

# Vers la massification de la rénovation énergétique des copropriétés : état des lieux et pistes d'actions

## RAPPORT DE SYNTHÈSE

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Etude</b>            | Etat des lieux des actions menées en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés et pistes d'actions                                                                                                                                                          |
| <b>Maitre d'ouvrage</b> | ADEME<br>Direction Villes et Territoires Durables<br>Service Bâtiment<br>Didier Gabarda-Oliva<br>Nicolas Doré<br><a href="http://www.ademe.fr">www.ademe.fr</a>                                                                                                        |
| <b>Equipe projet</b>    | SUNSQUARE<br>16, rue de Châteaudun, 75009 PARIS<br>Chargé de l'étude : Pierre BAUX ; Christel FUTEC<br>Tel : 01 45 26 86 64 - Email : <a href="mailto:pierre.baux@sunsquare.fr">pierre.baux@sunsquare.fr</a><br><a href="http://www.sunsquare.fr">www.sunsquare.fr</a> |
|                         | ACCTEES<br>1229, route de Saint Sorlin ; 11, La Tour Montléant ; 38200 JARDIN<br>Chargé d'étude : Aurélien ALFARÉ<br>Tel : 06 86 73 09 46 – Email : <a href="mailto:contact@acctees.fr">contact@acctees.fr</a><br><a href="http://www.acctees.fr">www.acctees.fr</a>   |

# Remerciements

---

Nous tenons à remercier très chaleureusement tous les acteurs qui nous ont accordé une interview ou une réunion pour échanger sur leur point de vue ou sur le projet qu'ils portent ainsi que toutes celles et tous ceux qui ont participé aux sessions d'intelligence collective.

Nous espérons que notre travail leur permettra, en retour, de s'inspirer de pistes développées par d'autres ou d'alimenter leur réflexion sur la rénovation énergétique des copropriétés.

La liste de tous les acteurs ayant contribué à cette étude est indiquée en introduction (partie « méthodologie »).

# Sommaire

---

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Synthèse</b> .....                                                     | <b>4</b>  |
| <b>1 Introduction</b> .....                                               | <b>7</b>  |
| 1.1 Contexte et objectifs de l'étude .....                                | 7         |
| 1.2 Méthodologie .....                                                    | 7         |
| <b>2 La rénovation des copropriétés aujourd'hui</b> .....                 | <b>13</b> |
| 2.1 Préambule : aperçu du secteur des copropriétés en France.....         | 13        |
| 2.2 Constat : un rythme de rénovation faible, un processus difficile..... | 15        |
| 2.3 Des raisons multiples à cet état de fait .....                        | 16        |
| 2.4 On ne fait pas (beaucoup) mieux ailleurs en Europe .....              | 32        |
| <b>3 Quatre grands axes de réformes et d'actions</b> .....                | <b>33</b> |
| 3.1 Que manque-t-il pour massifier ?.....                                 | 33        |
| 3.2 Les 24 pistes spécifiques à la rénovation des copropriétés .....      | 34        |
| 3.3 Classement en intelligence collective .....                           | 41        |
| <b>Bibliographie</b> .....                                                | <b>43</b> |
| <b>Annexes</b> .....                                                      | <b>47</b> |
| Annexe 1 : Fiches pays.....                                               | 47        |
| Annexe 2 - Fiches opérations terrain .....                                | 82        |

# Synthèse

## Etat des lieux de la rénovation des copropriétés

Les chiffres sur la rénovation de la copropriété sont incomplets et insuffisants. Les données des études type OPEN concernent principalement la maison individuelle. Nous ne connaissons donc pas précisément le nombre de rénovations ni même les niveaux de performances théoriques et réels des rénovations réalisées.

En extrapolant à partir des données ADEME (OPEN) et des actions sur le terrain (ECORENO'V, MUR / MUR, COACH COPRO), les objectifs fixés par la loi de transition énergétique semblent très lointains.

De l'avis d'une majorité d'acteurs interrogés, le processus de rénovation d'une copropriété est long et compliqué. L'estimation des taux de transformation entre le début d'une démarche de rénovation et la réception des travaux est au mieux de 50% pour Mur/Mur (Opération à Grenoble) et à moins de 30% pour d'autres processus. Par ailleurs, ces estimations ne prennent pas en compte le niveau de performance à terme : le taux d'échec augmente proportionnellement à l'ambition de la rénovation et dépend aussi des typologies de copropriétés (taille et période de construction).

Il est essentiel de développer les connaissances de la copropriété tant sur les démarches de rénovation qui sont entreprises, que sur les typologies constructives et techniques et sur leurs habitants.

## Les principales raisons de cet état des lieux

Le statut de la copropriété est au centre du problème et en particulier son organisation face à la prise de décision. Adaptée à une gestion courante, l'assemblée générale « souveraine » ne permet pas d'aborder la rénovation énergétique lourde efficacement. En effet, les différentes parties prenantes des copropriétés, au premier rang desquelles les copropriétaires, ont des intérêts divergents. Les copropriétaires, par exemple, selon qu'ils sont résidents ou bailleurs. A ces divergences entre copropriétaires s'ajoutent celles entre les syndicats, les locataires, les professionnels et les pouvoirs publics. Bien qu'étant une préoccupation commune pour une majorité des parties prenantes, l'énergie n'est pas un enjeu suffisant face à la complexité d'une opération de rénovation pour inciter au passage à une rénovation performante.

Par ailleurs, l'encadrement réglementaire (tableau de synthèse ci-contre) a fortement cru ces dernières années avec des résultats contrastés. Certaines mesures sont concluantes à l'image du prêt collectif ou des fonds travaux alors que d'autres semblent moins efficaces et doivent être remises en question : audit énergétique obligatoire, CITE...

| Mesure                                 | Evaluation   | Mesure                                   | Evaluation |
|----------------------------------------|--------------|------------------------------------------|------------|
| Loi 1965                               | - - APR PUCA | Impayés                                  | ?          |
| Audit Energétique                      | -            | Relations avec le syndic                 | +          |
| Plan Pluriannuel de Travaux, CPE       | + -          | Cogestion pour les petites copro.        | ?          |
| Parties privatives d'intérêt collectif | + -          | CITE                                     | -          |
| Prêt collectif                         | ++           | RGE                                      | + -        |
| Immatriculation                        | +            | Eco-PTZ copropriétés                     | ++         |
| Information des acquéreurs             | ?            | Obligation de rénovation                 | ?          |
| Compte bancaire séparé                 | ?            | Carnet d'entretien numérique             | +          |
| Diagnostic Technique Global            | + -          | Efficacité énergétique et décence        | + -        |
| Seuils de majorité                     | + -          | Travaux embarqués                        | + -        |
| Fonds travaux                          | ++           | Tiers financement                        | ?          |
| Surélévation                           | + -          | Individualisation des frais de chauffage | + -        |

L'évaluation de ces réglementations aux échelles nationale et locales n'est pas clairement réalisée et devrait être faite par les acteurs publics. D'ailleurs, les incertitudes quant aux statuts et rôle des

accompagnateurs publics (au sein des Plateformes Territoriales de la Rénovation Énergétique et dans le cadre du Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat) complexifient un peu plus la démarche de rénovation.

Au-delà de l'organisation et des intérêts, ce sont les capacités de financement des copropriétaires qui posent question. De nombreuses copropriétés rencontrent des problèmes d'impayés dans leurs gestions courantes et une partie des copropriétaires se sentent incapables de surmonter le financement de la rénovation. Enfin, les solutions d'aides au financement semblent inadaptées au contexte de la copropriété : complexité des montages, manque de pérennité, effets de seuil et effet d'aubaine. Il y a une attente particulière des professionnels autour du tiers financement, qui, pour le moment, n'est pas satisfaisante.

### **Chez nos voisins ?**

Les pays européens analysés (Allemagne, Autriche, Espagne, Hongrie, Italie, Royaume Uni, Suède) ont des contextes assez différents : climat, économie, statut juridique de la copropriété.... Néanmoins, il apparaît que nos voisins ne font pas mieux que nous pour des raisons semblables : budget limité pour rénover, intérêts divergents, mécanismes d'aides trop complexes, manque de compétences de la filière professionnelle...

### **Grands axes de travail pour progresser**

L'obligation de rénovation de tous les logements à un niveau BBC rénovation ne semble pas acceptable socialement ou, au moins, pas à l'agenda des responsables politiques. Il faut donc convaincre les copropriétaires et l'ensemble de la filière de rénover. Pour ce faire, il manque actuellement :

- 1) Une **envie et une capacité à agir (rénover)** de la part des copropriétaires
- 2) Des **offres globales** de rénovation
- 3) Un **encadrement de politiques et de structures publiques** facilitant cette rénovation
- 4) Des solutions de **financement**

### **Pistes concrètes**

Ces 4 grands axes sont structurants pour réformer la copropriété et agir. Des pistes concrètes relatives à chacun de ces axes ont été élaborées par l'équipe projet au gré des interviews, de l'analyse d'opérations pilotes et d'analyses bibliographiques. 24 pistes spécifiques à la rénovation des copropriétés ont ensuite été améliorées lors d'une session d'intelligence collective réunissant les principales parties prenantes de la rénovation des copropriétés. Ces pistes sont les suivantes, réparties en fonction des 4 grands axes cités plus haut :

#### **1) Envie et capacité d'agir**

- Piste 1.1 : Aborder la copropriété par les enjeux qui l'intéressent
- Piste 1.2 : Elaborer un marketing de l'offre de rénovation
- Piste 1.3 : Instaurer un climat de confiance
- Piste 1.4 : Faire de la copropriété un lieu de vie et de projets
- Piste 1.5 : Favoriser l'implication des locataires
- Piste 1.6 : Favoriser l'empouvoirement des copropriétaires
- Piste 1.7 : Développer la compétence des copropriétaires pour mener un projet de rénovation
- Piste 1.8 : Faciliter la prise de décision en AG

#### **2) Offre de rénovation**

- Piste 2.1 : Développer un schéma d'offre globale générique
- Piste 2.2 : Proposer des modèles économiques pour l'offre globale et ses déclinaisons

Piste 2.3 : Adapter l'offre globale générique pour les petites copropriétés et les très grandes

Piste 2.4 : Proposer des méthodologies d'accompagnement et les modèles économiques correspondants

Piste 2.5 : Développer la mission de spécialiste copro ou « coproticien »

Piste 2.6 : S'inspirer de la loi MOP pour sécuriser les équipes de Moe

Piste 2.7 : Mobiliser les syndicats

Piste 2.8 : Soutenir le développement des outils numériques pour la copropriété

### 3) Politiques et acteurs publics ◆

Piste 3.1 : Développer la connaissance des copropriétés aux échelles nationale et locale

Piste 3.2 : Développer une action publique de massification segmentée et structurée dans le temps et l'espace

Piste 3.3 : Faire évoluer la loi de 1965

### 4) Financement ▲

Piste 4.1 : Réformer les aides financières

Piste 4.2 : Renforcer le fonds travaux

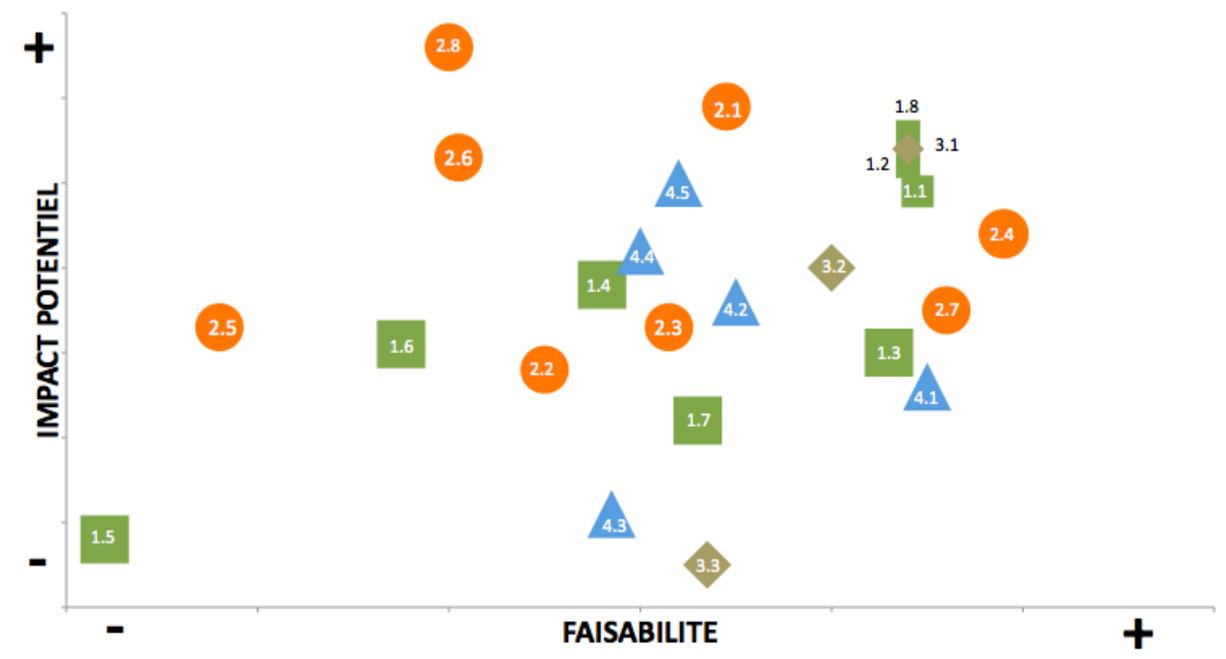
Piste 4.3 : Développer de nouvelles sources de financement

Piste 4.4 : Evaluer et communiquer sur la valeur patrimoniale

Piste 4.5 : Mieux informer les professionnels sur les mécanismes de financement

### Hiérarchisation

Ces pistes ont été hiérarchisées en termes d'impact et de faisabilité lors de la session d'intelligence collective réunissant des représentants de l'ensemble des parties prenantes de la copropriété.



# 1 Introduction

---

## 1.1 Contexte et objectifs de l'étude

Au regard du bilan mitigé des initiatives pour la rénovation des copropriétés, l'ADEME souhaite établir une nouvelle feuille de route stratégique pour orienter son action. L'étude porte sur les copropriétés hors champ spécifique ANAH (copropriétés « fragiles »).

Elle doit proposer un état des lieux de la rénovation des copropriétés et des pistes opérationnelles à destination de l'ensemble des acteurs du secteur. Elle doit par ailleurs permettre à l'ADEME d'élaborer sa feuille de route stratégique.

L'équipe projet, constituée du bureau d'études thermiques SUNSQUARE et du cabinet de conseil ACCTEES, a mené, sous le pilotage de Didier GABARDA-OLIVA et Nicolas DORE (Service Bâtiment de l'ADEME), une étude en trois phases :

1. la réalisation d'un benchmark des initiatives et des réglementations autour des copropriétés à l'échelle européenne, à travers l'analyse de 7 pays et une rencontre avec la Commission Européenne (DG Energie)
2. la description de la situation française via plus de 60 interviews, l'analyse de 4 opérations « pilotes » dans le domaine des copropriétés (ECORENO'V à Lyon ; Mur/Mur à Grenoble, SEM Energie Posit'IF en Ile de France ; Pass Picardie Rénovation en Hauts de France) et une large revue de littérature
3. l'élaboration d'un plan d'actions pour intensifier la rénovation énergétique des copropriétés à hauteur des attentes via 3 sessions d'intelligence collective

Le présent rapport expose l'état des lieux et les pistes d'actions à destination de l'ensemble de la filière de la rénovation des copropriétés. La feuille de route stratégique pour l'ADEME fait l'objet d'un livrable spécifique, interne à l'Agence.

## 1.2 Méthodologie

### 1.2.1 Benchmark européen

Nous avons réalisé l'analyse de 7 pays européens : l'Allemagne, l'Autriche, l'Italie, l'Espagne, la Hongrie, la Suède, le Royaume-Uni. Cette phase visait à dégager le mode de fonctionnement des copropriétés et à extraire des pistes d'actions pour la France. Les fiches pays réalisées dans ce cadre sont en Annexe 1 de ce rapport.

### 1.2.2 L'interview de 59 acteurs

Nous avons interviewé 59 acteurs de la rénovation énergétique des copropriétés. Il s'agissait d'interviews téléphoniques d'environ 1h. Chaque interview a fait l'objet d'une synthèse, soumise à l'intéressé pour validation. Ces synthèses ne sont pas exposées dans ce rapport et sont en possession de l'ADEME.

La liste des acteurs, répartis par grande « catégories » est indiquée dans le tableau ci-dessous.

