce type d'intervention permet souvent d'effectuer des économies et de s'inscrire dans un cercle vertueux :



▲ La copropriété au centre des enjeux énergétiques : l'entretien patrimonial vertueux (source : ARC)

Généralement, les copropriétés ne disposent pas de compétences techniques suffisantes. Faute de faire appel à un architecte ou un conseiller *info-énergie*, de très nombreuses copropriétés ont ainsi signé des contrats d'exploitation du chauffage collectif avec des engagements en termes de résultats très en dessous des possibilités, ce qui aboutit à un vrai gâchis énergétique et économique.

#### Processus de rénovation énergétique des copropriétés : 2 étapes

L'accompagnement d'une copropriété par l'ARC se décompose en deux étapes principales :

##### 1. Bilan en vase clos

Cette première étape vise à dresser un état des lieux de la copropriété avec une personne de l'ARC en soutien. Si tous les voyants sont au vert, l'ARC incite la copropriété à passer à l'étape 2. Sinon, la copropriété est invitée à se mettre à niveau sur les points bloquants (maîtrise des charges, impayés, conflits, etc.) à l'aide de formations, de guides ou de conseils disponibles sur son site.

##### 2. Mise en œuvre d'un audit global partagé

L'audit global partagé (AGP), promu par l'ARC, est un audit énergétique avec une dimension architecturale et d'ingénierie financière,



qu'accompagne généralement un conseiller de l'ARC ou un conseiller *info-énergie*. Si les copropriétés ne souhaitent pas mettre en œuvre un AGP, l'ARC les redirige vers un AAA ou à défaut vers un audit classique.

L'ARC enregistre des retours positifs de la part de ses adhérents et des professionnels sur cette démarche qui permet à la copropriété de mieux connaître sa situation et de définir sa stratégie de rénovation. Les copropriétés sont mieux structurées (ce qu'apprécient les professionnels) et s'engagent plus rapidement dans la phase travaux. Néanmoins, comme l'AGP n'est proposé que depuis 2012, et que les projets en copropriété s'étalent forcément sur plusieurs années, il est encore trop tôt pour en tirer des conclusions.

- ▶ L'ARC est en attente des prescriptions du DTG (diagnostic technique global) préconisé par la loi ALUR pour adapter sa démarche.  
Précision sur l'Ile-de-France : une copropriété réalisant un AEA ou un AGP peut profiter d'une aide de la part de l'ADEME IdF si elle est accompagnée par un EIE.

## PERSPECTIVES 2016 : UNE FEUILLE DE ROUTE CLAIRE

L'ARC dispose d'une feuille de route sur la rénovation énergétique des copropriétés :

- Continuer à simplifier les outils (bilan initial, cahier des charges, contrat type de chauffage, clausier-type pour les CPE, carnet d'entretien...) pour leurs adhérents.
- Mieux connaître les attentes des copropriétaires (si possible quantitativement) en matière de rénovation énergétique.
- Concevoir et proposer des formations à destination des accompagnateurs de copropriétés (l'ARC a remporté un appel d'offres pour former les conseillers EIE).

L'ARC a également engagé une réflexion sur un *Plan d'Épargne Copropriété (PEC)*, équivalent d'un plan d'épargne logement mais à l'échelle d'une copropriété, qui permettrait de percevoir une meilleure rentabilité des fonds travaux des copropriétés. Le PEC ne serait alors déblocable qu'en cas de projet de rénovation important.

L'ARC n'a pas connaissance d'expérience poussée en termes de suivi et de *monitoring* des consommations. Ce suivi permettrait d'avoir une meilleure visibilité sur la situation des copropriétés, mais ciblerait probablement les copropriétés grande taille dans un premier temps.

L'ARC considère qu'il est préférable de travailler à l'échelle de la copropriété/ du bâtiment et non du logement. Il faut accompagner les copropriétés dans le choix des travaux d'économie d'énergie à embarquer à l'occasion des travaux de réfection de toiture ou de ravalement. Sans un tel accompagnement, il sera très difficile d'atteindre les objectifs fixés par l'État pour 2050.

Enfin, l'ARC indique être opposé à l'obligation de mise en œuvre de « *compteurs de chauffage* » pour individualiser les frais de chauffage. Les outils disponibles sont peu précis et l'individualisation beaucoup plus onéreuse que ce qui est indiqué. Une telle installation semble en outre très compliquée à mettre en œuvre du fait des difficultés techniques de comptage, des nombreuses déperditions d'un logement à l'autre notamment. ■



## L'ANCC, UNE ASSOCIATION ORIENTÉE VERS LE CONSEIL ET L'INFORMATION

### Objet de l'association : information et formations

Créée en 1980, l'association nationale de la copropriété et des copropriétaires (ANCC) est une association qui vise à conseiller un large panel d'acteurs de la copropriété sur la gestion/administration de leur copropriété : futurs acquéreurs, copropriétaires, conseils syndicaux, syndic bénévoles, associations syndicales libres.

L'objet de l'ANCC est de :

- dispenser de l'information juridique et comptable par le biais d'une lettre mensuelle d'informations et d'une revue trimestrielle
- proposer des programmes de formations : l'ANCC est organisme de formation.

Le but de l'ANCC est d'éviter que des copropriétés se retrouvent en difficultés ou en situation de blocage dans le cadre de la mise en œuvre de projet de travaux.

### Équipe : quelques permanents et nombreux bénévoles, relais sur le territoire national

L'ANCC se compose :

- D'une équipe nationale (5 personnes salariées) composées de juristes, de comptables et d'un avocat
- De bénévoles, adhérents à l'association, qui relaient l'information et organisent des permanences régionales sur le territoire métropolitain (Chambéry, Bordeaux, Marseille, Nice, Toulouse).

### Des services ciblés selon les profils des adhérents

Le site internet de l'association donne accès à un certain nombre d'informations (lettres d'information mensuelles, jurisprudences, news des partenaires, programme de formation) disponibles gratuitement.

Un comparateur de prix de rachat des CEE par les différents obligés, réalisé en partenariat avec *nr-pro* (<http://www.nr-pro.fr/>), est également proposé sur le site de l'association. Pour ce faire, la copropriété doit déposer son devis de rénovation et les obligés reviennent vers elle avec une proposition de prix de rachat. Depuis l'ouverture de la plateforme en 2013, une centaine de dossiers ont ainsi été déposés sur la plateforme.

De leur côté, les adhérents profitent d'une information directe et ciblée, en fonction de leur typologie de copropriété, et d'un abonnement à la revue trimestrielle. Le montant des cotisations diffère en fonction du type d'adhérent :

- particulier (futur acquéreur ou copropriétaire) : 145 € pour 2h de consultation et un abonnement à la revue trimestrielle
- conseil syndical ou syndic bénévole : tarif (136 € à 750 €), fonction du nombre de lots principaux.

L'ANCC propose également des audits de comptes de copropriété (coût fixé en fonction du nombre de lots principaux).

L'ANCC ne souhaite pas aller plus loin que l'information et le conseil. Elle renseigne les copropriétés et les redirige vers des structures/entreprises spécialisées. Ces dernières sont sélectionnées en fonction des retours positifs émis par d'autres copropriétés adhérentes. Il n'y a pas de labélisation des entreprises.

L'ANCC travaille de plus en plus avec l'APC (agence parisienne du climat) et cherche à développer ses relations avec les EIE (cf. Cannes, Nice). Ainsi, en cas de demande d'accompagnement à la rédaction de cahier des charges pour des travaux, l'ANCC va plutôt rediriger la copropriété vers l'EIE le plus proche qui sera plus en mesure de rencontrer les copropriétaires.

### Un intérêt marqué pour la rénovation énergétique par les copropriétés adhérentes de plus de 20 lots

L'ANCC compte près de 1 600 adhérents répartis sur toute la France (majoritairement Ile-de-France et PACA), principalement des conseils syndicaux ou des syndic bénévoles. Il y a très peu de particuliers.

Selon l'ANCC, ses adhérents se divisent en 3 catégories :

- Les petites copropriétés (3 à 4 lots, peu d'adhérents de ce type) : elles ne voient pas l'intérêt de la rénovation énergétique et préfèrent ne rien faire compte tenu des montants à engager.
- Les copropriétés moyennes (vingtaine de lots, majorité des adhérents de l'association) : elles sont intéressées par la rénovation énergétique mais souhaitent la réaliser au moindre coût
- Les grosses copropriétés (plus de 100 lots et jusqu'à 1 500, peu d'adhérents de ce type) : cette cible nécessite une action dans la durée compte tenu de la longueur du processus. Il est souvent difficile d'entraîner l'ensemble des copropriétaires. ►

► **Une volonté de développer le partenariat avec les collectivités territoriales**

Depuis 2012, l'ANCC cherche à développer les échanges avec les collectivités. Sur l'ensemble de ces projets, l'ANCC propose de faire le lien entre les copropriétaires et les collectivités par le biais d'actions de communication comme la production de lettres locales d'information, de sites internet ou encore la participation à des salons. L'objectif étant d'aider les collectivités à identifier les problèmes rencontrés par les copropriétés sur leurs territoires et les aider à les régler. La porte d'entrée de l'ANCC dans les collectivités est principalement le service Habitat (de temps en temps le service Environnement).

## COMMENT RÉUSSIR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS ?

### 4 types d'acteurs de la copropriété

Pour l'ANCC, les principaux acteurs de la rénovation énergétique de la copropriété sont de 4 types :

- les copropriétés elles-mêmes (copropriétaires, conseils syndicaux) : elles cherchent en premier lieu à faire des économies financières. Dans ce cadre, il n'y aura jamais de travaux votés sans obligation.
- les syndicats (professionnels ou bénévoles)
- les prestataires de services (experts, architectes, BET, banques,...)
- les institutionnels (ADEME, Anah,...) et les collectivités : incitatrices, elles ont également le rôle de prescripteurs de travaux en cas de défaillance de la copropriété.

L'association rappelle également que la présence d'une structure tiers de confiance est très importante pour les copropriétés qui ont peur d'être pieds et poings liés avec une entreprise privée.

### Des observatoires de copropriétés à améliorer

Pour l'ANCC, les outils d'observation des copropriétés mis en œuvre actuellement ne permettent d'avoir qu'une vision partielle d'une copropriété. En effet, le fonctionnement financier d'une copropriété n'est pas associé à la qualité et à l'entretien du bâti de cette dernière, et inversement. Il est donc nécessaire de mixer les informations pour avoir une vision objective d'une copropriété.

### Communiquer plus

Pour l'association, il est nécessaire de développer la communication sur la rénovation énergétique en s'appuyant sur des rénovations énergétiques exemplaires à présenter aux copropriétés.

L'association prône le développement de salons locaux de la copropriété au-delà des salons de l'habitat souvent centrés sur la production neuve.

Ceci permettrait une meilleure communication/sensibilisation des différents copropriétaires, étape cruciale avant un audit énergétique.

### Rechercher d'abord des économies de fonctionnalité pour financer les travaux ultérieurs

Pour l'ANCC, avant même de mettre à l'ordre du jour d'une AG des travaux de rénovation, il est nécessaire que la copropriété ait dégagé des économies de fonctionnement. L'association indique qu'un audit comptable (financier et de gestion) engendre

de l'ordre de 10% d'économies (renégociation des différents contrats de chauffage, de ménage, d'eau, d'assurance,...) qui seront ensuite mobilisables pour financer des travaux.

### Répartiteurs de chaleur : des refus opposés

D'ici au 31 décembre 2017, les copropriétés dotées d'un chauffage collectif devront installer des répartiteurs de chaleur afin de déterminer la quantité de chaleur utilisée par chaque logement. Cette obligation est associée à une sanction financière de 1 500€/logement/an.