#### ADEME (15)

- Direction Ville et Territoire Durables : José Caire
- Service Climat, référente CEE : Elodie Trauchessec
- Service de l'Animation territoriale : Eric Vésine
- *Directions Régionales :*
  - Auvergne Rhône Alpes : Colas Paris
  - Bourgogne Franche Comté : Lionel Combet
  - Centre Val de Loire : Romuald Caumont
  - Corse : Virgini Bollini
  - Grand Est : Christophe Barel ; Eric Gaspard
  - Ile de France : Stéfan Louillat, Hadjira Schmitt & Grégory Chédin
  - Normandie : Sébastien Bellet et Maïté Dufour
  - Nouvelle Aquitaine : Eric Aaufaure ; Philippe Barritault
  - Occitanie : Céline Vachey
  - PACA : Stéphanie Le Maître

#### Pouvoirs publics et assimilés (7)

- ANAH : Soraya Daou
- DHUP : Emmanuel Acchiardi, Aurélie Deregnacourt, Romain Kereneur
- Plan Bâtiment Durable : Jérôme Gatier, Anne-Lise Deloron,
- PUCA : Pascal Lemonnier

#### Collectivités territoriales et assimilés (4)

- Association des Régions de France : Marielle Abric
- Grand Lyon Métropole, Direction de l'habitat : Aurélie Sauvignet
- Grenoble Alpes Métropole, DGA Cohérence Territoriale : David-Albert Billiotte
- Nantes Métropole : Jonathan Lefebvre

#### Professionnels (9)

- Atelier 11 Architecte : Claire Douniau
- CARDONNEL Ingénierie : Christian Cardonnel
- Compagnie des architectes de copropriété : Olivier Delalande
- COPRO + : Pierre Olivier
- Energie Pulse : Fatima-Zohra Mekrebi
- GRDF : David Delaune
- REANOVA : Edouard De Rugy
- FNAIM Alsace (Eco-conseillère) : Laetitia Lecouturier
- UNIS Lyon : Marc Sagnimorte
- FNAIM : Benoit Fauchard

#### Accompagnateurs associatifs ou publics et assimilés (9)

- Action Tank Entreprise & Pauvreté : Guillaume Ginebre
- ALEC Grenoble : Arnaud Segon, Gaël Bogotto
- ALE du Grand Lyon : Thomas Dubertret
- Agence Parisienne du Climat : Anne Girault
- Régie Régionale « Picardie Pass Renovation » : Laurent Gayral
- SEM Energie Posit'IF : Raphael Claustre
- SOLIHA (national) : Nicolas Rousseau
- SOLIHA Isère Savoie : Julie Allerme

#### Acteurs de l'économie collaborative (3)

- Chouette Copro : Philippe Joubert
- Habicoop Auvergne Rhône Alpes : Valérie Morel-Thomas
- Coopérative d'habitants « Village Vertical », Lyon : Stéphane Letz

#### Associations environnementalistes ou de consommateurs (3)

- Association des Responsables de Copropriété : Julien Allix
- CLER : Joël Vormus
- Les Amis de la Terre : Sylvain Angerand

#### Experts et chercheurs (6)

- AGILIA : Louis-Marie Blanchard (Intelligence collective)
- GBS : Gaëtan Briseperrière (Sociologue)
- COOPANAME : Sylvaine Le Garrec (Sociologue)
- Changement Vivant : Lara Mang-Joubert (Accompagnement du changement)
- Projet CORE : Taoufik Souami
- Univers Immo : Alain Papadopoulos

#### Acteurs du financement (3)

- Crédit Foncier de France : Mme Chavrier et M. Berfini
- Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété : Brice Welti
- Caisse des Dépôts : Sébastien Illouz

Certaines structures n'ont pas donné suite à nos demandes ou n'ont pas pu répondre dans les délais:  
DR ADEME Bretagne, Institut négaWatt, CLCV, CNL, UFC Que Choisir, Association Oui Share, BATIRENOV.

### 1.2.3 L'analyse détaillée de 4 opérations pilotes

Nous avons mené l'analyse détaillée de 4 opérations pilotes dans le domaine de la rénovation énergétique :

1. Mur Mur à Grenoble
2. ECORENO'V à Lyon
3. SEM Energie Posit'IF en Ile de France
4. Picardie Pass Rénovation

Pour chacune de ces opérations, nous avons interviewé un ou plusieurs acteurs et avons consulté les rapports disponibles. Chaque opération fait l'objet d'une fiche détaillée. Les fiches sont regroupées en Annexe 2.

### 1.2.4 L'analyse des principaux rapports dans le domaine de la rénovation des copropriétés

Nous avons analysé les principaux rapports traitant de la rénovation en copropriété depuis le milieu des années 2000 jusqu'à aujourd'hui. Nous avons exploité ces documents en les intégrant dans nos analyses et, pour les documents jugés les plus pertinents, nous avons produit une fiche de « synthèse », dont l'objectif est de mettre en lumière les freins et surtout les pistes exposées dans le document (et non de synthétiser réellement le document dans son ensemble). Les lecteurs du rapport sont invités à utiliser ces fiches comme un catalogue de sources d'information. Ces fiches sont regroupées en annexe.

La liste, de plus de 30 documents, a été établie en accord avec l'équipe de suivi de l'ADEME. Par ailleurs, nous avons pris en compte les documents conseillés ou transmis par les personnes que nous avons interviewées. La liste des travaux analysés est donc la suivante (dans l'ordre alphabétique des organismes porteurs) :

1. ADEME : Rénovation énergétique des logements, 15 opérations de territoires
2. ADEME : PBD : Le Booster de la rénovation

3. ADEME – DR – Grand Est – Travaux de l'éco-conseillère
  - a. Avant projet 2017
  - b. Indicateurs 2016
4. ADIL : Les copropriétaires face aux travaux
5. AMORCE / ADAMAS : études juridiques
  - a. Etude AMORCE
  - b. Etude ADAMAS
6. APC/Efficacity : Rénovation en copropriété - Analyses des blocages et leviers - Quelles stratégies pour une massification
7. ARC : Financer la rénovation énergétique
8. ARC : Livre « Rénovation en copropriété, comment mobiliser les copropriétaires ? »
9. CGDD : La rénovation thermique des logements
10. FLAME : Vademecum de la copropriété
11. FPHP : Transition énergétique en copropriété
12. FPHP : Refonte organisationnelle, restructuration juridique et assainissement comptable des copropriétés
13. FPHP : Petites copropriétés désorganisées
14. GBS (Gaëtan Brisepierre) : Contribution au Plan Bâtiment Durable dans le cadre du rapport Nouvelles Dynamiques de Rénovation des Logements
15. Groupe de Travail sur le Financement des Rénovations énergétiques
16. PBD : Nouvelles Dynamiques de Rénovation
17. PBD : La rénovation énergétique des logements : comment accompagner les ménages
18. PBD : Financements innovants
19. PBD : Financements de la rénovation énergétique des logements privés et déploiement du tiers financement : état des lieux et perspectives.
20. PUCA
  - a. Cahiers 1 à 5
  - b. Marseille, projet eCoPro : présentation des résultats et rapport final
  - c. Le carnet d'entretien amélioré et le plan comptable au service de la rénovation énergétique, note de synthèse
  - d. Qui sont les leaders énergétiques dans les copropriétés et quelles sont leurs stratégies, méthodes et bonnes pratiques pour favoriser la rénovation énergétique ?
  - e. Comment mettre en œuvre un CPE adapté au contexte de la copropriété
  - f. SOLOMA/REHA : Solutions Logicielles et Matérielles pour la Réhabilitation
  - g. Remarque : nous n'avons trouvé aucun rapport final sur le projet CORE développé à Rennes.
  - h. Les différentes boîtes à outils.
  - i. Rénovation énergétique des copropriétés : une affaire technique ? Financière ? d'abord humaine
  - j. Brisepierre, 2014, Expérimentation d'un dispositif d'accompagnement de la décision de rénovation : « les ateliers de la Commission Rénovation »
  - k. Réunions du groupe de travail « Systèmes technico-financiers d'accompagnement des copropriétés dans leur démarches de réhabilitation énergétique ».
  - l. Approche globale des rénovations énergétiques des logements privés : Systèmes technico-financiers d'accompagnement des copropriétés dans leur démarche de réhabilitation énergétique, Mémoire en vue de définir le contenu et la conduite du Programme de recherche-expérimentation
21. Sylvaine Le Garrec : La rénovation énergétique des copropriétés : la construction d'une politique publique vue d'une association de copropriétaires
22. Nous avons aussi consulté l'Appel à propositions de recherche « Copropriétés : vers une transition juridique ? ». Projet Vilote : rapport final

## 1.2.5 La participation à des salons et des colloques spécialisés

Afin de compléter notre analyse et de rencontrer le maximum d'acteurs professionnels, nous avons assisté aux événements suivants :

- FPHP : Réussir la Transition énergétique dans les copropriétés, 5 octobre 2016
- Colloque ONPE 2016
- Salon de la copropriété 2016
- Salon de l'ARC 2016
- Forum Eco-rénovation en copropriété de l'APC 2017

En outre, l'équipe a souhaité compléter sa connaissance des mécanismes financiers et a demandé à Energie Pulse de la former pendant une journée sur ce sujet.

## 1.2.6 Une co-construction en intelligence collective

Outre le travail d'enquête indiqué ci-dessus, l'équipe projet a organisé et animé (avec l'appui de Louis-Marie Blanchard, du cabinet En Vie Formations / Agilia) 3 sessions d'intelligence collective.

La première session a réuni l'ensemble des parties prenantes de la rénovation de la copropriété (liste dans le tableau ci-dessous). Elle a permis de partager et de préciser l'état de lieux élaboré par l'équipe projet et d'améliorer et hiérarchiser les pistes de réformes imaginées par l'équipe projet.

Les deux sessions suivantes ont réuni l'ADEME, la DHUP et l'ANAH, afin de co-construire le programme d'actions de l'ADEME et de ses partenaires.

### ■ Equipe projet

| Structure | Prénom Nom                           |
|-----------|--------------------------------------|
| ADEME     | Nicolas Doré<br>Didier Gabarda Oliva |
| ACCTEES   | Aurélien Alfaré                      |
| SUNSQUARE | Pierre Baux<br>Christel Fustec       |
| AGILIA    | Louis-Marie Blanchard                |

### ■ Participants externes

| Structure                                | Prénom Nom                          | Remarque                        |
|------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| ALE Grand Lyon                           | Thomas Dubertret                    | Excusé                          |
| Anah                                     | Christian Mourougane                | Excusé l'après midi             |
| APC                                      | Anne Girault<br>Frédéric Delhommeau | Excusée l'après midi<br>Présent |
| ARC                                      | Julien Alix                         | Présent                         |
| CLER                                     | Joël Vormus                         | Excusé l'après midi             |
| Compagnie des Architectes de Copropriété | Olivier Delalande                   | Excusé                          |
| Copro +                                  | Pierre Olivier                      | Présent                         |

|                                              |                                          |                     |
|----------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------|
| Crédit Foncier                               | Nicole Chavrier                          | Excusé l'après midi |
| DHUP                                         | Aurélie Deregnacourt<br>Et/ou Julie Boye | Présent             |
| DR ADEME Bourgogne                           | Lionel Combet                            | Présent             |
| DR ADEME Ile de France                       | Stefan Louillat                          | Présent             |
| Energie Pulse                                | Fatima-Zohra Mekrebi                     | Présent             |
| FNAIM                                        | Benoit Fauchard                          | Excusé l'après midi |
| FNAIM Alsace                                 | Laetitia Lecouturier                     | Excusé              |
| Grenoble Alpes Métropole                     | David-Albert Billiotte                   | Excusé              |
| Nantes Métropole                             | Jonathan Lefebvre                        | Excusé              |
| Plan Bâtiment Durable                        | Jérôme Gatier                            | Excusé le matin     |
| PUCA                                         | Martine Vernhes                          | Présent             |
| REANOVA                                      | Harold Hugonenc                          | Présent             |
| Régie Régionale « Picardie Pass Renovation » | Laurent Gayral                           | Présent             |
| Sociologue                                   | Sylvaine Le Garrec                       | Présent             |
| Sociologue                                   | Gaëtan Brisepierre                       | Excusé              |
| SOLIHA                                       | Nicolas Rousseau                         | Présent             |

## 2 La rénovation des copropriétés aujourd'hui

---

### 2.1 Préambule : aperçu du secteur des copropriétés en France

#### 2.1.1 Définition et acteurs principaux

Définition : « La copropriété est l'organisation d'un ou plusieurs immeubles, dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes et divisée en lots. »<sup>1</sup>.

Acteurs principaux : « L'organisation juridique de la copropriété repose sur trois entités dont les rôles sont complémentaires. Le syndicat des copropriétaires regroupe l'ensemble des personnes propriétaires au sein de l'immeuble et prend les décisions concernant l'immeuble. Le syndic de copropriété (professionnel ou bénévole) est chargé d'administrer l'immeuble. Le conseil syndical dont les membres sont élus parmi les copropriétaires assiste et contrôle le syndic »<sup>2</sup>. Nous soulignons par ailleurs que les copropriétés comptent en moyenne (Anah, 2015) 47% de propriétaires occupants, 46% de locataires du parc privé et aussi 6% de locataires du parc public et 2% d'autres statuts (par exemple hébergement chez un tiers à titre gratuit).

#### 2.1.2 Parc : ancien et inhomogène

Le parc de copropriété compte 6,9 millions de résidences principales (28% du parc de résidences principales), réparties dans 617 000 copropriétés environ (Anah, 2015).

Les logements en copropriété sont répartis dans des immeubles de tailles très variées. Comme le montre la Figure 1, 69% des copropriétés comptent moins de 10 logements (54% moins de 5), et ces petites copropriétés représentent 20% des résidences principales. Par ailleurs, 94% des copropriétés, représentant 60% des résidences principales en copropriété, comptent moins de 50 logements. Enfin, Les copropriétés de plus de 200 logements ne représentent que 0,4% des copropriétés mais près de 10% des logements en copropriété.

Comme le montre la Figure 2, les copropriétés se situent principalement en Ile de France (plus de 2,3 millions de logements soit le tiers de tous les logements en copropriété) et dans le quart Sud-Est de la France (Rhône Alpes et PACA).

Le parc de copropriétés est majoritairement ancien. Ainsi, environ 27% des logements en copropriété datent d'avant 1949 et 59% d'avant 1975 (Anah, 2015).

---

<sup>1</sup> <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/syndicat-de-coproprietaires-syndic-comprendre-le-role-de-chacun>

<sup>2</sup> <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N31338>

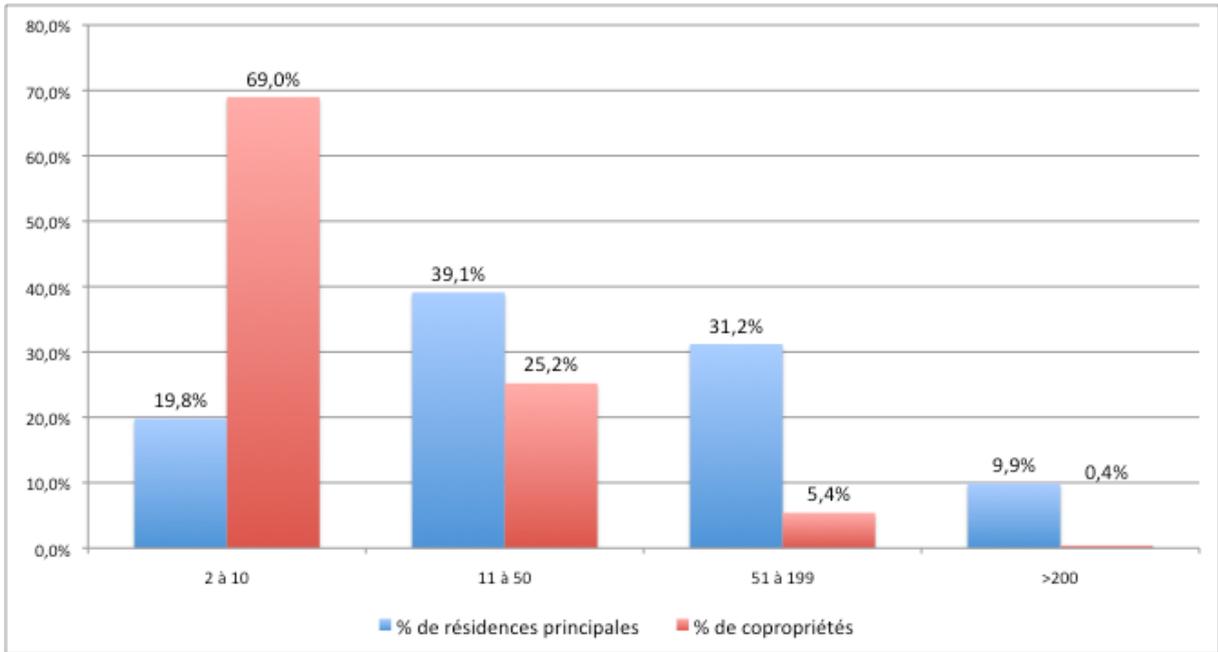


Figure 1 : Parc des résidences principales en copropriété (Sources : Anah, 2015 ; INSEE, 2017)