Malgré cela, de nombreuses copropriétés se sont opposées à ces travaux d'après l'ANCC. De plus, un certain nombre de BET/conseils invitent les copropriétés à réaliser dans un premier temps un diagnostic global avant la mise en œuvre d'un tel équipement.

### Un fonds travaux à améliorer

D'après l'ANCC, le fonds travaux obligatoire tel que défini actuellement présente plusieurs imperfections :

aucune sanction en cas de non mise en œuvre  
montant de ce fonds travaux trop variable : il doit représenter tous les ans 5% du budget annuel de la copropriété. Or, pendant les années normales, c'est très faible et cela peut devenir très important en cas de travaux (5% de 1 million = 50 000€). Il est donc nécessaire de revoir le mode d'abondement de ce fonds travaux selon l'ANCC.

### Rentabiliser l'investissement

D'après l'ANCC, la projection temporelle moyenne d'une copropriété est de 5 ans (maximum 10 ans). Or, la réalisation de travaux de rénovation sans rénovation énergétique retire tout retour sur investissement (ex. : rénovation d'une façade sans isolation thermique). Le fait d'intégrer la rénovation dans un projet de travaux permet d'une part de bénéficier de dispositifs publics mais également de construire une projection de rentabilité.

L'association indique d'ailleurs qu'entre les dispositifs publics et les mécanismes de financement (surélévation, bail à réhabilitation,...) il est possible de financer à 100% la rénovation énergétique d'une copropriété. ■



## MARCHÉ DU FONCIER AÉRIEN EN FRANCE: DU POTENTIEL

### Pourquoi surélever un immeuble ?

La surélévation consiste en la construction sur le toit de nouveaux appartements/logements. La vente par la copropriété de ces logements, ou du toit pour construire ces logements, permet d'autofinancer tout ou partie des travaux de rénovation, notamment énergétique, d'une copropriété et de contribuer ainsi à sa requalification globale (meilleur confort, performance énergétique, traitement architectural, valeur verte, ...).

L'augmentation du nombre de logements dans la copropriété induite permet également de baisser le ratio de charges de copropriété par logement.

Plus largement, la surélévation offre des avantages pour la collectivité locale :

- diminution de l'étalement urbain,
- accroissement de l'offre de logements en diminuant la charge foncière du prix de ces derniers.

Le potentiel d'immeubles surélevables à Paris a été estimé par l'APUR à près de 9000 immeubles<sup>1</sup>. Il existe donc un marché potentiel du foncier aérien pour les professionnels de l'immobilier, un «*trésor caché*» selon *Planète surélévation*.

Les surélévations d'immeubles se pratiquent aussi dans les stations de sport d'hiver dont le bâti vieillissant nécessite des rénovations à la fois esthétiques et thermiques financées par la vente du toit. «*Certaines mairies encouragent par subventions ce type de montage car le bâti de la station de ski reprend figure attrayante*».

<sup>1</sup>[http://www.apur.org/sites/default/files/documents/incidences\\_evolution\\_loi\\_ALUR\\_bati\\_parisien.pdf](http://www.apur.org/sites/default/files/documents/incidences_evolution_loi_ALUR_bati_parisien.pdf) p; 27) ; Le prix à la vente du m<sup>2</sup> est variable suivant l'état du marché local. *Planète surélévation* le fait estimer par des professionnels de l'expertise.



▲ Exemple de surélévation effectuée à Paris (source : site [Planète surélévation](http://www.planetesurlevation.com)), vues de face, de côté et de derrière

### Les copropriétés en France

- 8,5 millions de logements dont 2/3 dans des villes de plus de 200 000 habitants
- 750 000 copropriétés (dont 30 % en région parisienne)
  - 70 % de moins de 10 logements, 25,4 % de 11 à 50 logements, 5,3 % de 51 à 200 logements, 0,4 % de plus de 200 logements
  - Environ 50 000 copropriétés en difficultés (source : rapport *Anah* 2007)
- Consommation moyenne en chauffage : 260 kw/m<sup>2</sup>/an en habitat privé collectif et 180 en logement social
- 300 €/m<sup>2</sup> nécessaires en France pour rénover (<http://developpement-durable.gouv.fr>)

### La surélévation de plus en plus soutenue par le législateur

Plusieurs évolutions législatives visent à simplifier la mise en œuvre d'une surélévation, en facilitant l'obtention de l'accord des copropriétaires par le nouvel article 35 de la loi du 10 juillet 1965 réécrit par la loi *ALUR* :

- validation de la surélévation par vote aux 2/3 des tantièmes au lieu de l'unanimité (si la copropriété opère seule en qualité de maître d'ouvrage)
- validation de la vente du droit à construire pour surélévation à un promoteur par vote aux 2/3 des tantièmes
- disparition du droit de veto des propriétaires du dernier étage, au profit d'un «*droit de priorité*» pour ces derniers concernant l'achat du droit de surélévation, en passant par une SCIA (société civile immobilière d'attribution) par exemple
- en cas de copropriété située dans une zone soumise au droit de préemption des communes, la surélévation est votée à la majorité de tous les

- ▶ copropriétaires (50%+ 1 voix) avec possibilité de vote à 50%+1 voix des présents et représentés si le projet recueille le 1/3 des voix de tous les copropriétaires (articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965)

**et des autorisations d'urbanisme :**

- Révision de l'article L 128-3 du code de l'urbanisme en substituant la notion de COS par celle de «volume autorisé par le gabarit de la construction» (loi ALUR). Des dérogations aux règles classiques d'urbanisme peuvent être prises par les autorités compétentes pour participer notamment à un objectif de mixité sociale, en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation (article L123-5-1 du code de l'urbanisme) : ordonnance DUFLOT et instruction PINEL.
- Élargissement des possibilités de dérogation du PLU : l'article L. 152-5 du code de l'urbanisme prévoit que l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols pourra déroger aux règles du plan local d'urbanisme relatives à l'implantation, à la hauteur et à l'aspect extérieur afin de permettre aux bénéficiaires de mettre en œuvre une protection contre le rayonnement solaire, une isolation thermique en façade des constructions ou une surélévation des toitures (sous conditions - décret du 15/06/2016)

Une exonération temporaire des plus-values de cession sur un droit de surélévation, en vue de la réalisation de locaux destinés à l'habitation dans un délai de 4 ans à compter de la date d'acquisition, est également inscrite dans les lois de finances depuis 2011 avec une période d'application courant jusqu'au 31 décembre 2017.

## LE BILAN INITIAL DE SURÉLÉVATION (BIS) DÉVELOPPÉ PAR PLANÈTE SURÉLÉVATION

### Une association dédiée à la surélévation

Planète surélévation est une association loi 1901 créée en 2012, émanation de Planète copropriété. Elle est composée d'une dizaine de spécialistes de la surélévation : architectes, juristes, bureaux d'études, ingénieurs financiers, sociologues...L'association travaille en partenariat avec l'ensemble des acteurs de la copropriété : notaires, avocats spécialisés, géomètres experts, courtiers en assurances,...

Planète surélévation intervient lors de salons professionnels pour promouvoir la surélévation et réalise des formations à destination des professionnels (BET, architectes, organismes semi-publics comme la RATP,...). Elle a développé son propre outil : le «Bilan initial de surélévation» (BIS), instrument faisant l'objet d'un copyright déposé.

### BIS: 3 étapes clés

Le BIS est un outil proposé par l'association qui vise à effectuer un diagnostic de la copropriété sur la faisabilité d'une surélévation. L'association ne réalise jamais les travaux mais prodigue conseils, au travers du BIS, sur la méthode la plus adaptée pour réaliser une surélévation de copropriété et dirige vers les professionnels accrédités. Le BIS se décompose en 3 étapes clés :

**1. Phase architecturale et technique :** examen de la possibilité ou non de surélever au regard des règles d'urbanisme et de la nature du sol. Cette étape prévoit également la définition de la surface maximale constructible.

**2. Phase juridique, administrative et financière :** quels contrats pour céder le toit? Comment gérer les éventuels conflits juridiques? Quelle modification du règlement de copropriété? Quels nouveaux tantièmes de charges? Promoteur ou simple AMO de copropriété pour les travaux? Cession du droit à construire contre travaux de rénovation ? À quel prix ? Quelles assurances : dommage ouvrage, etc.? Comment obtenir les aides et subventions financières à la rénovation énergétique? Comment optimiser fiscalement les travaux?...

**3. Phase de communication/explication :** phase essentielle à réaliser avec le syndic, le conseil syndical et les copropriétaires ainsi que, le cas échéant, avec l'accompagnateur public en vue de l'AG de copropriété votant la surélévation (également avec les éventuels voisins se plaignant de leur possible perte de vue ou d'ensoleillement).

Selon l'association, un projet de surélévation permet de financer une rénovation de type BBC Rénovation sur une copropriété. Cependant, il n'existe encore aucune copropriété témoin pour le prouver.

Le coût moyen d'un BIS facturé par l'association est d'environ 6 000 € TTC.

*«L'association s'occupe de la rétrocession aux professionnels qu'elle propose : architecte, BET, BE, avocat, notaire, géomètre-expert, ingénieur financier de copropriété, courtier d'assurances construction, suivant les cas de figure.»*

Planète surélévation propose également un «mini BIS» qui se limite à une pré-étude architecturale de potentiel constructible, et ce sur devis préalable.

*«Pour les syndics de copropriété qui doivent obligatoirement proposer aux AG un DTG (diagnostic technique global) en 2017, le BIS peut être intégré dans ce DTG. Chaque copropriété doit en effet se poser la question de la surélévation lors d'une opération de rénovation pour l'autofinancer.»*

### Plusieurs projets en cours:un livre blanc, quelques opérations pilotes

Un livre blanc listant l'ensemble des bonnes pratiques de la surélévation avec une liste des points clés, à destination des syndicats et présidents de conseil syndical, devrait paraître en automne 2016, pour le prochain salon de la copropriété.

Des projets de surélévation de 11 immeubles sont en cours, à des stades divers :

- 3 à Boulogne-Billancourt: 1 BIS voté et appel d'offres à promoteurs en cours, 2 discussions en cours
- 1 à l'Hay les Roses: BIS refusé, à représenter avec une autre option architecturale
- 1 à Chatenay-Malabry: BIS à voter
- 1 à Marly-le-Roy: BIS proposé
- 4 à Paris
  - au Faubourg Saint Antoine sur un immeuble familial où le promoteur a commencé les travaux
  - 15<sup>e</sup>: BIS proposé à une ASL
  - 15<sup>e</sup>: MiniBIS accepté en voie de transformation en BIS
  - 19<sup>e</sup>: surélévation soutenue par le PUCA. BIS proposé
- 1 à l'Alpe d'Huez en cours de discussion

### Un coût d'étude bloquant parfois le passage à l'acte

L'association indique rencontrer des difficultés à trouver des copropriétés prêtes à se lancer dans l'aventure de la surélévation même si initialement elles semblent intéressées.

*«Une bonne pédagogie est nécessaire pour vaincre les éventuelles résistances. Lorsque la copropriété est en difficultés financières pour faire d'importants travaux nécessaires, la résistance est vaincue ! »*

En effet, les copropriétés peuvent être frileuses car elles souhaitent ne pas déboursier de frais d'études trop importants et seulement recevoir l'argent de la vente. Or, une étude de surélévation avant travaux, et non uniquement un BIS préalable, coûte de l'ordre de 20 000€.

*«Il faut payer l'étude de fondations, le géomètre-expert pour préparer les nouveaux tantièmes, le juriste pour négocier le prix de vente et désamorcer les conflits de voisinage ou à l'intérieur de l'immeuble, purger le droit de priorité.»*

Si les grands groupes immobiliers rencontrés par *Planète surélévation* sont prêts à avancer cette somme, ils souhaitent avoir la certitude d'avoir le marché de travaux (y compris de rénovation de la copropriété). Ceci limite la possibilité de faire jouer la concurrence et est donc moins intéressant pour les copropriétaires. Ces éléments impliquent que de nombreux projets restent bloqués.

*«Toutefois le recours à un AMO (assistant maître d'ouvrage) plutôt qu'à un promoteur permet parfois de débloquer la situation. Le recours à l'aide publique quand elle est possible sous forme de subventions et aux plateformes de rénovation énergétique territoriales peut aussi se révéler bénéfique.»*

Pour l'association, les travaux doivent d'abord commencer par la surélévation et se terminer par la rénovation (dont énergétique avec isolation thermique par l'extérieur par exemple) de la copropriété. Elle estime que surélévation et rénovation énergétique se marient très bien et elle encourage cette alliance. ■



## REANOVA, UNE OFFRE INTÉGRÉE POUR LES COPROPRIÉTÉS

### Une entreprise francilienne créée en 2011

**R**eanova est une SARL spécialisée dans la rénovation énergétique ambitieuse des copropriétés (BBC rénovation visé). Créée en 2011 au moment de la parution du décret sur l'obligation de réalisation d'un audit pour les copropriétés, elle cible certes les copropriétés mais s'interroge également sur une possible ouverture aux immeubles de bureaux.

Aujourd'hui, reanova compte une vingtaine de salariés pour un chiffre d'affaire d'environ 1,8 million d'euros. L'entreprise réalise la majorité de ses projets en région parisienne (95%) et développe un partenariat sur le grand ouest.

Si reanova s'est appuyée initialement sur un bureau d'études thermiques partenaire, elle a désormais internalisé toutes les compétences (architecture, thermique, financière) et peut réaliser les opérations en propre.

### Un recours systématique à la maquette numérique dès l'audit

Si l'audit de la copropriété constitue la porte d'entrée, l'objectif de reanova est d'entraîner et d'accompagner les copropriétés dans les phases suivantes, à savoir : la conception du projet de travaux, la réalisation du projet de travaux voire le suivi d'exploitation après travaux.

L'audit réalisé par reanova s'appuie sur 3 axes principaux :

Audit	Conception	Travaux	Exploitation
 <p>L'audit global éclaire les copropriétaires sur l'état de leur bâtiment. Nous construisons avec le conseil syndical des scénarios de travaux adaptés aux besoins de la copropriété.</p>	 <p>Lors de la conception, nous définissons dans le détail le plan de travaux, consultons des entreprises spécialisées et bâtissons un plan de financement pour chaque copropriétaire.</p>	 <p>En phase travaux, nous réalisons les dossiers de financement et assurons le suivi des travaux dans le respect du cahier des charges défini conjointement avec les copropriétaires.</p>	 <p>En phase exploitation, nous suivons les consommations d'énergie dans la durée et adaptons les contrats de chauffage à la consommation réelle pour limiter les dépenses de la copropriété.</p>

▲ L'offre de reanova (source : site [reanova](http://reanova.com))

- Le bilan thermique de la copropriété
- Le bilan architectural du/des l'immeuble(s)
- La simulation financière du projet par type d'appartements

### Une approche individualisée des financements

Reanova propose des plans de financement ventilés pour chaque copropriétaire et non uniquement à l'échelle de la copropriété dans son ensemble. L'entreprise prend en compte l'ensemble des financements disponibles y compris les CEE et les crédits d'impôts.

### L'outil numérique : un pari effectué sur un gain de temps ultérieur

Convaincue de l'intérêt des maquettes numériques, ou *Building Information Modeling (BIM)*, reanova réalise les maquettes numériques de l'ensemble des copropriétés accompagnées, et ce dès la phase d'audit. Les plans sont précis et intègrent par exemple la composition des murs. Le surcoût est supporté par l'entreprise, non reporté sur le client. Cette maquette permet de gagner beaucoup de temps dans les phases suivantes.

### Un taux de transformation de l'audit de 50%

L'entreprise assoit son modèle économique sur un taux de transformation d'environ 50%, i.e. le passage de la phase audit à celui de conception des travaux. Reanova atteint ce taux grâce à l'accompagnement au plus près les copropriétaires afin de faciliter le passage à l'acte. Ce nombre important de copropriétés qui se lancent dans des rénovations énergétiques ambitieuses suite à l'audit confirme que les copropriétaires sont prêts à réaliser des travaux importants si on leur en explique l'intérêt et qu'on leur donne les moyens de les financer collectivement.

### Une articulation à optimiser avec les opérateurs sur la phase audit

Reanova indique percevoir une certaine défiance des bureaux d'études en ingénierie habitat vis-à-vis d'eux. Reanova souhaite pourtant se placer en tant que partenaire des opérateurs animateurs de dispositifs publics (OPAH, ...) et venir en soutien de ces derniers sur les questions du financement des travaux privatifs ou l'estimation du CITE et le montage des prêts collectifs par exemple.

Un partenariat opérateur/reanova permet de traiter la copropriété dans sa globalité (copropriétaires éligibles ou non aux aides de l'Anah), chacun disposant de son propre secteur de compétence. De plus, reanova souligne la plus-value des opérateurs pour réaliser les dossiers de demande de subvention. La structure est ainsi intéressée pour conclure des accords hors dispositifs publics (en diffus) afin d'optimiser le bouclage des dossiers (contrat d'AMO avec un opérateur pour une copropriété).

## Des résultats au rendez-vous

Depuis son lancement, *reanova* a réalisé environ 120 audits et accompagné une soixantaine de copropriétés en phase maîtrise d'œuvre. A ce jour, une trentaine de copropriétés sont en phase de conception et une quinzaine en phase travaux.

En 2016, *reanova* accompagne une centaine de copropriétés à des stades différents :

- 60 sont en phase d'audit
- 25 sont en phase de conception
- 15 sont en phase de réalisation de travaux (chantiers).

Les rénovations accompagnées par *reanova* visent pour près des 2/3 un objectif *BBC rénovation*. L'entreprise intervient sur des copropriétés de 30 à 900 logements avec une dominante de copropriétés d'une centaine de logements avec une quote-part de travaux de rénovation de l'ordre de 25 000€ par logement.

## 5 ENJEUX POUR LA RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS D'APRÈS REANOVA

### 1. Un besoin de montée en compétence des acteurs pour fluidifier les échanges entre les parties prenantes plurielles

Un projet de rénovation en copropriété implique la participation d'acteurs pluriels dont les syndicats de copropriété, les syndics, les *ALEC* (agence locale de l'énergie et du climat), les maîtres d'œuvre, les entreprises... Pour *reanova*, nombre d'entre eux ne maîtrisent pas les problématiques de rénovation énergétique.

Par exemple, si l'intérêt des syndics croît sur cette problématique depuis environ 1 an, il reste encore limité. Les syndics apparaissent le plus souvent faiblement moteurs voire bloquants. Les entreprises de rénovation ne sont pas encore habituées à réaliser des opérations de rénovation globale. Les architectes spécialisés dans les copropriétés n'ont quant-à-eux par encore assez développé la culture de la rénovation énergétique.

Il est donc nécessaire de fluidifier les échanges entre les différents types d'acteurs afin de permettre une vision claire des missions des uns et des autres et d'optimiser les synergies.

### 2. Un besoin de «NORMALISATION» des missions d'accompagnement

Pour *reanova*, il est nécessaire de définir le périmètre des missions d'accompagnement (technique, juridique, financier) et de coordination d'une rénovation de copropriété. Cela permettra aux copropriétaires de cerner l'étendue du travail et d'accepter plus facilement le coût à supporter pour les études (au moins 2% du montant estimatif des travaux en phase conception).

Le cahier des charges sur la mission de maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'une rénovation d'une copropriété, rédigé dans le cadre de l'*OPATB 19* à Paris par l'*APC* (agence parisienne du climat) constitue dans cette optique un bon outil.

### 3. Favoriser le développement de rénovation de qualité, d'approches globales

Pour *reanova*, l'un des enjeux de la rénovation des copropriétés est de ne pas «tomber dans la facilité» en opérant des rénovations de mauvaise qualité (ex. : ne pas prendre en compte tous les ponts thermiques du fait de leur difficulté de traitement). Pour *reanova*, il est nécessaire d'intégrer, au-delà des questions d'isolation, les aspects liés à la ventilation, à la qualité architecturale. Sans une démarche globale, l'impact final risque d'être l'opposé de l'effet escompté.

### 4. Repenser les mécanismes de financement des travaux de copropriétés

Pour *reanova*, les outils de financement actuellement disponibles sont peu adaptés aux copropriétés. Dans la majorité des cas, ce sont des outils développés pour le segment des maisons individuelles, adaptés dans un deuxième temps à celui des copropriétés.

C'est le cas de l'*Éco-PTZ* collectif qui est très compliqué à mettre en œuvre dans une copropriété :

- Un formulaire de demande de prêt doit être renseigné, signé et tamponné par tous les intervenants et détaillé par bâtiment
- Les devis doivent dater de moins d'un an.

Quand on connaît le pas de temps et le nombre d'intervenants sur de tels dossiers, ces justificatifs présentent de réels risques de blocage. «*Quelle est la valeur du coup de tampon ?* »

*reanova* indique néanmoins que cet outil est très utile et intéressant pour les copropriétés car l'emprunt est porté par la copropriété dans sa globalité et non par chaque copropriétaire. Cela permet à des copropriétaires qui ne peuvent pas emprunter en leur nom propre (taux d'endettement supérieur à 33%, personne âgées,...) de participer au prêt commun de la copropriété. *reanova* indique d'ailleurs avoir signé les premiers *Éco-PTZ* collectifs avec *Crédit Foncier* début juin 2016.

Pour *reanova*, il est nécessaire de développer des outils de financement propres aux copropriétés ou de mieux adapter les outils actuels (comme transférer la responsabilité à un seul acteur et adapter la liste des justificatifs à produire).

### 5. Favoriser l'utilisation des maquettes numériques (BIM)

Pour *reanova*, si le recours aux maquettes numériques est consommateur de temps dans un premier temps, il présente de nombreux avantages par la suite :

- optimisation du temps de travail pour l'approche architecturale, les métrés des thermiciens, etc.
- meilleurs rendus visuels facilitant la communication autour du projet
- regroupement de toutes les informations d'un bâtiment pour faciliter l'exploitation ultérieure et la gestion des archives.

Jusqu'ici, l'articulation entre la maquette numérique et les logiciels de thermique n'était pas possible. Cependant des interfaces sont en cours de développement (*thermBIM*) pour permettre cette passerelle et devraient faciliter le développement de cette technique de travail. ■

## LE MARCHÉ DES COPROPRIÉTÉS VU PAR SÉNOVA

### SÉNOVA, une entreprise orientée notamment vers les copropriétés

**S**énova est une entreprise privée créée en 2009 par deux jeunes diplômés souhaitant contribuer à la massification de la rénovation énergétique en proposant aux particuliers une offre d'ingénierie pour leurs travaux de rénovation ou de construction. La cible initiale principale était les propriétaires de maisons individuelles, mais l'entreprise a élargi sa gamme d'offres aux copropriétaires. En 2016, Sénova a une activité de conseil répartie à parts égales entre la rénovation de copropriétés et la construction de logements (maisons individuelles ou collectifs). Sénova compte une quinzaine de collaborateurs et présente une progression annuelle de près de 30%.

### Un marché de la copropriété en pleine évolution

Pour Sénova, le «monde de la copropriété» s'est mis en ordre de marche. A leur sens, les dernières évolutions réglementaires ne sont pas étrangères à cette dynamique. Ainsi, le marché de l'audit se développe énormément. D'après Sénova, le marché peut se segmenter ainsi :

- Les copropriétés qui souhaitent réaliser l'audit pour être en conformité (~80% du marché) et qui retiennent des devis 1<sup>er</sup> prix<sup>1</sup>
- Les copropriétés qui souhaitent profiter de l'obligation de réaliser un audit pour enclencher une démarche de rénovation (~20% du marché). Ce dernier segment constitue la cible de Sénova.