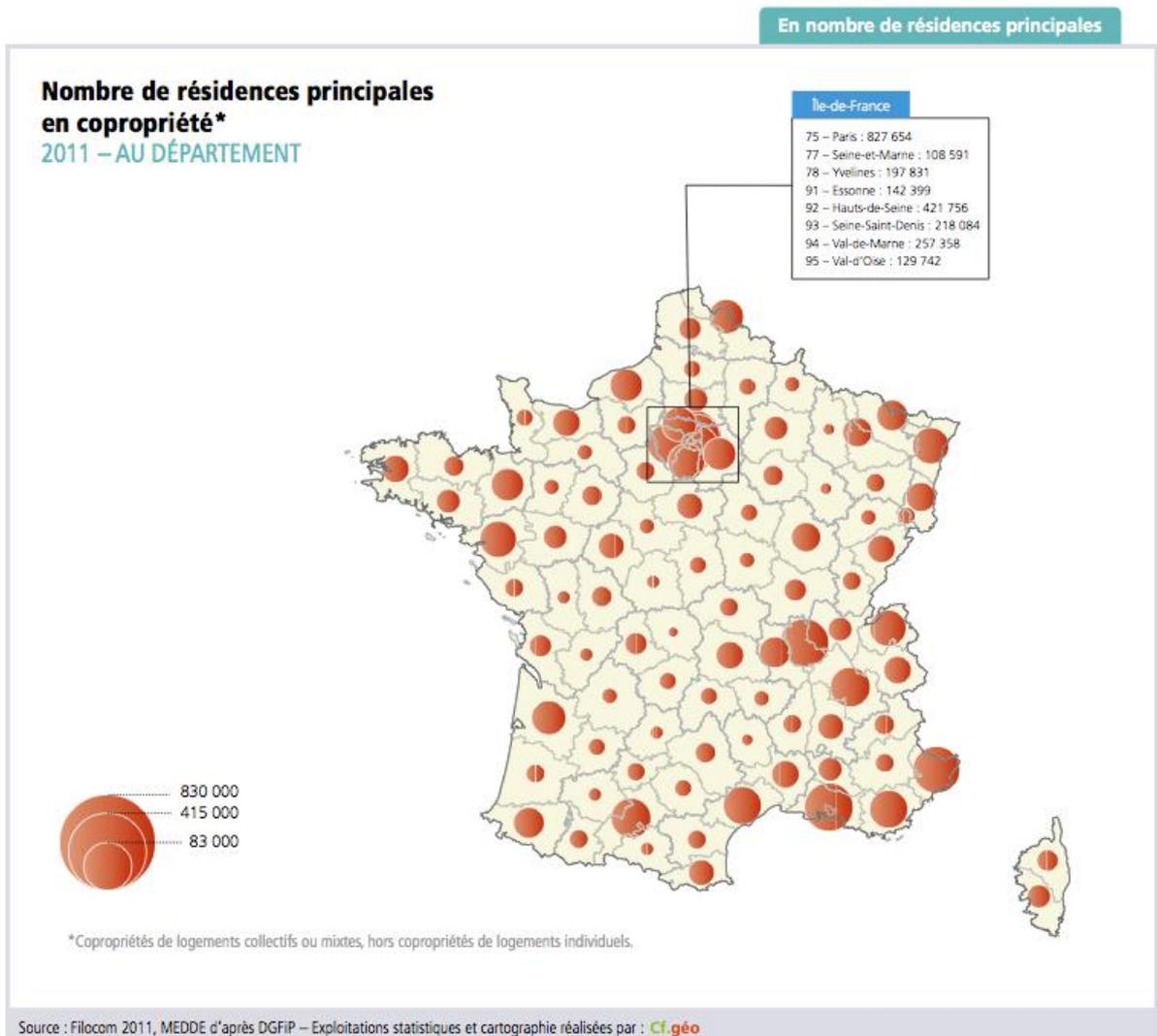


Figure 2 : Nombre de résidences principales en copropriété (Source : ANAH, 2015)

## 2.1.3 De forts enjeux sociaux

**AVERTISSEMENT** : le périmètre de notre étude excluait les copropriétés en difficulté, pour lesquelles l'Anah et ses partenaires ont développé des modes d'action spécifique.

Environ 100 000 copropriétés, représentant 1,1 million de logements (15,5% des logements en copropriété) sont en état de fragilité de niveau D. (Anah, 2015). 180 000 copropriétés en situation de fragilité (pas nécessairement de niveau D) nécessitent un accompagnement pour des travaux de rénovation énergétique<sup>3</sup>.

Il existe des impayés de charges dans 43% des copropriétés. Pour près de 19% des copropriétés, il existe des impayés soit nombreux et importants soit nombreux ou importants. (INSEE, 2017).

Un tiers des propriétaires occupants vivant en copropriété est éligible aux aides de l'Anah, soit plus d'un million de ménages dont près de 700 000 sont des ménages dits « très modestes » (au sens de l'Anah). De même, plus de 75 % des logements occupés par un locataire du privé en copropriété sont anciens (plus de 15 ans), soit près de 2,4 millions de résidences principales susceptibles de bénéficier d'une aide de l'Anah. Dans 60 % des cas, leurs locataires ont des revenus permettant un conventionnement du logement par l'Anah (soit 1,4 million de locataires du parc privé ancien).

En outre, nous rappelons que la précarité énergétique touche près de 5,6 millions de ménages (ONPE, 2016) et que principales caractéristiques des précaires énergétiques mises en avant lors du colloque ONPE 2016 suggèrent que nombre d'entre eux habitent dans des copropriétés :

- revenus parmi les plus faibles (10 % les plus pauvres de la population comptent 78 % de PE)
- dépenses énergétiques élevées
- logements avec signes d'humidité et immeubles en état moyen, médiocre ou mauvais
- plutôt des locataires
- plutôt des familles monoparentales et des personnes seules
- plutôt des jeunes en proportion d'une classe d'âge (mais les « vieux » restent les plus nombreux car classe d'âge plus « peuplée » que les classes d'âge des jeunes)
- plutôt logements collectifs
- urbain et rural
- 

## 2.2 Constat : un rythme de rénovation faible, un processus difficile

### 2.2.1 Un rythme (a priori) faible

D'après l'Observatoire Permanent de l'amélioration Énergétique du logement (OPEN, 2015), 288 000 logements ont été rénovés au niveau « performant »<sup>4</sup> ou « très performant »<sup>5</sup> en France en 2014. Par ailleurs, la copropriété semble « à la traîne » en termes rénovations performantes : l'étude OPEN de

---

<sup>3</sup> <http://www.anah.fr/actualites/detail/actualite/habiter-mieux-une-nouvelle-aide-pour-les-coproprietes-fragiles/>

<sup>4</sup> « Le logement a bénéficié de deux gestes de niveau « Performant » dans deux postes, différents. Si des gestes ont été réalisés dans d'autres postes, ils sont de niveau « Faible » » (OPEN, 2015)

<sup>5</sup> « Le logement a bénéficié d'au moins trois gestes de niveau « moyen » ou « performant » au sein de trois postes différents, dont a minima deux gestes de niveau « performant ». Cette catégorie rassemble donc toutes les rénovations comprenant un bouquet de travaux concernant trois postes ou plus, dont au moins un sur l'enveloppe. » (OPEN, 2015)

2015 met en évidence qu'une large majorité des rénovations faites dans le parc résidentiel privé concerne la maison individuelle (87% des répondants ayant fait une rénovation lourde).

Il existe peu de données sur le rythme et le niveau des rénovations en copropriété. A ce titre, l'ADEME avait lancé une consultation pour une étude « OPEN copropriétés » mais celle-ci n'a pas abouti. En agrégeant les données des 15 projets de territoires recensés par l'ADEME (ADEME, 2016) et en y ajoutant ECORENO'V (Plateforme de rénovation de la métropole lyonnaise), nous atteignons un chiffre d'environ 10 000 logements rénovés par an dont moins de la moitié en copropriété. Bien entendu ce chiffre est trop partiel pour en tirer une conclusion, mais ceci illustre une nouvelle fois le manque de connaissances du domaine de la copropriété.

En termes de performance, le constat est le même, on ne sait pas quel est le niveau de performance des rénovations en copropriété. Nous pouvons simplement dire que des initiatives comme ECORENO'V ou Mur / Mur (initiative de Grenoble Alpes Métropole pour la rénovation) atteignent régulièrement le niveau BBC rénovation (probablement autour de 30% des rénovations).

## 2.2.2 Un processus « compliqué », « long », « difficile »

Les adjectifs qui reviennent le plus dans la bouche des interviewés<sup>6</sup> à propos de la rénovation des copropriétés sont : « compliquée », « longue », « difficile ». La quasi-unanimité des interviewés répond « non » à la question « La rénovation énergétique des copropriétés est-elle mise en œuvre de manière efficace en France ? ».

Le taux d'échec entre l'entrée dans une démarche de rénovation et l'aboutissement des travaux serait de l'ordre de 70% selon l'Association des Responsables de Copropriété (ARC, lors d'échanges informels). L'opération Mur Mur 1 a atteint un taux de 50%, ce qui est jugé très bon par les différents experts contactés.

Ces taux d'échecs sont élevés alors même que les différents acteurs, publics comme privés, se concentrent généralement sur les typologies les plus « faciles » à rénover : construites entre 1945 et 1975 et comptant plus de 50 logements (les copropriétés ayant contacté l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat (ALEC) du Grand Lyon comptent par exemple en général entre 80 et 90 logements).

La durée du processus de rénovation varie de 4 à 6 ans en moyenne. Ce facteur « temps » est source d'instabilité (car les mécanismes d'aide varient, ainsi que les occupants de la copropriété) et d'épuisement pour celles et ceux qui portent la démarche.

## 2.3 Des raisons multiples à cet état de fait

### 2.3.1 Un certain manque de connaissances

L'action repose généralement sur un constat partagé et une connaissance des. Comme le soulignent les paragraphes précédents, nous manquons globalement de connaissances sur la copropriété :

- En termes de bâtiments :
  - Quelles sont les typologies principales ?
  - Quelle est la part du chauffage collectif ?
- En termes d'habitants
  - « Qui » (en termes de revenus notamment) vit dans quelle typologie de logement ?
  - Combien de temps un copropriétaire reste-t-il dans son logement ?

---

<sup>6</sup> Voir annexe méthodologique pour comprendre qui sont ces « interviewés »

- Quels sont les moyens financiers mobilisés pour rénover ?

→ Globalement

- Quel est l'état réel des copropriétés ?
- Comment sont-elles gérées ?
- Quel est l'état des relations entre les copropriétaires ?
- etc.

L'immatriculation des copropriétés devrait apporter quelques réponses, mais dans un temps relativement long (pour avoir tous les éléments il est probable qu'il faille attendre courant 2019). En outre, l'immatriculation ne répondra pas aux enjeux « sociologiques ». Il semble donc indispensable d'améliorer la connaissance des copropriétaires pour agir efficacement. C'est une des propositions que nous faisons plus loin.

### 2.3.2 Une « petite démocratie »

L'assemblée générale des copropriétaires a un rôle central dans la vie de la copropriété : «Souveraine, elle constitue à ce titre le seul mode d'expression de la volonté du syndicat des copropriétaires » (CLCV, 2016). Au sein de l'assemblée générale, les décisions se prennent par des votes (nous y reviendrons). Selon plusieurs interviewés, il faut donc comprendre avant tout que la copropriété est une communauté humaine, une « petite démocratie » avec les avantages (partage des décisions) et les inconvénients (difficulté à aller vers le consensus lorsqu'il existe des intérêts divergents entre les copropriétaires occupants et bailleurs par exemple, etc.) inhérents à son fonctionnement.

Par ailleurs, la copropriété est régie par des réglementations et des lois qui sont pensées pour protéger la propriété privée et non pour conduire un projet collectif. Une copropriété est un collectif de gestion d'un patrimoine immobilier et non un collectif de projet.

Pour aller plus loin, nous exposons ci-dessous le point de vue d'un acteur « engagé », COPRO +, spécialiste de la copropriété (« coproticien » selon ses propres mots), à propos de la définition des copropriétés (Présentation de Pierre Olivier, 7 décembre 2016) et des enjeux qui y sont liés :

#### ■ Une Copropriété, c'est quoi ?

- Un bâtiment(s) semblable à ceux des autres ensembles collectifs → la vue du thermicien
- Une collection d'individus partageant un même patrimoine
- Une population hétérogène (objectifs, priorités, moyens) → la vue du sociologue
- Une entité, organisation collective atypique → la vue du « coproticien »

#### ■ Une copropriété comment ça marche ?

- Un cadre juridique complexe et obsolète, la loi de 1965, inadapté à la gestion des gros travaux
- Une ségrégation en parties communes et parties privatives, source de conflits classiques
- Une maîtrise d'ouvrage diffuse, réunie une fois par an en AG
- Une prédominance du droit individuel sur le droit collectif (tout est contestable)
- Un conseil syndical bénévole, avec peu de pouvoir, généralement insuffisamment formé,
- Un syndic aux prérogatives limitées par les décisions annuelles d'AG
- Une gestion comptable opaque (difficilement lisible) avec un contrôle insuffisant
- Une absence de capacité à immobiliser les dépenses de travaux lourds et à les amortir
- Un carnet d'entretien, journal des opérations techniques antérieures « en rétroviseur »
- Une absence de gestion prévisionnelle de l'entretien, des réparations en « urgences »
- Une organisation en grand danger, incapacité à agir → spirale négative, cf rapport BRAYE 2012

Au sein de cette petite démocratie, le maître mot semble en général la défiance, d'autant plus lorsque des acteurs extérieurs interviennent dans le cadre d'un projet de rénovation. Nous reprenons à ce titre un extrait d'un rapport du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), qui nous semble particulièrement bien résumer la situation : « La récrimination est souvent présente, contre le syndic qui ne ferait pas bien son travail tout en cherchant à améliorer l'ordinaire de ses émoluments ; contre l'architecte, quand il est présent, parce qu'il aurait beau jeu de faire le malin du haut de son savoir ;

contre les entreprises qui présenteraient des devis forcément surévalués ; contre le conseil syndical lui-même, parfois, qui ne verrait midi qu'à sa porte ; contre « les règlements » et « les technocrates », qui n'en finissent pas d'imposer des choses dont on se demande d'où elles sortent » (PUCA, 2015b).

### 2.3.3 L'énergie est rarement un enjeu en soi

Selon l'ARC, cité par le site internet « Informations Rapides de la Copropriété », les charges en 2014 se répartissaient comme indiqué dans la Figure 3. Lorsqu'il y a un chauffage collectif, on note qu'il ne compte « que » pour 27% environ des charges. C'est bien le premier poste de charges mais il est loin d'être majoritaire dans les dépenses.

Nous modulons cependant ce jugement au regard des enjeux de précarité énergétique que nous avons soulignés plus haut et qui peuvent « permettre » de mobiliser des aides techniques, organisationnelles et financières pour rénover.

| Poste de charge en €/m <sup>2</sup> /an | 2015        |
|-----------------------------------------|-------------|
| Chauffage                               | 12,40 €     |
| Gardiennage                             | 9,10 €      |
| Entretien                               | 7,65 €      |
| Frais de gestion                        | 5,40 €      |
| Eau froide                              | 4,45 €      |
| Ascenseur                               | 2,74 €      |
| Assurance                               | 2,55 €      |
| Parking                                 | 0,71 €      |
| <b>Total</b>                            | <b>45 €</b> |

Figure 3 : Répartition des charges en copropriété en 2014 (Source :

<http://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr/marche-de-l-immobilier/3543-n-620-charges-de-copropriete-2>)

### 2.3.4 Un parc qui ne facilite pas le déploiement de politiques publiques « massives »

Nous avons exposé plus haut la répartition des logements en copropriété par types d'immeubles et par zones géographiques.

Ces éléments montrent qu'il est indispensable d'aborder le parc de copropriété via deux nombres complémentaires : le nombre de copropriétés et le nombre de résidences principales en copropriété. En effet, lorsqu'il s'agit de massifier, on souhaite toucher le maximum de logements. Or, les politiques publiques s'appuient souvent sur des typologies d'immeubles (et donc ici sur le nombre de copropriétés). Ainsi, si l'on se fonde uniquement sur le nombre de copropriétés, on peut imaginer qu'il suffit de trouver un processus de rénovation pour les copropriétés de moins de 50 logements, ce qui nous ferait passer à côté de plus de 41% des logements en copropriété. Si l'on ne se fonde que sur le nombre de logements, on peut se dire qu'il faut développer un processus de rénovation pour traiter les copropriétés de 11 à 200 logements, mais on oubliera alors que les 30% de logements restant impliqueront le développement de processus spécifiques pour d'une part les petites copropriétés et d'autre part les très grandes copropriétés, qui ont des caractéristiques et des modalités de fonctionnement très spécifiques.

Par ailleurs, les copropriétés se situent principalement en Ile de France (plus de 2,3 millions de logements soit le tiers de tous les logements en copropriété) et dans le quart Sud-Est de la France (Rhône Alpes et PACA). De nombreuses copropriétés sont situées dans les grandes agglomérations. Ainsi, tous les territoires ne sont pas intéressés au même niveau par la rénovation des copropriétés et n'ont pas développé le même niveau de compétence. Or, l'agrégation de tous les territoires « peu

intéressés a priori » (petites villes, certaines régions peu dotées en copropriétés) représente un pourcentage non négligeable de copropriétés. Il est donc nécessaire de motiver ces territoires et de leur transférer des compétences.

### 2.3.5 Un fort encadrement législatif et réglementaire aux résultats contrastés

Il existe actuellement un véritable « arsenal » législatif et réglementaire encadrant le fonctionnement des copropriétés et leur rénovation. Nous proposons, dans les paragraphes suivants, un état des lieux des principaux textes et de leur impact sur la rénovation énergétique via un système de notation très simple qui va de « - - » (très défavorable à la rénovation) à « + + » (très favorable à la rénovation). Le signe « ? » indique que nous n'avons pas assez de recul pour évaluer cette disposition.

Ce système de notation est principalement fondé sur l'agrégation des avis obtenus lors des différentes phases de notre étude.