Sénova intervient principalement en secteur diffus. Très peu de dossiers sont réalisés dans le cadre de dispositifs publics (OPAH, ...). Pour Sénova ces dispositifs boostent le marché, favorisent pédagogie et sécurisation de la qualité des travaux sous réserve d'une méthodologie robuste (cahier des charges ADEME évoqué). Les syndicats de copropriété constituent la principale clé d'entrée de l'entreprise mais également les syndicats de copropriétés en direct via l'ARC et les ALE (APC, ALE de Lyon, ...). Sénova affiche un réseau de 5 000 syndicats et architectes sur l'ensemble du territoire français.

<sup>1</sup> Plusieurs gammes de prix coexistent pour la prestation d'audit, variant de 450€HT/jour à 900€HT/jour sachant que certains préfèrent afficher un prix de journée bas mais comptent un nombre de jours plus important ou inversement.

### Une volonté d'être pédagogique

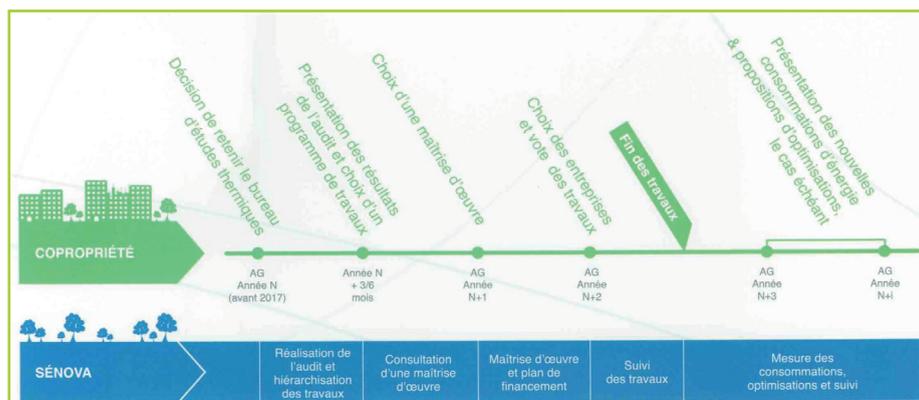
Dans la rédaction de ses devis, Sénova s'efforce d'être clair, complet et lisible. En 2014 Sénova a effectué environ 20 audits de copropriétés puis 70 en 2015 et prévoit d'en réaliser environ 130 en 2016. Le taux de transformation (enclenchement de la rénovation) augmente fortement mais reste inférieur à 50% en 2016.

### L'offre copropriétés de SÉNOVA: une offre globale

L'offre de Sénova s'est progressivement enrichie et désormais comporte 3 volets :

- La réalisation d'un audit comprenant les dimensions énergétique, architecturale et financière
- La maîtrise d'œuvre pour les travaux de rénovation énergétique
- Le suivi d'exploitation des installations mises en œuvre (suivi consommation, optimisation, ...).

La structure a développé des compétences en chaufferie, transfert thermique et ventilation mais n'a pas souhaité internaliser une compétence en architecture. Le plan de financement proposé dans le cadre de l'audit est effectué à l'échelle de la copropriété dans sa globalité (prise en compte des aides nationales et des principales subventions locales). Pour la partie financement et accompagnement des copropriétaires, Sénova travaille en partenariat avec des cabinets d'ingénierie financière et des opérateurs spécialisés dès que les attentes sur ces points dépassent ce qui est prévu dans l'audit énergétique.



▲ Offre d'accompagnement de Sénova (source : plaquette Sénova)

### Maquette numérique: SÉNOVA en veille

Sénova s'intéresse à la maquette numérique pour améliorer les échanges, les interfaces et faciliter l'exploitation des copropriétés. Toutefois, ils n'ont pas encore réussi à aller au-delà de l'expérimentation sur ce sujet car, pour l'instant, les surcoûts induits restent trop importants pour avoir des retours sur investissement intéressants pour les copropriétaires.

## UNE ENTREPRISE SOUCIEUSE D'INNOVER

### SÉNOVA intéressée par les CPE en copropriétés

D'après Sénova, les copropriétés qui veulent mettre en place un contrat de performance énergétique (CPE) ambitieux (incluant des travaux de rénovation énergétique globale) auront plus de facilité à le faire en contrats dit REM (réalisation, exploitation, maintenance) plutôt qu'en CREM (incluant également la conception).

Ce type de contrat permet en effet d'extraire la dimension *Conception* que les copropriétés préfèrent confier à un AMO/maître d'œuvre. Cela leur permet de murir et décider le programme de rénovation énergétique en amont de l'appel d'offres.

Sénova dispose déjà de premières expériences de montage de CPE en région Auvergne-Rhône-Alpes, en copropriétés et en logements sociaux, que ce soit en tant que partie prenante de groupements qui formulent des offres avec garantie ou en tant qu'AMO de la copropriété.

En copropriétés, le CPE présente l'avantage de rassurer les copropriétaires sur la réalité des économies d'énergie qu'ils peuvent attendre de leur rénovation énergétique, mais aussi et surtout sur la qualité des travaux qui seront réalisés par le groupement, du fait de l'engagement pris. C'est ce point qui peut conduire au développement des CPE en copropriétés, à condition que le surcoût global induit par la garantie reste cohérent.

### Un développement d'applications au service du pilotage des copropriétés

Sénova développe depuis quelques mois deux nouveaux services en mode *lean start up*.

#### L'application «*mon confort by Sénova*»

Elle vise à permettre aux habitants d'une copropriété d'exprimer leurs ressentis de confort ou d'inconfort dans leur logement. L'application permet à l'utilisateur de qualifier le sentiment d'inconfort par le biais de plusieurs questions. En fonction des réponses de l'utilisateur, l'application apporte un conseil (régler le robinet thermostatique des radiateurs,...) ou relaie les informations au responsable de la chaufferie qui peut alors régler l'installation.

Cette application peut également être articulée avec des capteurs connectés dont les données seront agrégées avec les avis des utilisateurs et transmises au gestionnaire de l'installation.

L'objectif de cette offre est de permettre d'optimiser le confort des usagers et donc les consommations d'énergie.

L'application est en test dans plusieurs copropriétés et chez des bailleurs sociaux.

#### L'outil DATACO pour optimiser le réglage des chaufferies

DATACO arrive à réduire de 15 à 25% les consommations d'énergie de chauffage d'une copropriété rien qu'en améliorant les réglages de tous les organes de l'installation. Concrètement, l'outil enregistre une série de paramètres de l'installation et arrive à calculer scientifiquement à chaque instant si les tous les réglages de l'installation sont optimisés. Dès qu'ils ne le sont plus, l'outil informe d'une part l'exploitant des actions à mener précisément et d'autre part la copropriété des économies d'énergie réelles que l'outil lui a permis de réaliser suite

au réglage.

Pour cette offre, les clients peuvent être :

- des syndicats de copropriétés qui veulent imposer le service à leur exploitant
- des exploitants qui souhaitent pro-activement inclure le service dans leurs offres avec intérêt.

L'outil est en phase de test dans le réseau des copropriétés de Sénova.

Les copropriétés ou professionnels intéressés pour expérimenter ou mettre en place ces services innovants peuvent contacter [Sénova](#) pour en savoir plus. ■



## ALTEREA, UN NOUVEL ACTEUR SUR LE SEGMENT DES COPROPRIÉTÉS

**A** LTEREA, ingénieuriste de l'énergie et du bâtiment, est un bureau d'étude créé il y a une dizaine d'années par Alban LAPIERRE. ALTEREA a connu une forte croissance notamment en tant qu'AMO et maître d'œuvre pour des entités publiques (habitat social et ouvrages publics). Fort de son savoir-faire, ALTEREA met depuis quelques années ses compétences au service de nouveaux segments de marchés : les ouvrages tertiaires et l'habitat résidentiel.

Sur l'ensemble de ses marchés, ALTEREA intervient en phase conception et conduite de travaux et également en phase contrôle et suivi de la performance énergétique après travaux.

L'entreprise compte actuellement une centaine de collaborateurs répartis sur 5 agences implantées dans toute la France : Nantes (siège & agence), Paris (agence), Lille (agence), Bordeaux (agence) et Lyon (agence). Une sixième agence est prévue prochainement sur Strasbourg.

Mi-2016, ALTEREA gère plus d'une centaine de projets de maîtrise d'œuvre dont une dizaine en copropriétés. Concernant ces dernières, ALTEREA propose des plans de financement à l'échelle de la copropriété.

## COPROPRIÉTÉS : DES ACTEURS VARIÉS, DES DÉLAIS DE DÉCISION LONGS

### Copropriétés : 3 types d'acteurs identifiés

Pour ALTEREA, il existe trois types d'acteurs sur le marché de la rénovation énergétique des copropriétés :

- Les financeurs et institutionnels qui ont émis beaucoup de cahiers des charges non uniformisés du fait de concertations insuffisantes. On peut citer les différentes appellations de cahiers des charges : audit énergétique et architectural, audit énergétique et technique, audit 360, audit global partagé, diagnostic technique global, ... Cette pluralité et l'absence de cohérence nationale sur le sujet de la rénovation énergétique en copropriété ne facilitent pas la compréhension par l'ensemble des acteurs.
- Les syndicats qui ont des niveaux de compétences et de connaissances variés. Ils ont des attentes différentes concernant les rénovations énergétiques : pour un audit technique, certains syndicats attendent du titulaire un rapport d'état des lieux sur la vétusté des matériaux ou des éléments techniques, d'autres syndicats vont se concentrer sur les éléments architecturaux. Les syndicats peuvent également avoir des craintes vis-à-vis de tels chantiers.
- Les conseils syndicaux (clients finaux) ont besoin d'un accompagnement technique : aide à la décision sur les technologies, vulgarisation, ...



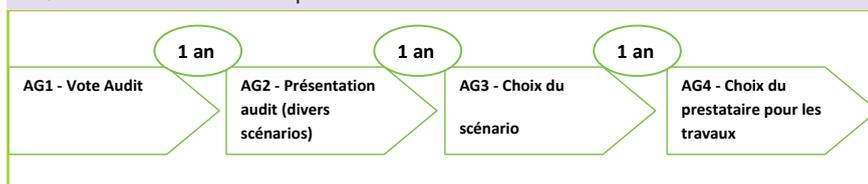
▲ Les activités d'ALTEREA (source : ALTEREA)

Pour ALTEREA, il est désormais nécessaire de « dépasser la notion d'audit réglementaire pour réaliser des audits plus larges » (pas uniquement énergétiques mais aussi architecturaux, ...).

### Un délai de 2 à 3 ans minimum pour réaliser des travaux

ALTEREA se concentre sur la cible des syndicats. Toutefois, les décideurs finaux restent les copropriétaires dans le cadre des assemblées générales (AG). Du fait de la fréquence des AG, il faut compter au minimum entre 2 et 3 ans pour passer de l'audit à la réalisation des travaux.

#### ▼ Processus de décision pour réaliser des travaux : délai de 3 ans



### Un marché d'audit réglementaire arrivé à maturité

ALTEREA indique avoir identifié une forte augmentation de la demande d'audit énergétique depuis 2 à 3 ans. Pour eux, ce marché est arrivé à maturité compte tenu de l'obligation réglementaire et devrait bientôt entamer sa phase de déclin. Néanmoins, le bureau d'études rappelle que, compte-tenu de l'absence de sanction, l'obligation de réalisation d'un audit (échéance au 1<sup>er</sup> janvier 2017) n'est pas toujours respectée.

Pour ALTEREA, seulement 35 à 40% des copropriétés réalisent des audits par conviction, dans une optique d'engager des travaux. La majorité les réalise pour satisfaire à la réglementation. Compte tenu de la multiplication du nombre d'obligations auxquelles les copropriétaires doivent faire face depuis quelques années (amiante, plomb, ascenseurs, extincteurs, détecteurs de fumées, diagnostic, fonds travaux,...), certains sont réticents et se laissent le temps de la réflexion.

### La rénovation, outil de valorisation de son patrimoine

ALTEREA précise que certains copropriétaires craignent une dévalorisation de leur bien face à un autre bien, proche géographiquement, qui profiterait d'une rénovation. La première rénovation dans un quartier permet ainsi souvent de créer une dynamique de rénovation sur l'ensemble du quartier. Les quartiers mixtes (copropriétés privées et bailleurs sociaux) présentent dans ce cadre des atouts. En effet, les copropriétés privées souhaitent souvent requalifier leur immeuble du fait de la rénovation conduite à proximité par un bailleur social, plus enclin à réhabiliter son parc du fait de sa politique de gestion patrimoniale. Pour convaincre les copropriétaires d'engager des travaux de rénovation énergétique, ALTEREA s'appuie sur une étude de l'ADEME de 2013 (source ADEME et [étude Dinamic de 2013, complétée en 2015](#)) qui montre qu'une rénovation de qualité permet de dégager un gain financier de l'ordre de 13% (gain dû à la valeur verte et absence de décote), ce qui représenterait environ 1,5 fois le montant des travaux.

	Estimation (€)	% valeur vénale	% montant travaux
Valeur verte	17 263	7 %	83 %
Décote verte	13 982	6 %	67 %
Total = Gain vert	31 245	13 %	150 %

**Description:** cet immeuble est situé dans le Bas-Rhin, en zone urbaine. Sa surface totale (SHON) est de 2 460 m<sup>2</sup>, sur 4 niveaux. Le calcul est réalisé pour un appartement d'environ 106 m<sup>2</sup>. Les murs, la toiture et les planchers bas ne sont pas isolés. Le chauffage et l'eau chaude sont assurés par une chaudière collective d'origine au fioul. L'aération est assurée par l'ouverture des fenêtres. **Travaux:** isolation des murs par l'extérieur, isolation du toit terrasse et des plafonds des caves, VMC collective hygroréglable, remplacement de la chaudière par une chaudière à condensation avec dispositif de programmation, robinets thermostatiques. Ces travaux permettent une baisse de la consommation d'énergie primaire de 285 kWhep/m<sup>2</sup>/an à 75 kWhep/m<sup>2</sup>/an, soit une diminution de 75 % pour un coût de travaux estimé à 21 k€. **Valeur verte:** ces travaux permettent de dégager une valeur verte correspondant à 7 % de la valeur vénale estimée et à 83 % du montant des travaux. Ces travaux permettent en outre d'éviter une décote par rapport à la moyenne du marché, soit un gain vert de 13 % de la valeur du bien. Ce gain représente 1,5 fois le montant des travaux.

▲ Données clés de l'étude ADEME et Dinamic 2013

## LE DÉVELOPPEMENT DU NUMÉRIQUE ET DU BIM CHEZ ALTEREA

Si le BIM (*Building information modeling*: maquette numérique d'immeuble) est de plus en plus présent dans les projets de construction de nombreux pays européens (Pays-Bas, Norvège, Danemark, Royaume-Uni), cette méthode de travail reste encore peu utilisée en France. Elle permet pour tant de disposer de plans précis<sup>1</sup> et de prendre connaissance de l'action des autres corps d'état. ALTEREA procède à des relevés et propose, en fonction des demandes, des esquisses architecturales en 3D pour mieux communiquer et donner une idée de l'aspect extérieur de l'immeuble une fois rénové.

ALTEREA constate que la création d'une maquette numérique, si elle est chronophage au début (en phase esquisse ou AVP), permet de gagner du temps dans les phases ultérieures de MOE. De plus en fonction des projets et de la complexité des bâtiments, créer un BIM (aux niveaux esquisse et/ou AVP) n'est pas forcément plus complexe que retracer des plans sous AUTOCAD. La vitesse d'édition dépend surtout de l'accoutumance des intervenants au logiciel. C'est pourquoi ALTEREA forme ses intervenants qui conçoivent après sous REVIT par exemple. ■

<sup>1</sup> Très peu de copropriétés disposent de plans de leur immeuble. Certaines ont encore des plans papiers mais c'est rare. Il faut compter de l'ordre de 20 000 € pour refaire les plans complets d'une copropriété de 100 logements.

### Les 6 niveaux d'utilisation des maquettes numériques (BIM)

- 1 : esquisse/diagnostic : volumétrie générale, mètres...
- 2 : avant-projet (AVP)/permis de construire (PC) : analyse précise des interactions, étude thermique, étude structurelle, économie...
- 3 : étude de projet (PRO)/consultation des entreprises (DCE) : édition de plans précis, visuels définitifs...
- 4 : exécution (EXE) : contrôles de dimensionnements, de cohérence et coordination des installations techniques
- 5 : dossier des ouvrages exécutés (DOE) : extraction des plans et documents techniques utiles pour la vie du bâtiment
- 6 : exploitation : simplification de la maquette pour usagers et gestionnaire, intégration dans système type *Smart Grid* ou *city*

## PARTIE 3

# ACTEUR BANCAIRE

ENTRETIEN AVEC

- Jean-Christophe de GEYER d'ORTH, directeur habitat
- Christophe BERFINI, responsable activité Copro Bailleur  
au *Crédit Foncier*



## TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS : CIBLE ESTIMÉE À 14,5 MDS€ ANNUELS, RÉALITÉ BIEN MOINDRE

Si le marché du prêt collectif est en croissance (+40%/an en 2 ans), un important décalage persiste entre la réalité de ce marché et les ambitions nationales.

En effet, pour répondre aux objectifs gouvernementaux de performance énergétique pour les 8 millions de logements en copropriété en France à l'échéance 2040, les travaux d'économie d'énergie en copropriété représentent une cible de 14,5 milliards d'euros annuels.

Or, en 2015, le *Crédit Foncier*, très présent sur le marché de la rénovation énergétique en copropriété, a octroyé 150 millions d'euros de crédits pour les travaux en copropriétés, tous types de travaux confondus.

Types/formules	COPRO 1	COPRO 100
Avance de subventions publiques collectives		
ÉcoPTZ Copropriétés		
Financement des restes à charges		

▲ Tableau récapitulatif types et formules de prêts

## CRÉDIT FONCIER : 3 TYPES DE PRÊTS COLLECTIFS POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS, 2 FORMULES

Cela correspond à quelque 2 000 copropriétés par an, soit 11 000 copropriétaires adhérents pour le seul prêt *COPRO 100*. En moyenne 30% des copropriétaires d'une copropriété sont effectivement bénéficiaires d'un prêt. 30 000 copropriétaires non adhérents au prêt sont en outre «embarqués».

### Le *Crédit Foncier* propose 3 types de prêts collectifs en direction des syndicats de copropriété

- L'avance sur subventions publiques collectives (*Anah*, collectivités territoriales...) pour permettre le préfinancement des subventions.
- L'*Éco-PTZ Copropriétés*
- Le complément de financement des restes à charges essentiellement via le *COPRO 100*.

### Ces prêts sont octroyés selon 2 formules avec des modes de gestion différents

- *COPRO 1* : le syndic agit pour le compte du syndicat de copropriétaires. Les prélèvements s'opèrent sur le compte du syndicat.
- *COPRO 100* : *Crédit Foncier* recouvre directement les fonds prêtés auprès de chaque copropriétaire (prêt collectif à souscription individuelle) avec un large choix de durées offertes aux copropriétaires. Les syndicats privilégient cette formule moins contraignante pour eux.

Pour rappel, l'*écoprêt Habiter Mieux* est destiné aux propriétaires (et pas à la copropriété). Le *Crédit Foncier* ne traite pas ce type de prêt (trop petits travaux). Le *Crédit Agricole* et la *Banque Postale* devraient disposer d'une offre dans ce domaine.

### Conditions d'éligibilité au prêt *COPRO 100*: clauses relatives aux copropriétaires et aux syndicats de copropriétaires

Le *COPRO 100*, très simple dans son montage et ses conditions d'octroi, nécessite toutefois dans le nouvel environnement prudentiel (*Bâle III*) une approche globale du financement de l'opération considérée. Le prêt *COPRO 100* est versé en une seule fois.

Cette approche globale de la copropriété vise à réduire le risque pour toutes les parties mais n'est pas adaptée aux copropriétés en difficultés pour lesquelles les taux d'endettement dépassent souvent 20%.

En 2015, le *Crédit Foncier* a accompagné 11 000 copropriétaires via le *COPRO 100*. La répartition territoriale des prêts reflète l'implantation commerciale du *Crédit Foncier* : Ile-de-France, Bretagne et Nord-Pas-de-Calais notamment. Il est constaté que 70% des copropriétaires sont impliqués dans un *Éco-PTZ copropriétés*, ratio significativement supérieur à la moyenne des 30% constatés pour l'ensemble de prêts.

### *Crédit Foncier* : seul établissement bancaire à commercialiser l'*Éco-PTZ collectif*

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, les syndicats de copropriétaires peuvent bénéficier d'un *Éco-PTZ copropriétés* pour financer les travaux de performance énergétique. L'*écoprêt collectif* est délivré par les établissements de crédit qui ont signé un ►

- ▶ avenant à la convention avec l'État et la SGFGAS conformément à un avenant-type. Après avoir identifié les travaux envisagés, le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, doit s'adresser à l'une des banques partenaires pour élaborer un projet de contrat d'Éco-PTZ copropriétés. Ce projet de contrat est ensuite présenté en assemblée générale des copropriétaires qui se prononce sur la souscription ou non de l'Éco-PTZ copropriétés. Chaque copropriétaire peut ensuite choisir ou non de souscrire à cet Éco-PTZ copropriétés, dans la limite de sa quote-part des dépenses éligibles, conformément à la réglementation générale de l'emprunt collectif. La signature des pièces administratives est réalisée par le syndic pour le compte du syndicat de copropriétaires.

Ce prêt est débloqué en fractionné au fur et à mesure de l'avancement des travaux contrairement à la formule COPRO 100, formule qui nécessiterait en outre une ventilation de la bonification de l'État entre chaque copropriétaire.

Depuis la signature de l'avenant en juillet 2015 avec l'État, le *Crédit Foncier* indique qu'il est le seul établissement à commercialiser l'Éco-PTZ collectif. La montée en puissance a été difficile en raison notamment du nécessaire apprentissage des équipes en interne et en externe (syndics) ainsi que des démarches itératives avec le FGAS pour parvenir à une conformité des dossiers.

Quantitativement, une quarantaine de dossiers ont été déposés fin 2015 parmi lesquels une dizaine est en émission d'offre en mai 2016 avec des montants de travaux pour chaque dossier supérieurs à 1M€. Le *Crédit Foncier* dispose d'une équipe dédiée à la copropriété (25 personnes France entière).

**Ce prêt rencontre quelques difficultés de diffusion dans les territoires.**

- Il n'est pas véritablement porté par les syndics qui lui préfèrent la formule du COPRO 100. Certains syndics facturent des honoraires importants voire dissuasifs, jusqu'à 2%, pour la gestion de ce type de prêt.
- Même si le *Crédit Foncier* indique qu'il n'existe pas de risque de contagion de l'ensemble des copropriétaires, les copropriétaires sont souvent réticents à l'idée du prêt collectif et nourrissent des craintes en cas de défaillance du syndicat de copropriété car, en l'absence de diligence du syndic pour mettre en cause garanties et cautions, des problèmes de gestion peuvent surgir.