Voici le tableau de synthèse de ces « évaluations » :

| Mesure                                 | Evaluation   | Mesure                                   | Evaluation |
|----------------------------------------|--------------|------------------------------------------|------------|
| Loi 1965                               | - - APR PUCA | Impayés                                  | ?          |
| Audit Energétique                      | -            | Relations avec le syndic                 | +          |
| Plan Pluriannuel de Travaux, CPE       | + -          | Cogestion pour les petites copro.        | ?          |
| Parties privatives d'intérêt collectif | + -          | CITE                                     | -          |
| Prêt collectif                         | ++           | RGE                                      | + -        |
| Immatriculation                        | +            | Eco-PTZ copropriétés                     | ++         |
| Information des acquéreurs             | ?            | Obligation de rénovation                 | ?          |
| Compte bancaire séparé                 | ?            | Carnet d'entretien numérique             | +          |
| Diagnostic Technique Global            | + -          | Efficacité énergétique et décence        | + -        |
| Seuils de majorité                     | + -          | Travaux embarqués                        | + -        |
| Fonds travaux                          | ++           | Tiers financement                        | ?          |
| Surélévation                           | + -          | Individualisation des frais de chauffage | + -        |

Figure 4 : Tableau de synthèse de l'impact des principales lois et réglementations sur la rénovation des copropriétés

#### 2.3.5.1 Loi de 1965

**ATTENTION** : à l'heure où nous écrivons ces lignes, il semble que le gouvernement ait en projet une réforme de la copropriété par ordonnances, comme indiqué par exemple dans cet article : <http://www.informationsrapidesdelacopropriete.fr/autres-actus/4157-n-633-reforme-du-statut-de-la-copropriete#.WhaOruucKzs.twitter>.

Evaluation « - - »

C'est la loi qui régit le fonctionnement des copropriétés.

Elle est source de contentieux, par exemple la loi indique qu'une copropriété est régie par la loi de 1965 et par le règlement de copropriété. Or il existe parfois des contradictions entre le règlement et la loi sans que l'on puisse savoir lequel des deux s'impose.

Elle freine la rénovation énergétique : elle consacre notamment la propriété privée face à l'intérêt collectif (indivision des parties communes), elle ne permet pas d'avoir une maîtrise d'ouvrage unifiée, etc. En outre, elle est aussi exigeante pour les petites copropriétés que pour les grandes.

Le PUCA a lancé un Appel à Projets de Recherche pour faire évoluer cette loi. Il dispose de résultats mais n'a pas souhaité ou pu les partager avec nous au cours de notre étude.

### 2.3.5.2 La loi Grenelle II

Obligation de réaliser un **audit énergétique** (plus de 50 lots) ou un **DPE** pour les copropriétés en chauffage collectif :

- *Evaluation* « - »
- Le taux de passage à l'acte suite à un audit ou un DPE semble très faible, l'audit énergétique est jugé insuffisant par l'ensemble des acteurs. Sa seule vertu serait de mettre la question de l'énergie à l'ordre du jour de la copropriété.

Obligation de mettre au vote de l'AG suivante un **Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)** ou un **Contrat de Performance Énergétique (CPE)** :

- *Evaluation* « + - »
- Il ne s'agit que d'une obligation de mise au vote...peu de réalisations à l'heure actuelle
- PPT : pour l'ARC c'est indispensable, pour Copro+ il faut voter des travaux en une seule fois. Ces visions ne sont pas nécessairement incompatibles selon nous (il est possible de prévoir un plan et de voter en une seule fois certains gros travaux cohérents entre eux).
- CPE : très peu mis en place. Il est « dangereux » selon Copro+, l'ARC, ou le CLER et « possible avec encadrement » pour la DG Energie (Commission européenne) et les acteurs de marché.

**Parties privatives d'intérêt collectif** : les copropriétaires peuvent être obligés par un vote en AG de rénover les volets et fenêtres (décret du 3/12/2012) :

- *Evaluation* « + - »
- « Inapplicable et contestable devant les tribunaux » pour Copro+, « utile » pour REANOVA.
- Combien de rénovation en ont profité ? Quel est le taux de contestation ? Nous ne le savons pas.

**Prêt Collectif** :

- *Evaluation* « ++ » car il permet aux copropriétaires d'emprunter collectivement, sans avoir de garantie individuelle
- Loi Warsmann II (22/03/2012) : le syndicat des copropriétaires (SDC) peut souscrire un emprunt collectif à adhésion individuelle pour les travaux collectifs et privatifs d'intérêt collectif, votés en AG, sous réserve de mise en place d'une caution solidaire.
- Selon certains acteurs interviewés, le marché du cautionnement n'est pas assez développé donc le cautionnement est cher. Pour REANOVA « utile et assez de concurrence » avec 2 acteurs qui proposent ces prêts (Crédit Foncier et Domofinance).

### 2.3.5.3 Loi ALUR

Obligation **d'immatriculation** la copropriété (fin 2018 dernier délai pour les plus petites d'entre elles)

- *Evaluation* : « + »

→ Va améliorer la connaissance des copropriétés (typologie, difficultés, etc.)

Amélioration de **l'information des acquéreurs** sur l'état du logement et de la copropriété : DPE, information de la situation de la copropriété dès le compromis, fourniture du carnet d'entretien, etc.

→ *Evaluation* : « ? »

→ Devrait permettre à l'acquéreur de mieux prendre en compte les futurs travaux dans son budget

**Compte bancaire séparé obligatoire** (dérogation possible si la copropriété compte moins de 15 lots)

→ *Evaluation* : « ? »

→ Devrait faciliter la visibilité sur la gestion de la copropriété et donc la prévoyance en termes de gros travaux

**Diagnostic Technique Global :**

→ *Evaluation* : « + - » car il offre un cadre pour promouvoir l'approche globale mais son contenu est encore peu clair.

→ Obligatoire pour les mises en copropriété de bâtiments de plus de 10 ans et pour les copropriétés qui font l'objet d'une mesure d'insalubrité. Il est obligatoire de le mettre au vote pour toutes les copropriétés (majorité simple).

→ Contenu :

- « une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires,
- une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble (état de l'immeuble),
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique,
- une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).
- Si le diagnostic démontre que des travaux sont nécessaires, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit sa réalisation : la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les conditions générales de sa mise en œuvre. »<sup>7</sup>

**Seuils de majorité de travaux :**

→ *Evaluation* : « + - » car selon certains, il s'agit d'une fausse bonne idée qui va fragiliser les copropriétés en augmentant le taux d'impayé, le taux de départ et les conflits entre copropriétaires. Nous avons connaissance de cas réels de départs « forcés » de copropriétaires

→ Articles 25 et 25.1 pour les travaux d'amélioration énergétique. 25.1 : possibilité de procéder un à second vote à la majorité des présents et représentés (article 24) immédiatement si la motion a recueilli au moins 30% des voix des copropriétaires (présents, représentés, absents) et lors d'une AG ayant lieu dans les 3 mois sinon.

**Fonds travaux :**

→ *Evaluation* : « + + » car, bien que le niveau obligatoire d'abondement soit insuffisant pour rénover, il inverse la logique en termes de financement de la rénovation. On passe de « il faut vite que je parte avant d'avoir à dépenser quoi que ce soit pour les travaux » à « j'ai mis de

<sup>7</sup> Source : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32059>

*l'argent dans ce fonds, il faudrait le dépenser avant que je parte ». Le niveau pourrait être fortement augmenté (voir les exemples des coopératives d'habitant comme Le Village Vertical, coopérative d'habitants à Lyon<sup>8</sup>, qui arrive à abonder à hauteur de 1000 euros / logement / an alors que ce sont des classes moyennes qui y vivent). Le fonds pourrait être complété, comme le demande l'ARC, par un Plan Epargne Copropriété, déblocable en cas de travaux.*

→ Fonctionnement :

- Constitution dès que la copropriété a plus de 5 ans, sauf si le Diagnostic Technique Global (DTG) ne fait état d'aucun besoin avant 10 ans
- Vote en AG selon article 25 (et 25.1)
- Minima 5% du budget (valeur à ajuster selon perspective audit ou DTG),
- Pas de remboursement en cas de mutation (transfert sur acquéreur),
- Dépôt sur un compte « rémunéré » spécial : utilisation uniquement par décision d'AG
- Décret sur les modalités de comptabilisation en attente
- Mise en place à compter du 1/01/2017

→ Attention, sa mise en place est difficile actuellement

**Surélévation** : simplification des conditions, majorité article 26; droit de veto des copropriétaires du dernier étage remplacé par priorité d'acquisition.

→ *Evaluation* : « + »

→ Dans de nombreux projets pilotes, la densification (surélévation mais aussi vente d'un local, etc.) est un levier. L'association Planète Surélévation s'est créée pour promouvoir la surélévation. Attention cependant : ce sont des projets complexes à monter car il faut que rénovation énergétique et opération immobilière avancent ensemble.

**Impayés** : nouvelles mesures de recouvrement.

→ *Evaluation* : « ? »

→ Les impayés sont une des sources de blocages en copropriété. On peut espérer que cette mesure va les réduire.

**Relations avec le syndic** :

→ *Evaluation* : « + » car en créant de la confiance, ces mesures devraient améliorer le taux de travaux. Attention cependant, elles ne sont mises en œuvre que très lentement.

→ Contenu :

- Contrat de syndic type : tout sauf les rémunérations complémentaires qui sont précisées dans une liste limitative
- Honoraires sur travaux négociés au cas par cas (pas de % sur contrat)
- Mise en concurrence tous les 3 ans (initiatives CS).
- Information et validation en AG (art. 24) des liens entre syndic et prestataires
- Suppression CRC et création Conseil National Transaction et Gestion Immobilière
- Obligation de formation continue du personnel du syndic (attribution individuelle de la carte « G »).

**Cogestion pour les petites copropriétés** :

→ *Evaluation* : « ? » car nous n'avons pas d'éléments d'évaluation concernant cette mesure, qui semble cependant aller dans le sens d'un allègement des charges et d'une montée en compétence des Conseils Syndicaux de petites copropriétés.

→ Contenu

- Pour les copropriétés de moins de 16 lots

---

<sup>8</sup> <https://www.village-vertical.org/>

- Mandat de syndic allégé et donc moins coûteux.
- Le conseil syndical s'occupe de l'immeuble et de sa gestion quotidienne : petits travaux prévus dans le cadre du budget prévisionnel et suivi des contrats et prestataires.
- Le syndic s'occupe de la comptabilité, de la gestion administrative, de l'assemblée générale

#### **Création du CITE**

→ *Evaluation : « - » car le CITE n'est jamais intégré dans les plans de financement, il est vu comme une « cerise sur le gâteau » !*

#### **Création du label RGE**

→ *Evaluation : «+ - » car vu comme un bon premier pas mais pas suffisant pour instaurer la confiance. Il faudrait des obligations de résultats.*

#### **Eco-PTZ copropriétés**

→ *Evaluation : « ++ » car il donne un cadre d'éco-PTZ à l'échelle d'une copropriété, même si ce dispositif est vu comme compliqué par les banques qui jugent qu'il n'est pas assez rentable pour elles.*

#### **2.3.5.4 Loi TECV**

**Obligation de rénovation pour les logements énergivores** : logements consommant plus de 330kWh/m<sup>2</sup>, à rénover avant 2025

→ *Evaluation : « ? »*

→ Combien de copropriétés touchées ? Probablement très peu au regard du plafond.

**Carnet d'entretien numérique** : obligatoire pour les logements neufs, généralisé à tous les logements privés faisant l'objet d'une mutation à partir de 2025.

→ *Evaluation : «+ »*

→ Semble être un levier important selon de nombreux acteurs. Est-il adapté à toutes les copropriétés ?

**Efficacité énergétique et décence** : intégration de l'efficacité énergétique dans les critères de décence.

→ *Evaluation : «+ - »*

→ Pourrait pousser les bailleurs à rénover. Mais la Fondation Abbé Pierre notamment semblait déçue lors de la conférence ONPE 2016.

#### **Travaux embarqués**

→ *Evaluation : «+ - » car L'idée semble pertinente puisqu'il s'agit d'inclure l'énergie dans la vie de la copropriété, mais certains syndicats contournent manifestement la loi...*

→ Contenu

- Les Syndicats De Copropriétaires qui soumettent en AG des travaux de réfection de l'enveloppe des immeubles sont tenus d'étudier la faisabilité et l'opportunité d'une isolation énergétique.
- Le périmètre concerne les travaux : sur les façades (ravalement : enduit sur plus de 50% de la surface); sur toitures (travaux correspondant à plus de 50% de la surface); les aménagements de nouveaux locaux d'habitation (ex transformation garage).
- Les exceptions à la réalisation de travaux d'isolation sont explicitement définies : risque de nouvelles pathologies du bâtiments (exemple structures à colombage); servitudes ou dispositions légales (surplomb voisinage); contradictions prescriptions sites sauvegardés (ABF); disproportions notoires entre avantages et inconvénients

(technique, économique, architectural); les exceptions techniques doivent être justifiées par architecte; les exceptions économiques par un surcoût induit avec retour sur investissement après aides > 10 ans.

→ **Tiers financement**

→ *Evaluation : « ? » car nous ne savons pas encore quelles formes il va prendre ni s'il va pouvoir être mis en œuvre de manière massive. Nous développons cet aspect plus loin.*

→ Contenu :

- Le financement des travaux collectifs et individuels ouverts antérieurement aux seuls organismes de crédit, est élargi aux organismes de tiers financement, sous réserve de présenter une couverture de risque de non solidarité des copropriétaires.
- La création d'un fonds de garantie énergétique doté de fonds publics (décret 2016-10-97 du 11/08/16), sous contrôle de la CDC, répond à cette obligation. Il est notamment destiné à faciliter la mise en œuvre et le cautionnement des prêts réalisés dans le cadre des articles 26-4 à 26-8 de la loi de 1965.

### **Individualisation des frais de chauffage**

→ *Evaluation : « + - » car pour certains acteurs cette individualisation casse la solidarité entre copropriétaires. Il faut cependant souligner qu'elle ne porte pas sur toute la part énergétique (70% maxi). Une étude ADEME est en cours sur le sujet, elle sera finalisée en 2019.*

→ Contenu :

- Les copropriétés équipées de chauffage collectif doivent organiser, chaque fois que c'est techniquement possible, la mise en place de compteurs d'énergie permettant d'individualiser les frais de chauffage.
- L'individualisation concerne les dépenses d'énergie, les autres frais (maintenance, comptage) étant toujours répartis selon les clés définies au règlement de copropriété.
- Les frais d'énergie doivent être répartis ainsi : 70% en fonction de la quote-part d'énergie relevée par l'exploitation des compteurs individuels, 30% répartis selon la clé en vigueur (clé définie au RC pour le chauffage)
- Une autre répartition peut être envisagée (ex 60/40) si usage antérieur ou convention expresse au RC, mais le retour au standard 70/30 est possible dans tous les cas.

## **2.3.6 Des acteurs publics à mieux mobiliser**

Europe (BEI, FEDER, ELENA, etc.), Etat (lois, aides publiques, tutelle agences, CDC), Agences (ADEME, ANAH, ANRU, ANIL), Régions (SRADDET, PREE, SIRE, PTRE), EPCI (PCEAT, PTRE)...de nombreux acteurs publics interviennent dans le domaine de la rénovation énergétique des copropriétés. Tour d'horizon.

### **2.3.6.1 Union Européenne : des moyens sous exploités ?**

L'Union Européenne a une triple action en termes de rénovation des copropriétés : cadrer les politiques publiques via les directives Performance Énergétique des Bâtiments et Efficacité Énergétique notamment ; financer des actions innovantes (via des programmes comme le FEDER) ; faire émerger des solutions performantes via des appels à projets. Nous avons constaté au cours de notre enquête que les différents leviers offerts par l'Europe sont parfois méconnus des pouvoirs publics locaux.

Le 20 février 2017, nous avons été reçus par M. Vasco Ferreira et M. Timothée Noël, de la DG Energie. Lors de cet échange, la DG Energie a mis en avant l'initiative « Clean Energy for all Europeans », lancée en novembre 2016 par la Commission Européenne.

Cette initiative, qui regroupe des actions dites « législatives » et des actions dites « non législatives », inclut notamment :

- La révision de la Directive sur la Performance Énergétique des Bâtiments
- La révision de la Directive Efficacité Énergétique (pas d'impact sur notre étude)
- Le déploiement d'une initiative « Smart Finance fort Smart Buildings »
- La mise en place d'un observatoire du parc de bâtiments (<http://ec.europa.eu/energy/en/eu-buildings-database>) et d'une base de données sur la rénovation énergétique (en cours)

La proposition de révision de la DPEB inclut notamment, en lien avec notre étude :

- La création d'un lien avec la précarité énergétique.
- D'utiliser le DPE (certificat énergétique) pour évaluer la performance énergétique de la rénovation et lier les financements publics au niveau de performance obtenu.
- D'avoir de meilleures informations sur les consommations d'énergie
- De rendre les méthodes d'évaluation de la consommation énergétique plus transparentes (annexe 1)

Par ailleurs, l'initiative « Smart Finance fort Smart Buildings » pourrait apporter des solutions de financement en favorisant notamment l'intégration de fonds privés pour le financement de la rénovation énergétique. A ce titre, la Commission compte particulièrement sur la plateforme de « de-risking » DEEP (<https://deep.eefig.eu/>), qui a vocation à montrer que les investissements dans le domaine de l'efficacité énergétique sont globalement moins risqués que les autres pour les investisseurs.

### 2.3.6.2 Les 4 grandes agences liées à la rénovation énergétiques

Quatre grandes « agences » interviennent dans le domaine de la copropriété et de sa rénovation, l'Anah, l'ANIL (attention, l'ANIL n'est pas une agence « étatique », c'est une association), l'ANRU et l'ADEME :

- L'Anah a pour mission d'améliorer le parc de logements privés à travers 4 grandes priorités (habitat indigne, perte d'autonomie, rénovation énergétique, copropriétés en difficulté). En termes de copropriétés, elle cible les copropriétés en difficulté (OPAH, PDS) et les copropriétés fragiles (POPAC), mais elle a aussi une action vers toutes les autres copropriétés (via ses aides individuelles ou au niveau de la copropriété). L'ADEME et L'Anah ont signé une convention de partenariat afin d'articuler l'expertise et l'information sur les problématiques énergétiques : ménages modestes pour l'Anah et autres pour l'ADEME. La coordination des actions de l'ADEME et de l'Anah est également réalisée à l'échelle locale.
- L'ANIL intervient particulièrement en termes de conseils juridiques auprès des différentes parties prenantes du logement (bailleurs et locataires notamment). Elle offre en outre des conseils généraux sur la rénovation et peut héberger un Espace Info Energie.
- L'ANRU, enfin, intervient dans le domaine de la rénovation urbaine. Elle peut intervenir sur la rénovation des copropriétés dans le cadre d'opérations programmées.