### **Éco-prêt habiter mieux: hors champs d'activité du *Crédit Foncier***

Concernant le projet de prêt aux copropriétaires éligibles au dispositif *Habiter Mieux* de l'*Anah*, le *Crédit Foncier*, spécialiste du prêt immobilier dans le groupe BPCE, précise que ces interventions relèvent du prêt travaux et donc qu'il n'entre pas dans le périmètre de ses activités. La *Banque Postale* a annoncé son intention de le distribuer. Le *Crédit Agricole* envisage de déployer une offre à l'automne 2016. Le *Crédit Mutuel* montre un intérêt également.

## **PERSPECTIVES: UN MARCHÉ EN ESSOR, UN BESOIN D'INTERFACE**

*Crédit Foncier* dresse le constat que les objectifs 2015 sur les prêts en copropriété ont été atteints et que le marché continue de progresser (+40%/an). Une des difficultés rencontrées est le manque d'engagement des syndics pour qui la gestion de ce type de produits et services ne constitue pas le cœur de leur métier. L'accompagnement de ces acteurs ou le développement d'une interface capable de prendre en charge tout ou partie de cette activité apparaît constituer une piste de réflexion intéressante à explorer. ■

## PARTIE 4

## SPHÈRE ACADÉMIQUE

## ENTRETIEN AVEC

- Sihame HINI, doctorante de l'université Versailles-St-Quentin et membre du centre International *REEDS* (centre de recherches en économie-écologique, éco-innovation et ingénierie du développement soutenable)
- Taoufik SOUAMI, professeur, directeur de l'institut français d'urbanisme, co-directeur de l'école d'urbanisme de Paris - *UPEM*



## UN OUTIL DE MÉDIATION POUR SUSCITER L'INTÉRÊT DE TOUTES LES PARTIES PRENANTES AU PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE D'UNE COPROPRIÉTÉ

Selon Sihame HINI, la massification de la rénovation énergétique des copropriétés est entravée par plusieurs freins de natures différentes : statuts divers des occupants, gouvernance et composition de la copropriété, compétences variables des parties prenantes, financement complexe des travaux, ...

Pour que les travaux puissent être votés, chacune des parties prenantes du projet doit préalablement y trouver un intérêt afin d'effectuer un choix commun. Sihame HINI s'attache, dans sa thèse en cours (publication 2017), à construire un outil de représentation et de médiation à destination de toutes les parties prenantes, dénommé *R4U (Renovation for you)*, s'appuyant sur la démarche *INTEGRAAL* qui a pour objectif d'inciter à la massification de la rénovation énergétique par le processus de participation et de l'aide à la prise de décision). *R4U* est conçu comme un outil d'évaluation visant la mise en œuvre d'un processus de performance dans le cadre d'une rénovation énergétique de copropriété.

Sihame HINI s'intéresse en outre aux publics en précarité énergétique. Sa thèse s'intitule donc « *La transition énergétique à l'ère de la précarité énergétique: l'évaluation multicritères et participative de la performance des projets de rénovation énergétique des copropriétés* ».

## UN OUTIL R4U BASÉ SUR LES DÉMARCHES INTEGRAAL ET B4U

### INTEGRAAL: une évaluation participative multicritères

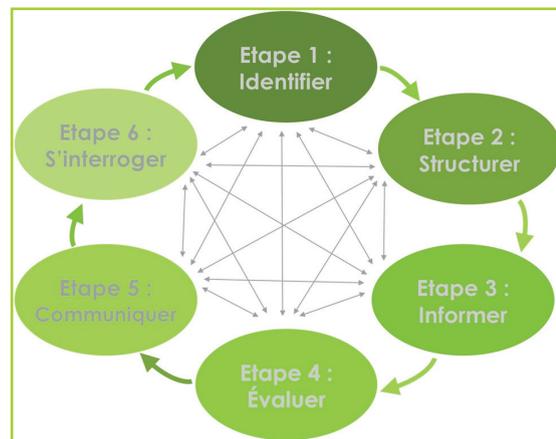
La démarche *INTEGRAAL* est une démarche de recherche-action développée dans le centre International *REEDS*. C'est une méthode d'évaluation multicritères et multi acteurs qui vise, d'une part, à rendre plus lisible la diversité des enjeux et des points de vue associés à un problème et, d'autre part, à engager les acteurs concernés par une question à rentrer dans un processus d'évaluation.

Après avoir construit avec les acteurs les composantes de la question, il leur est demandé d'évaluer chaque option sur la base des enjeux définis.

Cette démarche participative, adaptée aux parties prenantes d'un projet de rénovation énergétique en copropriété, se décompose en 6 grandes étapes :

- Identifier le projet de rénovation de la copropriété, les problèmes associés à la copropriété, le territoire, ...
- Structurer : organiser/hiérarchiser les problèmes rencontrés par la copropriété et définir les priorités
- Informer les copropriétaires afin de les faire participer au projet en rassemblant, produisant des supports de représentation afin de faciliter la compréhension.
- Évaluer les différents scénarios de rénovation énergétique par rapport à la situation initiale et aux enjeux pointés précédemment

- Communiquer auprès des copropriétaires sur les résultats du projet pour en tirer des retours d'expérience
- S'interroger sur les suites du projet de rénovation sur la copropriété à l'issue du processus.

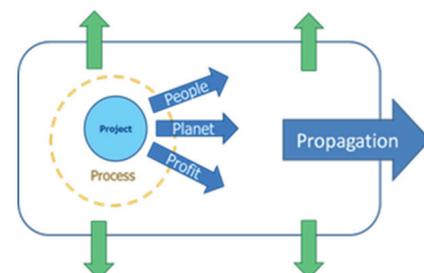


### R4U, un outil d'évaluation dérivé de B4U (Benchmark for you)

Pour enrichir les 3 premières étapes précitées et pour conduire une évaluation sur la performance de la rénovation énergétique, la démarche *INTEGRAAL* mobilise l'outil *R4U* développé par le projet *Eurbanlab*, sous le nom de *B4U (Benchmark for you)*. Ce dernier permet aux différentes parties prenantes d'un projet de partager, d'apprendre et de transférer les concepts et les technologies afin d'accélérer la transition vers des villes résilientes à faible émission de carbone.

Le *R4U* est une méthode d'évaluation fondée sur une combinaison d'une soixantaine d'indicateurs, tant qualitatifs que quantitatifs, développés en collaboration avec les acteurs du secteur public, privé et universitaire. Ces indicateurs sont classés en 5 catégories d'objectifs (*top goals*) : People, Planet, Profit Process Propagation

► Schéma des 5 P



Les 5P sont ensuite déclinés en axes. Ces axes sont composés de plusieurs indicateurs. Chaque indicateur est noté de 0 à 10 (10 étant la meilleure note) et chaque axe est pondéré dans la note finale de 0 à 10 également (10 signifiant que l'axe est très important).

▼ Exemple de notation de l'outil R4U

Les objectifs de performance (catégories)	Semi objectifs de performance (axes)	Nom des indicateurs		Description des indicateurs	Notes 0-1	L'application des indicateurs
		Qualitatifs	Quantitatifs			
People	Axe 1	Indicateur A Indicateur C	Indicateur B	A= X (1-10) B =Y (1-10) C= Z (1-10)	X+Y+Z /30	
	Axe 2					
Planet						
Profit						
Process						
propagation						

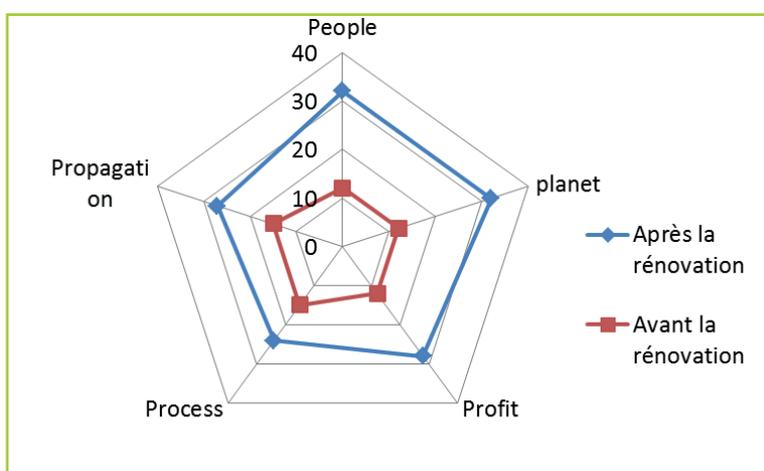
**Phase test en 2016 sur une copropriété parisienne**

L'outil R4U est en phase de test sur une copropriété (R+6+ combles) dans le X<sup>e</sup> arrondissement de Paris grâce à un partenariat avec SOLIHA.

Les travaux pour cette copropriété ont déjà été votés. Néanmoins, l'objet du test est de montrer aux copropriétaires les divers scénarios possibles grâce à la représentation de l'outil R4U. Les valeurs sont renseignées à l'échelle de la copropriété (moyenne de l'ensemble des réponses des usagers) à partir de l'enquête d'usages et du diagnostic global réalisés par SOLIHA et également à partir des échanges avec les professionnels de SOLIHA, de l'ensemble des copropriétaires et des entretiens avec le syndic, le conseil syndical et les divers prestataires de la copropriété.

En conclusion, la médiation des connaissances par la représentation de tous les indicateurs contribue à la performance énergétique des copropriétés. Toutes les parties prenantes perçoivent mieux l'enjeu de la rénovation énergétique à l'échelle plus globale. Cette réunion de toutes ces parties prenantes de leur permet de participer et de discuter ensemble de la rénovation énergétique. ■

Une fois l'ensemble des indicateurs renseignés, il est possible d'obtenir une «photographie» du projet de rénovation permettant une comparaison avant/après la rénovation.





## CORE: UN PROJET POUR IDENTIFIER LES CONDITIONS OPTIMALES FACILITANT L'ENGAGEMENT DES COPROPRIÉTAIRES DANS UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Le projet CORE (confort, optimisation et rénovation énergétique) est un projet 2015-2017 porté par le laboratoire LATTs et ID&S, cofinancé par l'ADEME ainsi que l'université Paris Est Marne.

### Rénovation énergétique des copropriétés: un champ finalement peu étudié alors que les difficultés de massification y appelle

Le projet CORE part d'un premier constat largement partagé :

- difficulté à massifier la rénovation énergétique, en particulier dans les copropriétés
- impact encore limité des aides et des incitations en particulier en dans l'habitat collectif privé et les copropriétés. Par exemple, la gratuité de l'audit et de l'accompagnement n'est pas suffisante pour entraîner les copropriétés: le taux de transformation en projet de travaux est en effet très faible. Or, pour les collectivités locales et l'État, le coût de ces incitations est important.

Face à ces difficultés, les études sur l'habitat collectif privé et sa rénovation demeurent peu nombreuses :

- La recherche académique en France est très fortement centrée sur l'habitat social. Elle investit l'habitat privé principalement pour analyser le logement individuel et sa diffusion. L'habitat privé collectif et les copropriétés sont encore rarement abordés.
- En outre, peu de recherches sociologiques ont été effectuées sur les copropriétés. Elles sont souvent centrées sur la question des rapports de force entre parties prenantes. Elles traitent rarement de la question des décisions et leurs constructions.
- Les recherches issues de l'ingénierie abordent ces bâtiments comme tous les autres en modélisant leurs fonctionnements et en expliquant leurs défaillances techniques. L'énergie devenant prioritaire, elles proposent des outils d'analyse et des modèles plus fins. Ces outils demeurent sans utilité faute de volonté d'action des habitants et des propriétaires.
- Les études opérationnelles tentent de trouver des régularités entre les choix de rénovation, les profils socio-économiques, les contextes locaux... Elles placent les objectifs énergétiques parmi les priorités et tentent de repérer les profils, les contextes... les plus favorables à la rénovation énergétique.
- Enfin, si beaucoup de travaux concernent la modélisation des bâtiments, on dispose en revanche de peu de données sur les impacts réels d'une rénovation énergétique.