Au regard de leurs périmètres, il semble indispensable que ces 4 agences collaborent étroitement. De nombreux échanges ont lieu mais il semble encore manquer une coordination opérationnelle régulière.

### 2.3.6.3 Les collectivités territoriales : des acteurs clés sous pression

Les collectivités territoriales sont des acteurs incontournables de la rénovation énergétique des copropriétés.

Les Régions peuvent être comparées à des chefs d'orchestre locaux. En effet, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) doit inclure un Plan Régional d'Efficacité Énergétique (PREE) qui devrait fixer les ambitions et les grandes lignes régionales à décliner localement en matière de rénovation. Soulignons cependant que le « cœur de métier » des Régions est le développement économique et l'emploi. Ainsi, de nombreuses Directions Régionales de l'ADEME nous ont fait part du nécessaire travail de conviction pour convaincre les Régions de l'impact de la rénovation énergétique sur le développement économique et l'emploi. Ces argumentaires ne permettent pas toujours de convaincre les Régions, notamment parce que les chiffres présentés sont souvent issus d'études nationales et non d'études locales. Enfin, la fusion des Régions entraîne de nombreux blocages dus à la ré-organisation des services du Conseil Régional mais aussi chez les acteurs structurés à l'échelle régionale (par exemple certaines banques).

Les Etablissements Publics de Coopérations Intercommunales (EPCI), mettent quant à eux en place au plan local des instruments de rénovation énergétique, recensés dans les Plans Climat Air Énergie Territoriaux (PCAET), obligatoires pour tout EPCI de plus de 20 000 habitants. Les EPCI mettent non seulement en application les instruments Climat Air Énergie mais aussi les instruments de la politique du logement, et notamment les instruments Anah (POPAC, OPAH, etc.) ou ANRU, ils sont à ce titre les lieux privilégiés de convergence entre les différentes agences.

Les collectivités territoriales (EPCI ou Région) ne se sont pas toutes emparées du thème de la rénovation énergétique, soit parce qu'elles ne sont pas convaincues par son intérêt (c'est semble-t-il une minorité) soit parce qu'elles manquent de moyens ou de compétences. Nous devons ici souligner que toutes les collectivités territoriales que nous avons rencontrées nous ont fait part de la pression financière qu'elles subissent (par exemple, le Grand Lyon doit réduire son budget de fonctionnement de 6% par an sur la durée de la mandature) et du risque que cette pression fait peser sur leurs actions en faveur de la rénovation énergétique. En outre, les EPCI, même les plus grands, expriment des demandes de moyens financiers et surtout humains pour conduire leurs missions, notamment en matière de rénovation énergétique. Ils expriment aussi des besoins d'accompagnement en termes de connaissance de leur parc et d'outils à déployer pour la rénovation des copropriétés.

Malgré ces tensions, de nombreux territoires innovent. Les expérimentations au sein des 15 territoires audités par l'ADEME (2016) mettent en avant des pistes pour des schémas d'accompagnement, de modèle économique, de coordination, etc. Ces innovations ont en revanche parfois du mal à influencer rapidement les politiques publiques.

## 2.3.7 SPPEH et PTRE

### 2.3.7.1 Une clarification nécessaire à l'époque

À l'heure où les interviews ont été menées, de nécessaires clarifications sur le Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH) et sur les Plateformes Territoriales de la Rénovation Énergétique (PTRE) étaient nécessaires. Depuis, la mission menée par Piron-Faucheux a rendu son rapport en décembre 2017. Ce dernier propose des propositions de clarifications des étapes du parcours de rénovation et les définitions du SPPEH.

Les PTRE sont aujourd'hui au nombre de 140, pour un objectif de 300, afin de couvrir 50% de la population (pas d'obligation de couvrir 100% car toute la population est déjà couverte par un EIE).

Elles poursuivent 3 objectifs :

1. Accompagner les particuliers dans leur parcours de rénovation
2. Mobiliser les professionnels pour qu'ils fassent des offres de rénovation mieux adaptées aux besoins
3. Développer l'offre de financement.

Elles sont, en général, cofinancées par l'ADEME et les Régions. L'ADEME a annoncé 2 périodes de 3 ans avec financement de 50% maximum lors de la 2<sup>ème</sup> période.

### 2.3.7.2 Les PTRE proposent déjà des solutions pour les copropriétés

Les PTRE ont fait la preuve de leur capacité à innover, comme le montre une récente étude de l'ADEME (2016). Nous revenons sur quelques éléments marquants ci-dessous.

Les principaux financeurs des 15 opérations (hors BEI et CDC) sont les régions (14M€), les métropoles (10M€), les programmes européens (notamment ELENA, 5 M€), l'Anah (5M€), les communes et les EPCI (4M€), l'ADEME (3,5M€), et enfin les CEE (1M€).

Les principaux postes de dépenses sont : aides aux travaux; aides aux études et accompagnement; montée en compétence et animation de la filière; fonctionnement de la structure. Sur 14 opérations exploitables : 7 dépensent plus de 50% en aides aux travaux, 6 privilégient les aides aux études et l'accompagnement et 1 privilégie la filière.

Principaux résultats :

1. L'ensemble des 15 opérations + Ecoreno'v permettent de rénover environ 10 000 logements / an.
2. L'effet de levier entre aides aux travaux et travaux générés est en général élevé (5 euros générés pour 1 euro dépensé pour Ecoreno'v)
3. Aucun projet n'a prouvé la viabilité de son modèle économique à ce jour
4. Chaque projet apporte des pistes opérationnelles (lien avec les services d'urbanisme, plateforme d'échange de données, etc.)
5. Les projets sont fortement portés par les collectivités territoriales, notamment politiquement

Les territoires sont porteurs de nombreuses bonnes pratiques comme par exemple l'intégration en amont des services d'urbanisme et d'architecture, la montée en compétences des copropriétaires pour la réception des travaux, etc. La question qui se pose à l'heure actuelle porte sur la capacité des pouvoirs publics à s'inspirer de ces innovations. Par ailleurs, les membres des PTRE expriment le souhait d'enrichir leurs expériences via des rencontres nationales qui dépasseraient la méthode de la « table ronde » dans laquelle chacun vient parler de son expérience sans réelle interaction avec les autres participants.

## 2.3.8 Une filière « rénovation de copropriété » embryonnaire

### 2.3.8.1 Une offre globale à ses prémices

L'offre la plus globale actuellement regroupe 4 compétences : thermique, architecture, finance, accompagnement, elle est notamment portée par l'entreprise REANOVA. Au regard de notre étude, il faudrait probablement inclure une 5<sup>ème</sup> compétence « expert copropriété » (gouvernance, comptabilité, etc.), par exemple telle que portée par COPRO +, pour répondre aux besoins des copropriétés. Nous développons cet aspect plus loin.

### 2.3.8.2 Un modèle économique qui se cherche

Mis à part REANOVA, qui travaille sur un segment spécifique de copropriétés (assez grandes, solvables, construites entre 1945 et 1975), aucun acteur ne nous a présenté son modèle économique comme abouti ou fiabilisé. De nombreux acteurs locaux n'ont d'ailleurs pas, à ce jour, à proprement parler, de modèle économique (c'est-à-dire un modèle qui permette de financer une structure sans faire appel aux subventions de manière massive).

C'est la partie « études » et « accompagnement » qui pose le plus de questions en termes de modèle économique. En effet, les copropriétaires ont peu d'appétence pour les études et les prestations d'accompagnement, ils préfèrent payer des travaux. Ainsi, de nombreux acteurs basculent une grande partie du coût des études sur la phase travaux (ils incluent ces coûts dans un service de suivi des travaux) mais ceci fragilise grandement leur modèle économique car, s'ils réalisent les études préalables mais n'obtiennent pas ensuite le suivi des travaux, ils ont alors travaillé « à perte ».

Ces problématiques sont encore plus aiguës lorsque l'on aborde les petites copropriétés. En effet, toutes choses égales par ailleurs, une prestation de rénovation sera plus chère au m<sup>2</sup> ou au lot pour une petite copropriété car tous les coûts ne sont pas proportionnels à la surface (un échafaudage, le déplacement d'un technicien, etc.). A ce jour, il n'y a pas de modèle économique pour les petites copropriétés (il faudrait fixer un seuil clair mais nous estimons qu'en dessous de 20 logements on est dans une petite copropriété). Cependant, des initiatives comme DORÉMI<sup>9</sup>, porté par l'Institut négaWatt, pourrait être une piste pour les petites copropriétés puisqu'elle propose de se passer de maîtrise d'œuvre et de mener avec les entreprises un travail intense autour de la maîtrise des coûts, via notamment la mise en place de Solutions Techniques de Référence.

### 2.3.8.3 Des compétences à développer

Encore aujourd'hui et malgré des initiatives comme RGE, selon les participants à l'étude, certains professionnels ne sont pas « à la hauteur » sur leur cœur de métier.

Par ailleurs, tous les professionnels doivent monter en compétence sur la pédagogie et les relations humaines, de l'architecte à l'entreprise de travaux en passant par le bureau d'études.

En outre, il semble que des métiers soient à inventer :

- « accompagnateur de copropriété » pour instaurer une dynamique de rénovation, pour organiser des sessions d'intelligence collective, etc.
- spécialiste en copropriété ou « coproticien » (selon la dénomination de COPRO +) pour « mettre à niveau » la copropriété en termes de gouvernance, d'impayés, etc. afin de pouvoir ensuite lancer un projet de rénovation.

## 2.3.9 L'enjeu du financement

### 2.3.9.1 Principaux moyens de financement

Comme le souligne un rapport du Plan Bâtiment Durable (2017), nous avons peu de connaissances sur les moyens de financement utilisés par les particuliers pour rénover. C'est aussi le cas pour les copropriétaires : quelle est la part de l'auto-financement ? Des prêts individuels ? Des prêts collectifs ? Nous ne le savons pas exactement et il semble nécessaire de combler cette lacune. Par ailleurs, nous ne savons pas s'il existe un niveau de reste à charge qui jouerait comme une barrière psychologique et encore moins quel serait ce niveau. En revanche, le Groupe de travail sur le financement des rénovations énergétiques dans le secteur résidentiel (REFABERT, F. & SWEATMAN, P., 2017), indique que, « lorsqu'ils envisagent un financement, un montant de 100 - 150 € par mois constitue un plafond pour de nombreux ménages, selon l'expérience pratique remontée par les membres du groupe. »

Malgré ces incertitudes, nous pouvons dire que les moyens financiers utilisés à l'heure actuelle sont l'auto-financement, les prêts individuels, les prêts collectifs et les aides publiques. Ces différents

---

<sup>9</sup> <https://www.renovation-doremi.com/>

moyens sont souvent combinés (une aide vient réduire le coût total de l'opération et un prêt est contracté pour financer le reste à charge).

### 2.3.9.2 Le financement est-il un « problème » ?

L'ensemble des acteurs s'accorde sur l'inadaptation de la plupart des aides financières publiques à la rénovation énergétique. Elles sont en effet complexes (pas les mêmes assiettes, pas les mêmes démarches, etc.), instables par rapport à la durée moyenne d'un projet de rénovation en copropriété, inadaptées en termes de temporalité de déblocage (ce qui engendre des problèmes de trésorerie) et génèrent de très forts effets de seuil (un copropriétaire « modeste » ou « très modeste » au sens de l'Anah peut être aidé à hauteur de 80%, voire 100% ; un copropriétaire qui n'entre pas dans ces critères perçoit en général un taux d'aide de l'ordre de 20%).

Malgré cette situation, plusieurs acteurs mettent en lumière qu'une ingénierie financière adaptée permet de monter un plan de financement individualisé et de réduire souvent considérablement le reste à charge ou de trouver des solutions de financement pour étaler ce reste à charge. Si l'on considère qu'une rénovation performante d'un appartement de 100 m<sup>2</sup> coûte entre 20 000 et 30 000 euros, on peut affirmer que, pour une bonne partie des copropriétaires ayant accès au crédit bancaire, le financement n'est pas un réel problème. En effet, ces mêmes copropriétaires peuvent dépenser une somme proche dans un nouveau véhicule en le finançant via un prêt. Il s'agit alors plutôt d'un enjeu de marketing, de présentation des avantages d'une rénovation performante, que d'un problème de financement.

Il existe cependant une large frange de copropriétaires (nous n'avons pas de chiffre à avancer) qui a besoin de solutions de financement pour réduire le reste à charge et pour éviter d'avancer des sommes importantes. Les aides publiques (Eco-PTZ, CEE, CITE, aides locales, aides Anah) sont lors indispensables. Parmi ces aides, soulignons que l'éco-PTZ collectif et le nouvel éco-PTZ « Habiter mieux » de l'Anah semblent les solutions les plus pertinentes car ils permettent à des copropriétaires d'emprunter sans avoir eux-mêmes à apporter une garantie personnelle. L'ensemble des pouvoirs publics tente d'impliquer les banques pour qu'elles proposent plus largement ces solutions de prêt. Par ailleurs, les collectivités territoriales (Régions ou Métropoles) sont en train de développer des solutions de « Tiers Financement » que nous détaillons ci-dessous.

### 2.3.9.3 La question du tiers financement

#### 2.3.9.3.1 Le tiers financement n'est pas (qu') une solution de financement

Dans le cadre de son mémorandum de 2014, VESTA indique que « la notion de tiers investisseur, dérivée des partenariats public privé, dans lequel la tierce partie paie les travaux et/ou les équipements puis perçoit, sur une durée moyen ou long terme, un loyer, partiellement compensé par des économies d'énergie, n'est pas adaptée au régime de la copropriété. Là encore la faiblesse de la personnalité morale de la copropriété, ne lui permet pas de conclure de tels accords, sans, risques tant pour la copropriété que pour le syndic signataire.

A l'inverse le principe du tiers financeur, relais entre le syndicat et l'organisme bancaire (français ou européen), répond bien aux carences actuelles. L'organisme tiers financeur (Sociétés d'Economie Mixte ou Etablissements Publics) pourra financer le projet après avoir vérifié la solvabilité de la copropriété (mesure du risque), sa couverture patrimoniale (valeur marchande) et la qualité du projet (validation technique et agrément prestataires). »

VESTA précise en outre que le tiers financement prend en compte les économies d'énergie pour évaluer la capacité de remboursement de l'emprunteur mais qu'il n'est pas « adossé » aux économies d'énergie. En outre, le niveau d'économies d'énergie n'est pas, a priori, convenu contractuellement.

Au-delà de cette distinction entre tiers investissement et tiers financement, nous soulignons que le tiers financement n'est pas vu, par les pouvoirs publics, comme une solution de financement mais comme un service global de rénovation. Dans le cadre de l'expérimentation qu'il a lancé, le PUCA parle d'ailleurs de Service Intégré de Rénovation Énergétique et la loi ALUR définit le tiers financement comme « l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie de paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps ».

Au regard des offres globales de rénovation incluant une ingénierie financière, il est légitime de se poser la question de l'intérêt du tiers financement. A ce titre, nous précisons que le tiers financement permet de proposer des durées de remboursement de 20-25 ans et d'intégrer les économies d'énergie dans l'évaluation de la capacité de remboursement. Il permet donc de rendre accessibles les travaux à des ménages qui seraient en limite de solvabilité si on ne leur proposait que des prêts travaux d'une durée de 7 à 10 ans. Le tiers financement est donc clairement un outil à destination des publics ayant peu ou pas accès au système de prêt bancaire.

### 2.3.9.3.2 Le tiers financement aujourd'hui en France

Le rapport du PBD intitulé « Financement de la rénovation énergétique des logements privés et déploiement du tiers-financement : état des lieux et perspectives » (2017) fournit, à notre connaissance, la photographie la plus précise du développement actuel du tiers financement, notamment à propos des « blocages » auxquels il fait face. Nous en reproduisons donc de larges pans ci-dessous.

*« La loi TECV, puis le décret du 25 novembre 2015, soumettent à l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution des litiges (« ACPR ») l'agrément et la supervision des sociétés de tiers-financement. L'ACPR délivre ainsi l'autorisation d'exercer à la société de tiers-financement au regard du programme d'activités de la société, de son organisation, de ses règles de gestion et de ses moyens techniques et financiers ; elle apprécie également l'aptitude de la société à réaliser ses objectifs de développement dans des conditions qui assurent le respect des intérêts de sa clientèle, au regard notamment des dispositions du code de la consommation.*

*Les conditions d'agrément des sociétés de tiers-financement, certes plus légères que celles réservées aux établissements de crédit, font toutefois peser sur ces structures des obligations prudentielles sérieuses qui supposent donc des moyens humains et matériels significatifs. Le tiers-financement ne devrait dès lors trouver à s'appliquer que pour un projet suffisamment dimensionné, idéalement sur un territoire géographique suffisamment vaste. A ce sujet, l'opinion communément admise est que l'équilibre d'exploitation d'une structure de tiers-financement peut être atteint en traitant au moins 1 000 dossiers par an pendant 10 ans. »*

Outre cette difficulté, le PBD fait état des principaux freins au développement du tiers financement à l'heure actuelle.