L'identification et la classification des facteurs de décision au sein de l'habitat privé collectif demeurent encore peu explorées dans ses ressorts premiers.

### Quels facteurs jouent dans l'engagement des rénovations énergétiques ?

Les recherches et les études opérationnelles ont examiné plusieurs facteurs pour mesurer combien et comment ils jouent dans l'engagement et la conduite des rénovations énergétiques. Elles ont tenté d'éclairer par là ce qui limite les prises de décision en faveur de la rénovation énergétique.

Plusieurs facteurs ont ainsi examinés :

- Les profils sociaux: les retraités seraient rétifs, les plus jeunes moins investis...
- Les revenus: la faiblesse des revenus limiterait les capacités d'engagement...
- La complexité des bâtiments considérés
- Les valeurs immobilières et patrimoniales...

Face à ces facteurs, différentes solutions sont considérées, voire mises en œuvre: aides financières, accompagnements, incitations par l'information, contrats d'investissement exploitation (CPE, CREM...), etc. Ces solutions trouvent un succès relatif et ne semblent pas encore suffisantes pour provoquer la massification attendues.

Considérant ce contexte, l'équipe de ce projet CORE a souhaité élargir l'éventail des facteurs étudiés et surtout approfondir la compréhension d'un facteur en particulier: le confort, régulièrement évoqué parmi les motivations ou comme objet d'insatisfaction jouant dans les discussions sur la rénovation. Toutefois, il fait l'objet d'un relevé simple et nous ignorons plus précisément comment il intervient dans l'engagement des travaux.

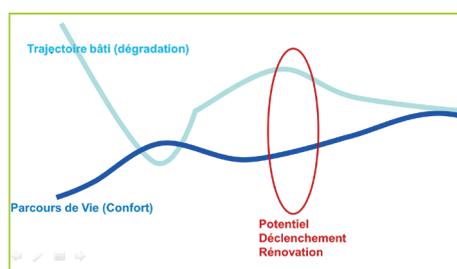
### Le poids de la dimension confort

Ce projet propose une méthode d'identification et de déclenchement des rénovations énergétiques à des échelles larges pour en optimiser les effets. Il s'appuie sur deux hypothèses :

- la recherche de confort et de bien-être dans un bâti est la principale motivation de la rénovation ;
- la rénovation se déclenche à l'intersection du parcours des habitants et de leur perception du confort et de la trajectoire du bâti et de sa dégradation.

Schématiquement, la rénovation est envisagée quand convergent une perception négative du confort et une dégradation significative du bâti. La méthode vise à réduire le décalage entre l'offre

actuelle qui est principalement technico-financière et les attentes des habitants pour leur lieu de vie.



◀ Source: LATTs- ID&S, Projet CORE -ADEME.

## 1<sup>ERS</sup> ENSEIGNEMENTS DE CETTE ÉTUDE CONDUITE SUR UNE VINGTAINÉ DE COPROPRIÉTÉS EN FRANCE

L'état de l'art sur le confort a permis d'identifier les différentes approches utilisées pour en analyser la perception : psycho-techniques, socio-anthropologiques, physiologiques... Il livre également les limites de ces approches et précise les modalités d'analyse de la perception du confort par les habitants et les usagers. Parallèlement, un **état des données accessibles** pour renseigner le bâti dans le territoire et son occupation a été avancé. Il s'agit d'esquisser la partie de la méthode permettant la pré-identification des rénovations potentielles à partir de ces données territorialisées. Ces dernières décrivent l'état et l'équipement des ensembles urbains ainsi que les profils socio-économiques des occupants et leurs évolutions. Sources nationales et locales sont enquêtées.

La recherche de **programmes (terrains de test)** a permis de constituer une base d'environ **200 projets** potentiellement révélateurs d'enseignements. Parmi ces 200, une vingtaine de copropriétés ont été enquêtées. Les 2/3 d'entre-elles ont achevé leur rénovation. Les gains énergétiques visés oscillent entre 35% et le *BBC rénovation*. Aucune d'entre-elles n'est identifiées comme copropriété dégradée. A partir de ce suivi, un certain nombre d'enseignements ressortent.

**Cinq terrains** ont été choisis pour une **analyse approfondie** : le quartier à énergie positive de l'*Escalette* à Mouvaux (Lille), programmes de *Mouvance* à Brest, l'*OPAH 2D2E* à Paris, *OPAH Énergie* à Grasse. Chaque terrain fait l'objet d'une investigation approfondie pour reconstituer dans un premier temps les processus de décision, la connaissance des bâtis concernés et les positions relatives des acteurs concernés.

### Un processus long pour faire émerger un problème collectif conduisant à la réalisation de travaux

Les enquêtes ont conforté un **premier constat** : en France, l'ensemble des outils de copropriété sont des **outils de gestion et non des outils de projet**. Or, une rénovation énergétique est un projet. Les outils actuels de gestion patrimoniale mobilisés dans un calendrier qui leur est propre (Assemblée Générale annuelle,...) ne sont pas adaptés aux projets de rénovations (nature des organes de décision et fréquence de réunion). Ceci génère des difficultés pour mener à bien une rénovation (glissement de délais,...). La question est alors de savoir comment le confort aide ou intervient pour **faire passer la copropriété d'un mode gestion vers un mode projet** permettant d'engager et de conduire la rénovation.

Les enquêtes confirment une **seconde conclusion**. Les copropriétés en grandes difficultés ne peuvent prétendre entrer dans un mode projet afin de réaliser une rénovation énergétique. Ces copropriétés sont donc écartées du périmètre de travail sur ce sujet. Pour les cas éligibles, l'équipe a analysé **comment s'exprime la notion de confort**. L'analyse montre que l'expression d'un inconfort relève d'abord de la sphère privée (à distinguer de la sphère intime) avec des arbitrages individuels (chauffer moins,...). Au fil des ans, ces expressions d'inconfort quittent la sphère privée pour apparaître dans la sphère collective de la copropriété. C'est ce passage qui permet de faire du confort un élément de décision dans l'engagement de la rénovation. Il peut être alors particulièrement puissant car permet de dépasser les arguments contraires à la rénovation : les autres priorités de gestion, la recherche d'économie de travaux, la méconnaissance des installations... Face aux plaintes d'inconfort des personnes âgées ou des revendications répétées des propriétaires les plus insistants, ces autres arguments sont parfois dépassés.

Les analyses montrent ainsi qu'il faut trouver les leviers pour **assurer la transition du problème personnel vers sa légitimation dans la sphère collective de la copropriété**. Plus concrètement, il s'agit de faire que ces expressions d'inconfort trouvent bien place dans l'agenda des CS, des AG et des votes de travaux.

L'équipe est actuellement en train de travailler sur l'identification et la classification des situations d'inconfort.

### Au croisement de 2 courbes, un engagement potentiel optimal

Il est important de prendre en compte la dimension temporelle. Ainsi, une copropriété ayant bénéficié d'une rénovation quelques années auparavant sera encore plus difficile à entraîner dans une rénovation énergétique qu'une copropriété qui n'a pas réalisé de travaux depuis 20 ans.

Dans ce cadre, la première étape du projet CORE vise à formaliser la copropriété concernée sur une échelle temporelle, en identifiant les dates clés de la copropriété : l'équipe remonte jusqu'à 8 ans en arrière. La formalisation de la copropriété passe également par le suivi de la dégradation du bâti et la montée progressive de l'inconfort (vécu par les propriétaires). Ces deux courbes se rencontrant au moment opportun pour déclencher un projet de rénovation au sein de la copropriété.

### Un nécessaire changement de rôle des copropriétaires

Les copropriétaires se placent rarement dans un mode projet, en mobilisation active. Dans la plupart des cas, ils relèvent de l'une des 3 situations suivantes :

- L'indifférence : ils ne s'intéressent pas à la vie de la copropriété
- La délégation : ils laissent les autres gérer et regardent de loin
- La veille : ils prennent connaissance des informations clés pour intervenir opportunément

L'objectif est donc de réussir à les faire évoluer vers un rôle de maître d'ouvrage qui suit au jour le jour les problèmes de la copropriété. Selon T. SOUAMI, le passage n'est possible que lorsque des situations posent problème dans la sphère collective. Le rapport des copropriétaires au diagnostic gratuit illustre particulièrement l'ambiguïté qui persiste quant au rôle de la copropriété dans le projet de rénovation. Le contenu de ces audits est déterminé par d'autres acteurs que le syndicat de copropriété. Ce dernier le réceptionne en en prenant connaissance comme une production qui lui est étrangère. Au mieux, il tente de se l'approprier et de l'interpréter dans ses démarches internes et externes.

Les copropriétés peuvent suivre le plan d'actions proposé par un diagnostic visant la rénovation. Ils sont nombreux à dire leur déception quant à ses résultats pour la réduction des dépenses énergétiques consécutive aux travaux, mais être satisfaits du confort obtenu au final. ■

## PARTIE 5

# COPROPRIÉTÉS LOGIS VERTS (91)

ENTRETIEN AVEC

- Marcel BELORGEY, président du conseil syndical de 2005 à 2015
- Frédérique LEBARS, Chef de projet - Référente Ile-de-France chez  
*CITÉMÉTRIE*

# RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EXEMPLAIRE DES COPROPRIÉTÉS DES LOGIS VERTS À CORBEIL-ESSONNES (91)

## UNE OPÉRATION GLOBALE D'AMÉLIORATION DES COPROPRIÉTÉS AU CŒUR DES TARTERÊTS

### Des copropriétés vieillissantes accusant leur âge

Les copropriétés des Logis verts datent des années 1970. Vieillissantes, elles présentaient de l'humidité au niveau des terrasses, une mauvaise isolation, de fortes consommations énergétiques, une hétérogénéité architecturale (loggias). Par ailleurs, la gestion des comptes des copropriétés était confuse, les instances multipliées et les dysfonctionnements notoires.

### Une OPAH copropriété dégradée 2009-2015 concomitante au GPV TARTERÊTS

L'OPAH copropriétés dégradées (CD) des Logis verts est lancée en 2009 par la ville de Corbeil-Essonnes concomitamment au grand projet de ville (GPV) *Pyramides-Tarterêts* de la ville d'Évry.

L'OPAH CD vise la réhabilitation et le redressement des 3 copropriétés : Logis vert 1, Logis vert 2 et le parking de l'Esplanade. La sécurisation du parking s'adosse à l'opération qui s'intègre plus globalement au plan de rénovation urbaine (PRU) du quartier des Tarterêts.

CITÉMÉTRIE est l'opérateur missionné par la ville pour animer cette OPAH CD. La maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux (DMO) a été confiée par les 3 syndicats de copropriétaires au Logement francilien, bailleur social.

Après une première tranche de travaux de mise en sécurité et de conformité, grâce à l'obtention du label de la région Ile-de-France en 2012, le projet de rénovation des 3 copropriétés est consolidé sur son volet énergétique (changement des menuiseries et de la chaufferie).

Outre le traitement des désordres des bâtiments (étanchéité, infiltration, conformité incendie...), ces travaux de réhabilitation globale visent une amélioration de la performance énergétique autant que celle du confort des habitants afin d'alléger le poste de dépense des ménages lié au chauffage car le chauffage représentait plus de 30% du budget des copropriétés.

Le coût des travaux s'élève au total à 4.7 millions hors parking et sont financés à près de 80% (Anah, région, département, ville), en fonction du statut des copropriétaires, des ressources des ménages, etc.

Les travaux ont débuté grâce à la mobilisation de tous les acteurs, partenaires financiers mais aussi grâce à l'engagement des copropriétaires qui ont adhéré à la démarche, appuyés par les conseils syndicaux, syndicats, le Logement francilien.