*« En premier lieu, le dispositif du tiers-financement n'est pas encore très connu y compris des acteurs publics et un effort de communication et de pédagogie sur ce dispositif mérite sans doute d'être amplifié. Il s'agira notamment de purger les débats sur le tiers-financement des questions légitimes, qui ont été discutées devant le Parlement lors de la procédure d'adoption de la loi TECV et qui doivent désormais être considérées comme tranchées, telle que celles relatives aux risques systémiques que ferait porter le tiers-financement sur le système bancaire français.*

*En deuxième lieu, un partage d'expérience, voire la mutualisation de moyens entre régions, pourraient être encouragés afin de rendre plus efficaces et plus optimisés les moyens affectés aux processus prudentiels dans chacune des sociétés de tiers-financement.*

*En troisième lieu, le tiers-financement bute encore sur une difficulté pratique tenant à l'obligation, en cas de souscription d'un emprunt collectif par un syndicat de copropriétaires, d'obtenir au bénéfice du syndicat une garantie en totalité, sans franchise et sans délai de carence, sous la forme d'un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire.*

*Conformément à l'article 26-7 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans sa rédaction issue de la loi n°212-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives (dite « loi Warsmann »), ce cautionnement solidaire « ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier ».*

*Les sociétés de tiers-financement qui envisagent d'entrer dans ce cadre font état de la difficulté extrême pour elles de trouver une structure de cautionnement intéressée pour leur fournir cette garantie. Il faut parvenir à lever cette difficulté, sans doute en sollicitant le concours actif des groupes bancaires impliqués dans le financement des copropriétés.*

*Enfin, deux autres sujets restent à traiter : d'une part, le sujet de moyen-long terme du refinancement de la dette des sociétés de tiers-financement ; d'autre part, le fait de savoir si cette dette vient ou non se consolider dans l'endettement de la collectivité locale dont dépend la société de tiers-financement, dans des conditions spécifiques ou non.*

*S'agissant du refinancement à venir de la dette, celui-ci peut être réalisé grâce à des financements bancaires de long terme. Toutefois, il doit être envisagé que pour limiter la taille de leur bilan, les sociétés de tiers-financement puissent céder leur portefeuille de prêts à long terme à un fonds de dettes dédié spécifiquement au financement des travaux d'efficacité énergétique. Ce fonds devrait être capable de réaliser des émissions d'obligations vertes, intéressant les investisseurs de long terme soucieux d'avoir dans leur portefeuille des titres d'investissement responsable. Un point de passage obligé est la construction d'un « track-record » d'au moins 3 à 5 ans pour être en mesure de calculer et prouver le niveau de risque attaché à ces prêts.*

*S'agissant de la consolidation de la dette, il est clair que, s'il fallait considérer que la dette des sociétés de tiers-financement vient se consolider avec celle de la collectivité territoriale « support » (qui soit a la tutelle, soit possède une part majeure de son capital), il en résulterait une inquiétude mécanique sur l'endettement de la collectivité. Cette situation viendrait alors créer un frein au développement de l'activité de tiers-financement.*

*Une expertise précise des règles EUROSTAT de l'Union Européenne s'avère à cet égard indispensable à court terme pour clarifier cette question. Cela doit sans doute se compléter par une analyse au cas par cas de chaque société de tiers-financement, en fonction de leur statut et de leur mode de fonctionnement. Celle-ci pourrait peut être aboutir à ce que les prêts émis par certaines sociétés de tiers-financement ne soient pas consolidés dans la dette de la collectivité de rattachement. L'idée d'une modulation spécifique de computation de la dette publique « verte », c'est-à-dire une dette d'investissement exclusivement consacrée à des projets d'efficacité énergétique, mérite d'être étudiée et discutée dans le cadre de l'Union Européenne. Cette idée pourrait être utilement formalisée et poussée par la France.*

*Une analyse comparative avec les solutions mises en œuvre en Allemagne, dans des projets comparables, au regard des règles de consolidation de la dette, serait certainement riche d'enseignements.*

*Au demeurant, l'actualité financière générale au plan national et européen, va dans le sens du constat d'une appétence des investisseurs pour les titres verts, et d'une volonté des autorités européennes de favoriser l'investissement des fonds privés de long terme au bénéfice de la transition énergétique. Cela pourrait justifier un traitement favorable de la dette verte en comptabilité nationale. »*

Nous soulignons qu'en termes de refinancement, la Commission Européenne a notamment lancé la plateforme DEEP, exposée plus haut.

Le rapport PBD (2017) indique aussi l'état de développement des initiatives locales.

*« Depuis la loi ALUR et surtout depuis fin 2015, les initiatives régionales devraient conduire, en 2017, sauf décision contraire des exécutifs régionaux :*

*- à la création ou au développement de 5 sociétés de tiers-financement dans les régions Hauts-de-France (SPEE et ORREL), Ile-de-France (ENERGIES POSIT'IF), Nouvelle Aquitaine (ARTEE) et Grand Est (OKTAVE) ;*

*- à la finalisation des réflexions engagées sur un projet de création d'un opérateur régional d'efficacité énergétique dans les régions Auvergne-Rhône-Alpes, Occitanie et Centre-Val de Loire.*

*[...] Ces projets d'ampleur régionale pourraient par ailleurs être renforcés par des initiatives au plan des métropoles ou des communautés d'agglomération, dont les politiques publiques ne manqueront pas, à court ou moyen terme, de couvrir le champ de la rénovation énergétique du parc résidentiel. »*

## 2.4 On ne fait pas (beaucoup) mieux ailleurs en Europe

Nous avons analysé le secteur de la rénovation des copropriétés dans 7 pays européens : l'Allemagne, l'Autriche, l'Italie, l'Espagne, la Hongrie, la Suède, le Royaume-Uni. Nous présentons en Annexe 1 les fiches pays de chacun des pays européens analysés.

A l'exception de la Suède, les copropriétés fonctionnent toutes sur le même modèle : les propriétaires possèdent leur logement ainsi qu'une part des parties communes (dans certains cas les parties communes appartiennent à l'entité « copropriété » mais nous n'avons pas eu de précisions sur ce sujet) ; ils sont regroupés dans une structure de type « syndicat des copropriétaires » ; en général un opérateur, de type « syndic », représente légalement la copropriété et se charge de sa gestion et de son entretien ; l'assemblée générale des copropriétaires est l'organe de décision « suprême » et se réunit une fois par an. En Suède, il n'existe pas de copropriété à proprement parler mais des coopératives d'habitants au sein desquelles les coopérateurs disposent d'un droit d'usage de leur logement mais n'en sont pas propriétaires.

Quel que soit le modèle d'organisation, la rénovation énergétique des copropriétés (ou des coopératives) apparaît longue et complexe. Ainsi, dans le cadre du projet LEAF (Low Energy Apartment Future)<sup>10</sup>, 24 copropriétés avaient été sélectionnées dans 6 pays européens (Allemagne, Autriche, France, Hongrie, Royaume-Uni, Suède) pour mener à bien un projet de rénovation. Elles ont été

---

<sup>10</sup> <http://www.lowenergyapartments.eu/>. L'ALEC du Grand Lyon et FLAME ont participé pour la France.

accompagnées par des experts pendant près de 3 ans. L'équipe projet avait notamment pour objectifs la rénovation complète et performante de 5 copropriétés et la rénovation performante partielle de 12 copropriétés. Or, seules 10 copropriétés ont pris la décision de rénover (5 ayant réalisé les travaux) et parmi elles, 2 copropriétés seulement ont entrepris une rénovation complète. 9 autres copropriétés n'ont pas encore pris leur décision (malgré 3 ans d'accompagnement) et 5 copropriétés ont décidé de ne rien faire. Par ailleurs, l'objectif initial était de montrer qu'il est possible de réduire de 30% les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments rénovés, or cet objectif n'a été atteint que dans 3 bâtiments sur les 10 ayant décidé de réaliser des travaux. Aucun bâtiment n'a atteint le niveau PassivHaus, alors qu'il s'agissait aussi de l'un des objectifs du projet.

Dans le cadre de notre étude de comparaison européenne, nous avons identifié des freins communs à tous les pays étudiés qui peuvent expliquer ces difficultés :

- De nombreuses personnes âgées ou de familles à faibles revenus qui ont du mal à investir dans des travaux alors que la part de l'énergie dans le budget du ménage est relativement faible
- Processus de décision long et complexe durant lequel il est difficile de mettre d'accord tous les copropriétaires qui ont des intérêts divergents en fonction de leur statut de résidents ou de bailleurs.
- Des mécanismes d'aides et de subventions souvent pas assez élevés en termes de montant, mais surtout pas assez stables, ni assez clairs car ils sont plus adaptés à une cible de logements individuels.
- Un manque de compétence et de connaissance des intervenants professionnels depuis le syndic jusqu'aux entreprises et en particulier sur les phases de transition : passage de l'audit aux études, des études aux travaux.

## 3 Quatre grands axes de réformes et d'actions

---

### 3.1 Que manque-t-il pour massifier ?

L'obligation de rénovation de tous les logements à un niveau BBC rénovation ne semble pas acceptable socialement ou, au moins, pas à l'agenda des responsables politiques. Il faut donc convaincre les copropriétaires et l'ensemble de la filière de rénover. Pour ce faire, il manque actuellement :

1. Une **envie et une capacité à agir (rénover)** de la part des copropriétaires
2. Des **offres globales** de rénovation
3. Un **encadrement de politiques et de structures publiques** facilitant cette rénovation
4. Des solutions de **financement**

Ce sont ces 4 grands axes qui sont, de notre point de vue, structurant pour réformer la copropriété et agir. Nous avons développé un panel de 42 pistes concrètes relatives à chacun de ces axes. Les pistes portant strictement sur la copropriété, au nombre de 24, ont été améliorées et hiérarchisées en termes d'impact et de faisabilité lors d'une réunion d'intelligence collective réunissant des représentants de l'ensemble des parties prenantes de la copropriété. Nous développons ces 24 pistes ci-dessous.

Les 18 autres pistes, qui ne sont pas spécifiques à la copropriété et n'ont donc pas été développées dans le cadre de cette étude sont, pour information, les suivantes :

|                                   |                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 - Offre de rénovation           | Piste 2.5 : Evaluer les offres de CPE via une « conférence de consensus »                                                                                             |
|                                   | Piste 2.9 : Réduire les coûts d'un projet de rénovation                                                                                                               |
|                                   | Piste 2.10 : Intervenir au niveau de l'îlot ou du quartier                                                                                                            |
|                                   | Piste 2.11 : Mobiliser toute la filière                                                                                                                               |
|                                   | Piste 2.13 : Faire des transactions des opportunités de rénovation                                                                                                    |
| 3 - Politiques et acteurs publics | Piste 2.14 : Former les entreprises sur leur cœur de métier                                                                                                           |
|                                   | Piste 3.1 : Contrôler, évaluer et faire évoluer les politiques publiques                                                                                              |
|                                   | Piste 3.5 : Etablir une évaluation concertée des mesures législatives et réglementaires contestées et les améliorer en intelligence collective lorsque c'est possible |
|                                   | Piste 3.6 : Mettre en place un SPPEH et des PTRE ambitieux, financés et articulés avec les offres privées                                                             |
|                                   | Piste 3.7 : Développer des Services Intégrés de Rénovation Énergétique (Tiers Financement)                                                                            |
|                                   | Piste 3.8 : Articuler les niveaux locaux et nationaux                                                                                                                 |
|                                   | Piste 3.9 : Améliorer les relations avec les services « architecture, patrimoine et urbanisme »                                                                       |
|                                   | Piste 3.10 : Aider les acteurs à choisir entre STR et approche globale                                                                                                |
| 4 - Financement                   | Piste 3.11 : Mettre en place une obligation de travaux ou concernant les travaux                                                                                      |
|                                   | Piste 3.12 : S'appuyer sur les expériences européennes                                                                                                                |
|                                   | Piste 4.4 : Renforcer l'utilisation des CEE                                                                                                                           |
|                                   | Piste 4.5 : Evaluer et communiquer sur la valeur patrimoniale                                                                                                         |
|                                   | Piste 4.6 : Fiabiliser les mécanismes de financement du tiers-financement                                                                                             |

Figure 5 : Les 18 pistes imaginées qui ne sont pas spécifiques à la rénovation des copropriétés

## 3.2 Les 24 pistes spécifiques à la rénovation des copropriétés

Les 24 pistes ont été imaginées par l'équipe projet puis améliorées en intelligence collective lors de la première session d'intelligence collective. Chacune des pistes est présentée à travers trois items : « quoi » (décrit la piste), « pourquoi » (expose les raisons principales de développer cette piste), « comment » (indique des axes de travail pour rendre la piste opérationnelle ou des exemples).

### AVERTISSEMENTS :

1. les pistes listées ci-dessous ne sont pas hiérarchisées. La hiérarchisation est exposée plus loin.
2. ces pistes sont à l'état d'idées dont le niveau de développement est variable. Elles ont vocation à être portées et développées ou à faire émerger de nouvelles idées. Elles ne sont en aucun cas opérationnelles « clés en main ».
3. il existe déjà de nombreux outils opérationnels pour mettre en place des projets de rénovation. Cette étude n'avait pas vocation à présenter le « Guide de la rénovation de la copropriété » mais le lecteur peut glaner, au gré des pages, dans les fiches en annexe ou dans la bibliographie, des pistes d'action opérationnelles.

### 3.2.1 Envie et capacité d'agir

#### Piste 1.1 : Aborder la copropriété par les enjeux qui l'intéressent

- Quoi : Travailler en premier lieu sur les sujets qui touchent les copropriétaires au quotidien : la gestion, la réduction des charges, la gouvernance, le patrimoine... pour leur parler ensuite de rénovation.
- Pourquoi :
  - Proposer une rénovation à une copropriété qui n'est pas prête est contre-productif,
  - Demander un engagement initial sans effort mais « librement consenti », permet ensuite d'obtenir des engagements plus importants.
- Comment : Entrer par le besoin d'entretien maintenance, la gestion et relations humaines : Bilan Initial de Copropriété (ARC), Diagnostic d'Organisation de la Copropriété (Copro+), etc.

#### Piste 1.2 : Elaborer un marketing de l'offre de rénovation

- Quoi : Analyser la rénovation de la copropriété comme un véritable « marché », le segmenter en fonction des besoins des différentes cibles et « vendre » la rénovation énergétique.

- Pourquoi : Des copropriétaires qui peuvent dépenser 30 000 euros pour une voiture sont réticents à mettre le même prix dans une rénovation car on ne leur a pas proposé les bons arguments (le temps de retour sur investissement notamment n'est pas un argument pertinent)
- Comment :
  - Réalisation d'études de marché de la copropriété et définir ses besoins,
  - Segmentation des cibles de ce marché,
  - Définition d'offres claires,
  - Développement des bons argumentaires autour des vrais besoins.
  - Réhabiliter l'image de la copropriété

### **Piste 1.3 : Instaurer un climat de confiance**

- Quoi : Favoriser un climat de confiance entre les copropriétaires et les professionnels et entre les professionnels.
- Pourquoi : L'absence de confiance nuit au développement de projet.
- Comment :
  - Formation des copropriétaires, des gestionnaires, des AMO et MOE,
  - Information claire et centralisée : observatoire de la rénovation des copropriétés,
  - Animation par des tiers de confiance (associations et agences, y compris interprofessionnelles),
  - Garanties de moyens (RGE),
  - Garanties de résultats.

### **Piste 1.4 : Faire de la copropriété un lieu de vie et de projets**

- Quoi : Donner envie aux copropriétaires de vivre ensemble et de monter des projets ensemble.
- Pourquoi :
  - De bonnes relations entre copropriétaires peuvent nettement favoriser les échanges et la qualité des AG,
  - Des copropriétaires habitués à monter de petits projets ensemble (voir exemples ci-dessous) seront plus efficaces dans la gestion d'un projet de rénovation.
- Comment?
  - Accueil des nouveaux arrivants, organisation de la fête des voisins,
  - Développement des réseaux sociaux de la copropriété,
  - Utilisation des outils de remontée d'incidents type « ChouetteCopro »,
  - Mise en place des projets communs qui facilitent la vie des copropriétaires : AMAP, achat groupé, garde d'enfants, etc.
  - Formation des CS à une « culture d'intelligence collective » au sein du CS, de manière graduée en fonction de leur réceptivité

### **Piste 1.5 : Favoriser l'implication des locataires**

- Quoi : Favoriser l'implication des locataires dans la copropriété et dans les projets de rénovation afin de « faire pression » sur les propriétaires bailleurs.
- Pourquoi : Les propriétaires bailleurs représentent près de la moitié des copropriétaires et sont difficiles à mobiliser.
- Comment :
  - Sensibilisation des CS au rôle des locataires et à leur nécessaire intégration dans la copropriété et son fonctionnement: Accueil des locataires, Proposition d'implication dans la copropriété,
  - Développement des outils de comparaison de logements à louer,
  - Communication sur les droits des locataires et sur le droit de participer à des AG (avec accord du propriétaire, qui ne peut en revanche imposer le vote),

- Communication sur les possibilités d'adhérer à une association de locataires

### **Piste 1.6 : Favoriser « l'empouvoirement »<sup>11</sup> des copropriétaires**

- Quoi : Donner, aux habitants d'un quartier, les clés pour mener les projets qui leur tiennent à cœur, en favorisant l'émergence de projets innovants en termes sociaux et solidaires.
- Pourquoi :
  - En favorisant l'empouvoirement on favorise la prise de conscience des enjeux locaux et globaux en matière d'environnement, d'énergie, de santé, etc.,
  - L'empouvoirement permet aux habitants de se rendre compte de leur capacité à agir.
- Comment :
  - Formations des CS sur la gestion de la copropriété, la gouvernance, etc.,
  - Participation à l'expérimentation des Amis de la Terre, intitulée « Alternativez-vous ! ».