### Un opérateur missionné par la ville puis les copropriétaires

Fin 2014, CITÉMÉTRIE est missionné par la ville pour l'étude de faisabilité de la résidentialisation puis le suivi des travaux et l'ingénierie financière de la résidentialisation des copropriétés des Logis verts et du parking de l'Esplanade. La mission complémentaire (non incluse dans le marché initial) court jusqu'à la finalisation de cette phase (septembre 2016). L'accompagnement de CITÉMÉTRIE dans le cadre de l'OPAH arrivant à son terme, les syndicats de copropriétaires ont souhaité prolonger celui-ci. L'assemblée générale a donc validé une mission d'accompagnement sur plusieurs thématiques (suivi financier et aide à la régularisation du fonctionnement notamment). En 2016, la mission est encore en cours.

### Carte d'identité

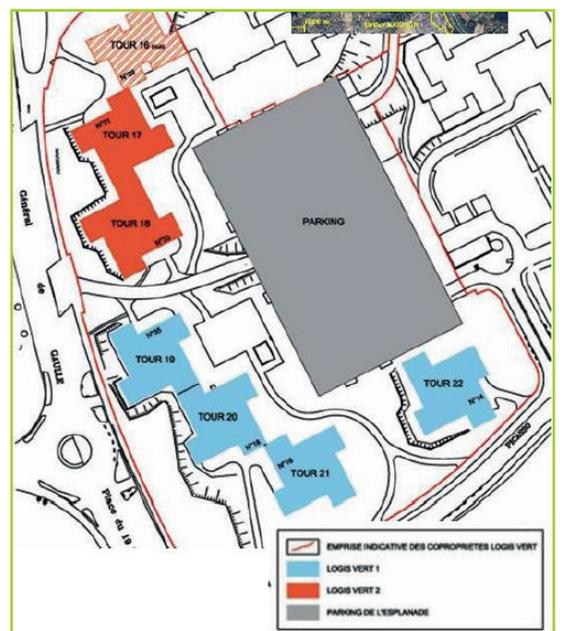
Un ensemble de 3 copropriétés des années 1970 au cœur du quartier des Tarterêts, majoritairement constitué de logements sociaux :

- Logis vert 1 : 4 bâtiments, 124 lots d'habitation
- Logis vert 2 : 3 bâtiments, 93 lots d'habitation dont une tour de 36 lots appartenant au Logement Francilien
- 1 parking commun aux Logis verts 1 et 2 et au bailleur social Logement Francilien

Au total :

257 logements/219 copropriétaires  
dont 221 logements dans le parc privé / 218 propriétaires avec une majorité de propriétaires occupants dont :

- 50% accédants à la propriété
- 60% éligibles aux aides de l'Anah



► **Des travaux en parties privatives intégrés, une déconnexion au réseau de chauffage urbain**

Une vision de long terme impliquait l'intégration du traitement de la précarité énergétique au projet de réhabilitation. Répondre aux exigences de performance énergétique supposait un changement systématique des menuiseries en parties privatives. Par ailleurs, les deux copropriétés du *Logis Vert* étaient connectées au réseau de chauffage urbain, via la sous-station alimentée par la chaufferie centrale des *Tarterêts*. Cette chaufferie, suite à l'évolution du contexte urbain, et notamment la déconnexion et démolition de bâtiments, était de plus en plus surdimensionnée. Au vu du surdimensionnement du réseau, des coûts d'exploitation et des exigences thermiques, il a été décidé que le contrat d'exploitation de la chaufferie centrale ne serait pas renouvelé (échéance mi 2013) et que l'ensemble des bâtiments seraient déconnectés. Il était donc nécessaire de prévoir des travaux de chauffage dans le programme de réhabilitation.

## UN BILAN DE L'OPÉRATION TRÈS POSITIF, DE NOUVEAUX MODES DE TRAVAIL INSTAURÉS

### Un programme de travaux complet, des immeubles performants énergétiquement

Le niveau de performance énergétique après travaux est jugé très bon. Les travaux d'isolation, les travaux de menuiseries et de chaufferie (2 chaufferies gaz collectives) ont conduit à des économies de charges de chauffage, premier poste de dépenses du budget des copropriétés :

- Facture de chauffage avant travaux en 2010 pour 257 logements : 230 000 €
- Facture de chauffage après travaux en 2016 pour 257 logements : 90 000 €, soit 60% de réduction et des optimisations sont encore possibles.

Les copropriétés des *Logis Verts* ont été parmi les premières copropriétés dégradées à s'engager dans une démarche de certification qui permet d'assurer le bon respect des clauses techniques. Ce retour d'expérience a contribué à affiner les contours de la certification en copropriété dégradée (tarifs, intervention en amont du projet, communication avec les conseils syndicaux...).

### Des copropriétés réinscrites dans un cycle immobilier ascendant

L'OPAH CD a permis de rénover et de requalifier durablement les trois copropriétés. Pour les 10 années à venir il n'y a plus de travaux lourds à réaliser. Les copropriétés des *logis verts* ont obtenu la certification *Patrimoine copropriété* délivrée par *CERQUAL PATRIMOINE*. L'objectif est aussi de valoriser l'image des copropriétés.

En 2016, on n'observe pas de réel impact sur le prix de vente des logements notamment du fait du contexte de crise immobilière et du faible taux de mutation des propriétaires occupants. La résidentialisation est en cours et les impacts futurs ne sont pas encore connus.

Le contexte fragile des copropriétaires encourage à rester vigilant dans la gestion de la copropriété : gestion des impayés, pratiques de gestion... Certains des pro-

priétaires occupants sont d'anciens locataires et en gardent les réflexes, ne s'approprient pas leurs responsabilités de copropriétaires.

### Un travail d'équipe, des conseils syndicaux impliqués

Les différentes parties prenantes de l'OPAH CD ont su apprendre à travailler ensemble, malgré des débuts difficiles liés aux différences de pratiques et de besoins de chacun.

Les conseils syndicaux des trois copropriétés composés des 14 mêmes membres ont été moteurs.

Les copropriétaires se sont largement investis dans l'opération dès le départ : simulation d'impact des travaux sur les charges, participation aux commissions d'appel d'offre pour choisir le maître d'œuvre, suivi des impayés et procédures ...

Cette mobilisation apparaît primordiale pour bien gérer la nouvelle organisation des 3 copropriétés et les relations avec le *Logement francilien*.

L'écueil souvent rencontré et à éviter est que les copropriétaires ne s'investissent pas dans la vie de la copropriété (manque de temps, travail, sentiment d'inutilité) et se reposent sur des membres du conseil syndical investis de longue date qui se retrouvent « *contraints* » de rester à leur poste. Une meilleure communication sur les rôles et tâches du conseil syndical pourrait peut-être « *réveiller des vocations* ».

L'une des difficultés majeures rencontrées par certains intervenants est le rythme lent du pilotage de projet en copropriété (temps de la concertation des copropriétaires, appels de fonds, échanges, votes...).

La fin de chantier et la gestion du parfait achèvement a révélé quelques difficultés liées au fait que le maître d'œuvre n'était pas assez présent durant les travaux.

### Des copropriétés conseillées par des BET spécialisés, accompagnées par un opérateur

L'accompagnement des copropriétés fragiles dans le cadre d'opérations d'envergure s'avère nécessaire pour en garantir le bon déroulement. Sur le plan technique, les copropriétés des *Logis*

verts ont également souhaité faire appel :

- au *Logement Francilien* en tant que DMO
- à un cabinet spécialisé (société *Giffard*) pour gérer la négociation et le suivi de contrat avec leur fournisseur d'énergie avec la création de la chaufferie
- à un BE d'étude thermique (*IE conseil*) pour un audit énergétique (obligatoire). Ce BE a également formulé des propositions d'équipements concernant le changement de chaudières.

Les *OPAH* sont souvent trop courtes pour permettre aux copropriétés de se réorganiser. Ces opérations concentrent l'effort sur la réalisation de travaux mais trop peu sur la gestion et le fonctionnement des copropriétés. La sortie d'*OPAH* est donc apparue brutale aux copropriétaires des Logis verts. Ils ont donc sollicité un accompagnement supplémentaire auprès de *CITÉMÉTRIE* jusqu'à janvier 2017. Cet accompagnement a fait l'objet d'un financement à 50% par la Région.

La fin de mission de *CITÉMÉTRIE* consiste notamment à suivre la clôture des comptes, les impayés, et à amorcer la création d'une union de syndicats.

### **Quelques points d'amélioration**

L'intervention de *CERQUAL PATRIMOINE* aurait dû avoir lieu plus en amont des travaux, avant la constitution du dossier de consultation des entreprises. La plus-value de *CERQUAL* aurait peut-être davantage été optimisée.

Par ailleurs, le label *CERQUAL* porte sur les immeubles et leur attribue l'étiquette énergétique C conformément à l'audit énergétique. Or, quand les diagnostics énergétiques obligatoires sont opérés avant la vente des logements, ils attribuent une étiquette D. A l'échelle de l'immeuble ou du logement, les résultats divergent. Les logiciels utilisés posent donc question. ■

## LISTE DES AUDITIONS RÉALISÉES//

### ACTEURS INSTITUTIONNELS

- Didier GABARDA OLIVA  
Service bâtiment à l'ADEME
- Éric LAGANDRÉ  
Chargé de mission à l'Anah
- Nathalie CIVELLI, directrice de l'habitat et du foncier et Nadine VERNIAUT, chargée de mission habitat à la communauté d'agglomération du *Grand Chalon*
- Nelly MONGEOIS, directrice de l'habitat et de la rénovation urbaine au *Grand Nancy* et directrice générale de la *SPL Grand Nancy Habitat* et Christelle MARIANI, chargée d'étude habitat à la *SPL Grand Nancy Habitat*
- Sidonie COPEL, adjointe au chef du bureau de l'habitat privé et Antoine GUEGUEN, référent développement durable à la ville de Paris

### ACTEUR BANCAIRE

- Jean-Christophe de GEYER d'ORTH, directeur habitat et Christophe BERFINI, responsable activité Copro Bailleur au *Crédit Foncier*

### SPHÈRE ACADÉMIQUE

- Sihame HINI, doctorante de l'UVSQ et membre du *REEDS*
- Taoufik SOUAMI, professeur, directeur de l'IFU, co-directeur de l'école d'urbanisme de Paris-*UPEM*

### ACTEURS DU CONSEIL

- Olivia DEMALEVILLE, coordinatrice - *FLAME*
- Thomas DUBERTRET, chargé de mission référent copropriétés, conseiller énergie *ALE LYON*
- Roselyne CONAN, responsable du pôle juridique à l'*ANIL*
- Sandrine ZERBIB, directrice de l'*ADIL* de l'Essonne
- Anne AUGERAU, conseillère à l'*ADIL* du Nord
- Julien ALLIX, responsable du pôle énergie l'*ARC*
- Émilie Rosita ALLAIN, présidente et Nathalie FIGUIÈRE, juriste à l'*ANCC*
- Dominique SEVRAY, Président et Olivier BRANE, chargé de mission juridique à l'association *Planète surélévation*
- Édouard DE RUGY, directeur de *REANOVA*
- Dimitri MOLLE, président fondateur de *SÉNOVA*
- Guillaume TESAN, ingénieur commercial chez *ALTEREA*

### COPROPRIÉTÉS LOGIS VERTS (91)

- Marcel BELORGEY, président du conseil syndical de 2005 à 2015
- Frédérique LEBARS, Chef de projet - Référente Ile-de-France chez *CITÉMÉTRIE*

© Forum des politiques de l'habitat privé 2016

Une production du *Groupe de travail Transition Énergétique*  
(Co-pilotes du groupe : Christian NICOL et Jean-Marc NATALI)  
Rédaction : Guillaume DELATRE (*ATEMA Conseil*)  
Conception, direction et réalisation : Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé,  
un collectif de 14 membres

[www.forumhabitatprive.org](http://www.forumhabitatprive.org)