### **Piste 1.7 : Développer la compétence des copropriétaires pour mener un projet de rénovation**

- Quoi : Permettre au conseil syndical de jouer le rôle qui lui incombe dans le cadre d'un projet de rénovation et notamment de favoriser la mobilisation des copropriétaires
- Pourquoi :
  - La maîtrise des méthodes et outils de communication permet de mobiliser et convaincre les autres copropriétaires,
  - La montée en compétence technique permet de mieux comprendre ses interlocuteurs techniques (juridique, financier) et réduit la défiance vis-à-vis des professionnels.
- Comment :
  - Formations à la mise en place de plans de communication selon les lignes directrices du projet Vilote,
  - Diffusion de guides (ARC « Rénovation en copropriété : comment mobiliser les copropriétaires ? » ...), de bonnes pratiques ...,
  - Adaptation de formations dédiées aux professionnels pour les copropriétaires.

### **Piste 1.8 : Faciliter la prise de décision en AG**

- Quoi : Permettre aux copropriétaires de se prononcer en connaissance de cause et éviter les fausses oppositions (liées à des incompréhensions) ou des oppositions systématiques en AG.
- Pourquoi : Un projet pertinent pour une majorité de copropriétaires peut être refusé en raison d'une AG qui tourne mal, par la capacité d'un ou plusieurs copropriétaires à « retourner » l'assemblée sur des arguments fallacieux ou infondés.
- Comment :
  - Organisation de réunions préparatoires à l'AG pour les prises de décisions importantes,
  - Utilisation des outils d'intelligence collective hors et en AG,
  - Des outils innovants de débat peuvent être utilisés, comme le théâtre forum,
  - Optimiser les « détails organisationnels » : durée, lieu, éclairage, acoustique ....

---

<sup>11</sup> « Processus dans lequel des individus et des groupes agissent pour gagner la maîtrise de leurs vies et donc pour acquérir un plus grand contrôle sur les décisions et les actions affectant leur santé dans le contexte de changement de leur environnement social et politique. » (OMS, Glossaire de la santé publique)

## 3.2.2 Offre de rénovation

### Piste 2.1 : Développer un schéma d'offre globale générique

- Quoi : Proposer une structure globale d'offre de rénovation afin d'inspirer le développement d'offres globales spécifiques. Il ne s'agit en aucun cas d'imposer une « offre type » mais bien de proposer un schéma global à partir duquel des variations peuvent être proposées : 8 phases, 5 compétences, 2 garanties, 2 options techniques, 1 référent unique et 1 support numérique.
- Pourquoi :
  - Pour rassurer les copropriétaires,
  - Pour coordonner les professionnels et accompagnateurs vers une offre globale.
- Comment :
  - Création d'un phasage type depuis l'accompagnement préliminaire jusqu'à la réception des travaux,
  - Définition des responsabilités des acteurs, des garanties, des contrats types,
  - Identification des besoins d'outils numériques : carnet d'entretien numérique ?

### Piste 2.2 : Proposer des modèles économiques pour l'offre globale et ses déclinaisons

- Quoi : Favoriser la naissance de modèles économiques publics et privés pour l'offre globale et ses déclinaisons pour les petites et les grandes copropriétés.
- Pourquoi : De nombreux acteurs sont en train de chercher des modèles économiques, indispensables en l'absence de fonds publics suffisants pour rénover l'ensemble des copropriétés mais le marché ne semble pas encore suffisamment mature.
- Comment :
  - Expérimentation en mode « Lean Start Up »,
  - Articulation public et privé ,
  - Mise en place d'incubateurs d'entreprises spécifiques sur la rénovation énergétique des copropriétés,
  - Acteurs des « nouveaux modèles économiques » (économie collaborative, économie de la fonctionnalité, etc.) habitués à développer des modèles économiques innovants.

### Piste 2.3 : Adapter l'offre globale générique pour les petites copropriétés et les très grandes

- Quoi : Il s'agit d'adapter l'offre globale à des typologies spécifiques définies selon les études de marché.
- Pourquoi : L'offre globale citée auparavant est adaptée à des copropriétés de taille moyenne (> 50 logements et <200 logements).
- Comment :
  - Formalisation de schéma méthodologique globale adaptée/simplifiée entre 10 et 30 logements, méthodologie type DOREMI en dessous de 10 logements?
  - Développer des offres pour les grandes copropriétés (>200 logements)

### Piste 2.4 : Proposer des méthodologies d'accompagnement et les modèles économiques correspondants

- Quoi : Développer une schématisation des interventions d'accompagnement en copropriété, utilisable en fonction des caractéristiques de la copropriété (taille, degré de maturité, etc.).
- Pourquoi : L'accompagnement est une brique essentielle des projets de rénovation mais il n'existe pas, à l'heure actuelle, de schéma stabilisé et partagé d'accompagnement au niveau national. En effet, de nombreux intervenants ont développé leur propre schéma d'accompagnement sans forcément les formaliser de manière précise.
- Comment :
  - Recensement des méthodologies d'accompagnement existant sur le territoire,

- Formalisation des schémas les plus efficaces,
- Accompagnement à la mise en place au niveau local,
- L'accompagnateur peut aussi être intéressé aux travaux.

### **Piste 2.5 : Développer la mission de spécialiste copro ou « coproticien »**

- Quoi : Le spécialiste de la copropriété ou « coproticien » est un intervenant potentiel de l'offre globale. Il va plus loin que le gestionnaire traditionnel en investiguant en détail le fonctionnement de la copropriété, sa solvabilité face aux travaux, ses besoins en termes d'entretien maintenance, sa valeur patrimoniale...
- Pourquoi : Dans une stratégie passant de la rénovation des copropriétés à l'amélioration de la copropriété, le spécialiste du fonctionnement des copropriétés est un maillon essentiel, mais il n'existe à ce jour pas de modèle économique fiabilisé.
- Comment :
  - Nouvelle mission / nouveau métier pour des spécialistes de la copro,
  - Une nouvelle place pour les professionnels de l'immobilier ou pour les syndicats?
  - S'inspirer du travail réalisé par Copro +

### **Piste 2.6 : S'inspirer de la loi MOP pour sécuriser les équipes de MOE**

- Quoi : Mettre en place une segmentation des offres pour que les MOE aient plus de visibilité
- Pourquoi : Actuellement, de nombreux MOE ne font pas payer le coût réel des études et basculent ce coût sur leurs honoraires liés aux travaux. Or, s'ils n'obtiennent pas le suivi des travaux, ils ont alors travaillé à perte.
- Comment :
  - Recensement des variantes méthodologiques et économiques des missions de MOE autour de la MOP
  - Définition des clauses juridiques de stop / encore selon les phases.

### **Piste 2.7 : Mobiliser les syndicats**

- Quoi : Accompagner les syndicats pour qu'ils puissent être moteurs dans le domaine de la rénovation énergétique.
- Pourquoi : Le syndic est un pivot essentiel de la copropriété et il pourrait être un moteur essentiel pour impulser un grand mouvement de rénovation énergétique. La loi ALUR a fortement impacté leur activité.
- Comment :
  - Refonte de la loi de 1965 : expérimentation en cours au PUCA,
  - Adoption d'une « stratégie du coucou », exemple ADEME avec la FNAIM Alsace,
  - Création d'un club type « syndicats engagés BBC »,
  - Réalisation d'une étude sociologique du fonctionnement des syndicats,
  - Développement d'une nouvelle mission autour de leur compétence de spécialiste copro / immobilier.

### **Piste 2.8 : Soutenir le développement des outils numériques pour la copro**

- Quoi : Soutenir financièrement le développement des outils numériques pour faciliter l'exploitation, l'entretien, les rénovations en copropriété
- Pourquoi : Le numérique peut apporter une réelle plus-value dans nombre de projets et à différents niveaux.
- Comment :
  - Le carnet numérique pour suivre l'évolution du bâtiment, des consommations, etc : Pass'Réno 93, GiSELE, Passeport Shift Project, expérimentations en cours pilotées par le PTNB
  - Des outils qui facilitent la vie en copropriété : ChouetteCopro, CityLity, Mon confort by SENOVA...

- Le BIM pour concevoir avec toutes les parties prenantes: Projet SOLOMA développé dans le cadre du PUCA.

### 3.2.3 Politiques et acteurs publics

#### **Piste 3.1 : Développer la connaissance des copropriétés aux échelles nationale et locale**

- Quoi : Développer la connaissance de la copropriété, bâtiments et occupants et suivre dans le temps son évolution
- Pourquoi :
  - Pour développer une action planifiée et coordonnée de rénovation adaptée aux différentes typologies selon les régions,
  - Pour développer le marketing de l'offre de rénovation.
- Comment :
  - Connaissance du parc de bâtiments : Etudes statistiques nationales (sur le modèle d'EnerTerre par exemple) ; Faire remonter les données des EIE, ALE, etc. ; Utiliser le Registre des copropriétés
  - Connaissance des occupants : Etudes sociologiques qui permettent de lier les typologies à des profils sociologiques ; Etudes portant sur les outils de financement réellement utilisés et sur l'appétence pour les prêts

#### **Piste 3.2 : Développer une action publique de massification segmentée et structurée dans le temps et l'espace**

- Quoi : Proposer une action de rénovation structurée dans le temps et visant différentes typologies. Décliner cette action au niveau local.
- Pourquoi : Il existe de grandes différences entre les copropriétés (leur taille, leur sociologie, etc.) qui impliquent que la massification ne consistera pas à faire 600 000 fois la même chose mais procédera par strates qui s'accumuleront pour traiter à terme l'ensemble des copropriétés.
- Comment :
  - Segmentation par typologie du parc de copropriétés aux échelles nationale et locale,
  - Définition des pistes d'actions nationales et locales selon la typologie et traiter ces typologies dans le temps entre 2017 et 2050.

#### **Piste 3.3 : Faire évoluer la loi de 1965**

- Quoi : Faire évoluer la loi de 1965, qui régit le fonctionnement des copropriétés
- Pourquoi : Car elle constitue pour de nombreux professionnels du secteur, dont le PUCA, un frein majeur à la massification de la rénovation des copropriétés
- Comment :
  - Un APR en cours au PUCA:
    - faire de la copropriété une réelle entité juridique et une réelle maîtrise d'ouvrage,
    - le syndicat des copropriétaires (SDC) serait propriétaire des parties communes,
    - les éléments de l'enveloppe (dont fenêtres et volets) seraient des parties communes gérées par le SDC.

## 3.2.4 Financement

### Piste 4.1 : Réformer les aides financières

- Quoi : Réformer les aides publiques.
- Pourquoi : En raison de leur complexité et de leur inadaptation à la copropriété. Certaines sont plus adaptées aux maisons individuelles (CITE par exemple).
- Comment :
  - Evolutions « simples » (sur la base des propositions de l'ARC et du rapport PBD sur le financement) : Harmoniser les règles des aides existantes, garantir les aides au moment de la prise de décision, prévoir réglementairement une liste d'événements pouvant justifier de la prolongation du délai de réalisation des travaux, faire évoluer le CITE, assurer la pérennité des aides dans le temps (5 ans?)
  - Evolutions en profondeur: quel seuil psychologique de reste à charge ? Identification des effets d'aubaine ? Quelle répartition optimale entre études et travaux?
  - Aide collective nationale unique avec compléments locaux, ANAH pour ménage modeste, ADEME pour performance énergétique?

### Piste 4.2 : Renforcer le fonds travaux

- Quoi : Favoriser le développement du fonds travaux.
- Pourquoi : Le fonds travaux a impulsé une logique de projet, il a inversé le raisonnement habituel en créant une cagnotte qu'il faut dépenser. Il n'est pas assez mis en œuvre car il n'y a pas de sanction, le niveau de 5% obligatoire n'est pas suffisant.
- Comment :
  - En Allemagne, ce fonds peut atteindre 0,60€/m<sup>2</sup>/mois et les experts consultés dans le cadre du projet LEAF (<http://www.lowenergyapartments.eu/>) estimaient que c'est suffisant,
  - Dans le village vertical (coopérative d'habitants à Lyon), la provision est de 1000 euros par logement/an environ
  - Plan Epargne Copropriété : une des idées que l'on trouve ailleurs en Europe est un plan épargne copropriété (PEC, idée soutenue par l'ARC), c'est un Fonds travaux bonifié en cas de projet de rénovation (prime pour aider à financer les travaux, prêts à taux avantageux),
  - Il est nécessaire d'imposer des sanctions si le fonds travaux n'est pas mis en place.

### Piste 4.3 : Développer de nouvelles sources de financement

- Quoi : Favoriser le développement de nouvelles sources de financement, en plus des solutions bancaires, du fonds travaux et des aides publiques
- Pourquoi : Permet de diversifier les solutions de bouclage d'un budget.
- Comment :
  - Prêt avance mutation : utiliser son patrimoine pour dégager des financements qui peuvent servir à financer la rénovation de ce patrimoine,
  - Densification : ajouter cage d'escalier sur un projet existant, construction d'un bâtiment complémentaire sur le terrain, etc.
  - Surélévation : Voir Planète surélévation, qui a développé son propre outil d'analyse (Bilan Initial Surélévation). Surélévation faisable à Paris, mais ne se fait pas si le contexte est moins tendu.

### Piste 4.4 : Evaluer et communiquer sur la valeur patrimoniale

- Quoi : Etudier en détail l'impact de la rénovation énergétique sur la valeur des biens immobiliers.
- Pourquoi : La valeur verte pourrait être un levier très fort selon le contexte du marché de l'immobilier.

→ Comment :

- Approfondir l'étude DINAMIC qui avait été menée par les notaires pour préciser l'impact des travaux de rénovations sur la valeur d'un bien,
- Définir les modalités d'intégration de la valeur patrimoniale dans les études et les plans de travaux pour permettre de créer un vrai levier.

#### **Piste 4.5 : Mieux informer les professionnels sur les mécanismes de financement**

- Quoi : Réaliser des actions d'information auprès des professionnels non financiers sur les prêts collectifs.
- Pourquoi : Ces prêts sont encore trop méconnus des professionnels de la rénovation des copropriétés.
- Comment : En menant des actions de sensibilisation et de formation auprès de l'ensemble de la filière et notamment des gestionnaires.

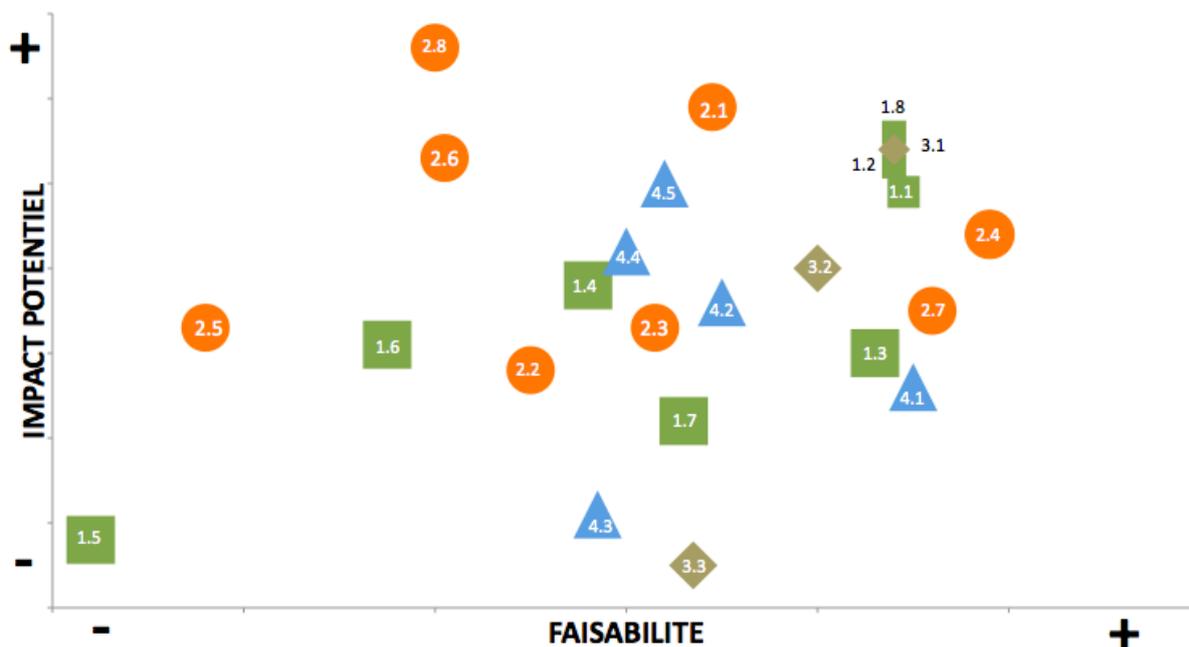
### 3.3 Classement en intelligence collective

Le tableau ci-dessous expose le classement des 24 pistes avec à gauche la catégorie à laquelle elles appartiennent : Envie et capacité d'agir (CAPA), Offre de Rénovation (RENO), Acteurs et politiques publiques (PUB), Financement (FIN). Ces pistes ont été classées selon deux critères : faisabilité et impact potentiel.

| Domaine | Piste                                                                                                         |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CAPA    | Piste 1.8 : Faciliter la prise de décision en AG                                                              |
| PUB     | Piste 3.1 : Développer la connaissance des copropriétés aux échelles nationale et locale                      |
| CAPA    | Piste 1.2 : Elaborer un marketing de l'offre de rénovation                                                    |
| RENO    | Piste 2.4 : Proposer des méthodologies d'accompagnement et les modèles économiques correspondants             |
| CAPA    | Piste 1.1 : Aborder la copropriété par les enjeux qui l'intéressent                                           |
| RENO    | Piste 2.1 : Développer un schéma d'offre globale générique                                                    |
| RENO    | Piste 2.7 : Mobiliser les syndicats                                                                           |
| PUB     | Piste 3.2 : Développer une action publique de massification segmentée et structurée dans le temps et l'espace |
| FIN     | Piste 4.5 : Mieux informer les professionnels sur les prêts collectifs                                        |
| CAPA    | Piste 1.3 : Instaurer un climat de confiance                                                                  |
| FIN     | Piste 4.1 : Réformer les aides financières                                                                    |
| RENO    | Piste 2.8 : Soutenir le développement des outils numériques pour la copro                                     |
| FIN     | Piste 4.2 : Renforcer le fonds travaux                                                                        |
| FIN     | Piste 4.4 : Evoluer et communiquer sur la valeur patrimoniale                                                 |
| RENO    | Piste 2.3 : Adapter l'offre globale générique pour les petites copropriétés et les très grandes               |
| RENO    | Piste 2.6 : S'inspirer de la loi MOP pour sécuriser les équipes de MOE                                        |
| CAPA    | Piste 1.4 : Faire de la copropriété un lieu de vie et de projets                                              |
| CAPA    | Piste 1.7 : Développer la compétence des copropriétaires pour mener un projet de rénovation                   |
| RENO    | Piste 2.2 : Proposer des modèles économiques pour l'offre globale et ses déclinaisons                         |

|      |                                                                           |
|------|---------------------------------------------------------------------------|
| CAPA | Piste 1.6 : Favoriser l'empouvoirement des copropriétaires                |
| FIN  | Piste 4.3 : Développer de nouvelles sources de financement                |
| PUB  | Piste 3.3 : Faire évoluer la loi de 1965                                  |
| RENO | Piste 2.5 : Développer la mission de spécialiste copro ou « coproticien » |
| CAPA | Piste 1.5 : Favoriser l'implication des locataires                        |

Le graphique ci-dessous expose la distribution des pistes en fonction de leur impact potentiel et de leur faisabilité. Les idées de l'axe « Envie et capacité d'agir » sont représentées par des carrés verts, celles de l'axe « Offre de rénovation » par des ronds orange, celles de l'axe « Acteurs et politiques publiques » par des losanges marron et celles de l'axe « Financement » par des triangles bleus.



## Bibliographie

---

**Remarque 1 : Nous indiquons ici toutes les références bibliographiques, qu'elles aient alimenté directement le corps du rapport ou les annexes.**

**Remarque 2 : afin de conserver une cohérence avec notre partie « méthodologie », nous présentons ci-dessous les travaux du PUCA comme si le PUCA en était l'auteur (au regard des normes bibliographiques).**

ADAMAS. (2016). « Etude sur le cadre juridique des plateformes territoriales de la rénovation énergétique ». Format Power Point.

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME). (2015). Observatoire Permanent de la Rénovation Énergétique des logements. Campagne 2015 sur les travaux achevés en 2014. Disponible à l'adresse : [http://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/open\\_2015\\_8679.pdf](http://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/open_2015_8679.pdf). Consulté le 26 janvier 2017.

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME). (2016). Rénovation énergétique de l'Habitat, 15 initiatives de territoires. Disponible à l'adresse : <http://www.ademe.fr/renovation-energetique-lhabitat-15-initiatives-territoires>. Consulté le 26 janvier 2017.

ADEME. (2017). Le Booster de la rénovation. Disponible à l'adresse : <http://www.ademe.fr/booster-renovation>

ADIL 75. (2015). Les copropriétaires face aux travaux. Disponible sur : [http://www.adil75.org/sites/default/files/upload/etudes/2015.02\\_coproprietaires\\_face\\_aux\\_travaux\\_adil75.pdf](http://www.adil75.org/sites/default/files/upload/etudes/2015.02_coproprietaires_face_aux_travaux_adil75.pdf)

AMORCE. (2016). Panorama des principaux montages juridiques envisageables pour une PTRE. Format Power Point.

Anah (2015). Memento de l'habitat privé 2014. Disponible à l'adresse : <http://www.anah.fr/mediatheque/publications/publication/media/Mediatheque/voir-publication/2764/>

Anah (2010). Traitement des copropriétés en difficulté en opération programmée. Disponible à l'adresse : <http://www.anah.fr/mediatheque/publications/publication/media/Mediatheque/voir-publication/1796/>

APC/Efficacity. (2016). Rénovation en copropriété - Analyses des blocages et leviers - Quelles stratégies pour une massification ?. Disponible à l'adresse : [http://www.apc-paris.com/sites/www.apc-paris.com/files/file\\_fields/2016/10/04/etudeeconomiquerenovationcoproprietes-efficacityapc-031016.pdf](http://www.apc-paris.com/sites/www.apc-paris.com/files/file_fields/2016/10/04/etudeeconomiquerenovationcoproprietes-efficacityapc-031016.pdf)

Agence Parisienne du Climat (APC), Biomasse Normandie, SENZO Etudes. (2016). Projet VILOTE : rapport final. Disponible à l'adresse : <http://www.construction21.org/france/community/pg/file/1429/read/30240/rapport-final-vision-long-terme-de-la-gestion-et-de-lutilisation-du-btiment-un-levier-pour-motiver-la-rnovation>

Association des Responsables de Copropriété (ARC). (2017). Financement de la rénovation des copropriétés.

ARC. (2014). Rénovation en copropriété : comment mobiliser les copropriétaires ?. Vuibert.

BRISEPIERRE, G. (2016). Plan Bâtiment Durable - « Nouvelles dynamiques de rénovation des logements » Contribution publique / Catégorie « état des lieux ». Les dynamiques sociales de la « rénovation énergétique » dans l'habitat privé. Disponible à l'adresse : <http://gbrisepierre.fr/wp->

[content/uploads/2016/05/BrisePierre-Les-dynamiques-sociales-de-la-r%C3%A9novation-%C3%A9nerg%C3%A9tique-dans-l'habitat-priv%C3%A9-2016.pdf](#)

CLCV. (2016). La copropriété de A à Z. Disponible sur : <http://www.clcv.org/pages/guide-la-copropriete-de-a-a-z.html>

Commissariat Général au Développement Durable (CGDD). (2015). La rénovation thermique des logements : quels enjeux, quelles solutions ? Disponible à l'adresse : <https://fr.slideshare.net/Techni-Man/revue-renovationthermique>

Fédération des Agences Locales de Maîtrise de l'Énergie et du Climat (Flame). (2013). Vademecum de la copropriété. Disponible à l'adresse : <http://www.federation-flame.org/bibliotheque/coproprietes/>

Forum des politiques de l'habitat privé (FPHP). (2016a). Transition énergétique dans les copropriétés. Disponible à l'adresse : <https://www.forumhabitatprive.org/fre/68/transition-energetique-dans-les-coproprietes-synthese-nov-2016>

FPHP. (2016b). Copropriétés : refonte organisationnelle, restructuration juridique et assainissement comptable. Disponible à l'adresse : <https://www.forumhabitatprive.org/fre/68/atelier-refonte-organisationnelle-restructuration-juridique-et-assainissement-comptable-des-coproprietes-diaporama-18-nov-2016>

FPHP. (2016c). Petites copropriétés désorganisées : enjeux de repérage et de connaissance. Disponible à l'adresse : <https://www.forumhabitatprive.org/fre/68/petites-coproprietes-desorganisees-enjeux-de-reperage-et-de-connaissance-juin-2016>

Grand Lyon (GL). (2014). Réponse à l'Appel à Manifestation d'Intérêt ADEME, Conseil Régional de Rhône Alpes, DREAL. « Plateforme locale d'éco-rénovation ». Réponse du Grand Lyon.

Grand Lyon (GL). (2016a). Ecoreno'v. Un Guide pour vous simplifier l'éco-rénovation. Disponible sur : [https://www.grandlyon.com/fileadmin/user\\_upload/media/pdf/habitat/20160204\\_gl\\_guide-ecorenov.pdf](https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20160204_gl_guide-ecorenov.pdf)

Grand Lyon (GL). (2016b). Ecoreno'v Copro. Conseillers syndicaux, syndicats de copropriété : faites vous accompagner dans votre projet de rénovation ! Disponible sur : [https://www.grandlyon.com/fileadmin/user\\_upload/media/pdf/habitat/20161018\\_gl\\_fiche-pratique-ecorenov-copro.pdf](https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20161018_gl_fiche-pratique-ecorenov-copro.pdf)

Grand Lyon (GL). (2016c). Comité technique élargi du 24 novembre 2016.

Grenoble Alpes Métropole (GAM). (2015). Evaluation de Mur I Mur. Rapport final. Disponible sur : [http://obsy.aurg.org/files/Metro-Rapport-Evaluation\\_MurMur\\_Rapport-definitif.pdf](http://obsy.aurg.org/files/Metro-Rapport-Evaluation_MurMur_Rapport-definitif.pdf). Consulté le 26 janvier 2017.

Grenoble Alpes Métropole (GAM). (2016a). Annexe technique à la convention n°1441C0395 conclue entre Grenoble Alpes Métropole et l'ADEME.

Grenoble Alpes Métropole (GAM). (2016b). Parcours de service, copropriétés 1945-75. Disponible sur : <http://www.alec-grenoble.org/9132-mur-mur-2-campagne-isolation-renovation-coproprietes-1945-1975.htm>. Consulté le 27 janvier 2017.

INSEE (2017). Les conditions de logements en France. Disponible à l'adresse : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586377>

LE GARREC, S. (2015). La rénovation énergétique des copropriétés : la construction d'une politique publique vue d'une association de copropriétaires. Actes des Journées Internationales de Sociologie de l'Énergie 2015. Disponible à l'adresse : [http://www.socio-energie2015.fr/wp-content/uploads/2016/01/Actes\\_JISE\\_2015\\_web.pdf](http://www.socio-energie2015.fr/wp-content/uploads/2016/01/Actes_JISE_2015_web.pdf)

Observatoire Nationale de la Précarité Énergétique (ONPE). (2016). Synthèse multimédia du colloque PE 2016. Disponible à l'adresse : [http://www.onpe.org/actualites\\_ateliers\\_colloques/synthese\\_multimedia\\_du\\_colloque\\_pe\\_2016](http://www.onpe.org/actualites_ateliers_colloques/synthese_multimedia_du_colloque_pe_2016)

Plan Bâtiment Durable (PBD). (2013a). La rénovation énergétique des logements : comment accompagner les ménages ?. Disponible à l'adresse : [http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/22\\_avril\\_fascicule\\_.pdf](http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/22_avril_fascicule_.pdf)

PBD. (2013b). Les financements innovants de l'efficacité énergétique. Disponible à l'adresse : [http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/Rapport\\_FIEE\\_proposition\\_fev\\_2013.pdf](http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/Rapport_FIEE_proposition_fev_2013.pdf)

PBD. (2016). Nouvelles Dynamiques de Rénovation des Logements. Disponible à l'adresse : [http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/plan\\_batiment\\_durable\\_rapport\\_nouvelles\\_dynamiques\\_de\\_renovation\\_des\\_logements.pdf](http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/plan_batiment_durable_rapport_nouvelles_dynamiques_de_renovation_des_logements.pdf)

PBD. (2017). Financement de la rénovation énergétique des logements privés et déploiement du tiers-financement : état des lieux et perspectives. Disponible à l'adresse : <http://www.planbatimentdurable.fr/financements-de-la-renovation-energetique-des-a1093.html>

PUCA. (2012a). Les leviers pour déclencher les travaux, Cahier 1. Disponible à l'adresse : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/amelioration-energetique-des-coproprietes-a236.html>

PUCA. (2012b). Le carnet d'entretien amélioré et le plan comptable au service de la rénovation énergétique. Rapport final. Disponible à l'adresse : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/amelioration-energetique-des-coproprietes-a236.html>

PUCA. (2012c). Le carnet d'entretien amélioré et le plan comptable au service de la rénovation énergétique. Note de synthèse. Disponible à l'adresse : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/amelioration-energetique-des-coproprietes-a236.html>

Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA). (2013a). Susciter une offre et développer les partenariats pour faciliter le passage à l'acte. Séminaire PUCA-Anah-ADEME : l'Amélioration énergétique en copropriétés. Juin 2013. Disponible à l'adresse : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/amelioration-energetique-des-coproprietes-a236.html>

PUCA. (2013b). Les leviers pour déclencher les travaux, Cahier 2. Disponible à l'adresse : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/amelioration-energetique-des-coproprietes-a236.html>

PUCA. (2013c). Les leviers pour déclencher les travaux, Cahier 3. Disponible à l'adresse : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/amelioration-energetique-des-coproprietes-a236.html>

PUCA. (2013d). Solutions Logicielles et Matérielles pour la Réhabilitation. Disponible à l'adresse : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/amelioration-energetique-des-coproprietes-a236.html>

PUCA. (2013e). Systèmes technico-financiers d'accompagnement des copropriétés dans leur démarche de réhabilitation énergétique. Réunions du groupe de travail. Disponible à l'adresse : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/amelioration-energetique-des-coproprietes-a236.html>

PUCA. (2014a). Susciter une offre et développer les partenariats pour faciliter le passage à l'acte. Rapport final. Disponible à l'adresse : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/amelioration-energetique-des-coproprietes-a236.html>

PUCA. (2014b). Les leviers pour déclencher les travaux, Cahier 4. Disponible à l'adresse : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/amelioration-energetique-des-coproprietes-a236.html>

PUCA. (2014c). Qui sont les leaders énergétiques dans les copropriétés et quelles sont leurs stratégies, méthodes et bonnes pratiques pour favoriser la rénovation énergétique ?. Disponible à l'adresse : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/amelioration-energetique-des-coproprietes-a236.html>

PUCA. (2014d). Comment mettre en œuvre un Contrat de Performance Énergétique adapté au contexte de la copropriété. Disponible à l'adresse : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/amelioration-energetique-des-coproprietes-a236.html>

PUCA. (2014e). Les contrats de performances énergétiques en copropriété. Retours d'expériences et perspectives. Séminaire « copropriété » du PUCA. Disponible à l'adresse : <http://www.urbanisme-puca.gov.fr/amelioration-energetique-des-coproprietes-a236.html>

PUCA. (2014f). Expérimentation d'un dispositif d'accompagnement de la décision de rénovation : « les ateliers de la Commission Rénovation ». Disponible à l'adresse : <http://www.urbanisme-puca.gov.fr/amelioration-energetique-des-coproprietes-a236.html>

PUCA. (2014g). Systèmes technico-financiers d'accompagnement des copropriétés dans leur démarche de réhabilitation énergétique. Mémoire. Disponible à l'adresse : <http://www.urbanisme-puca.gov.fr/approche-globale-des-renovations-energetiques-des-a703.html>

PUCA. (2015a). Les leviers pour déclencher les travaux, Cahier 5. Disponible à l'adresse : <http://www.urbanisme-puca.gov.fr/amelioration-energetique-des-coproprietes-a236.html>

PUCA. (2015b). Rénovation énergétique des copropriétés : une affaire technique ? financière ? d'abord humaine. Disponible à l'adresse : <http://www.urbanisme-puca.gov.fr/amelioration-energetique-des-coproprietes-a236.html>

PUCA. (2015c). Appel à propositions de recherche : « Copropriétés : vers une transition juridique ? ». Disponible à l'adresse : [http://www.urbanisme-puca.gov.fr/IMG/pdf/PUCA\\_Appel\\_a\\_propositions\\_Transition\\_juridique.pdf](http://www.urbanisme-puca.gov.fr/IMG/pdf/PUCA_Appel_a_propositions_Transition_juridique.pdf)

PUCA. (2015d). Le Quatre Page. La rénovation énergétique en copropriété : une affaire technique ? Financière ? D'abord humaine. Disponible à l'adresse : [http://www.urbanisme-puca.gov.fr/IMG/pdf/quatre\\_pages\\_28\\_def.pdf](http://www.urbanisme-puca.gov.fr/IMG/pdf/quatre_pages_28_def.pdf)

REFABERT, F. & SWEATMAN, P. (2017). Groupe de travail sur le financement des rénovations énergétiques dans le secteur résidentiel. Disponible à l'adresse : <http://www.urbanisme-puca.gov.fr/IMG/pdf/ecf-v7-web.pdf>

Solidaires pour l'habitat (SOLIHA). (2016). Interventions SOLIHA, copropriétés 1945-1975. Disponible sur : <http://www.alec-grenoble.org/9132-mur-mur-2-campagne-isolation-renovation-coproprietes-1945-1975.htm>. Consulté le 27 janvier 2017.

SOLIHA. (2015). mur mur campagne d'isolation. Bilan final d'activité. Les copropriétés et la maîtrise de l'énergie.

# Annexes

## Annexe 1 : Fiches pays

### Table des matières des fiches pays

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| <b>Allemagne</b> .....   | <b>47</b> |
| <b>Autriche</b> .....    | <b>52</b> |
| <b>Espagne</b> .....     | <b>57</b> |
| <b>Hongrie</b> .....     | <b>63</b> |
| <b>Italie</b>            | <b>67</b> |
| <b>Royaume-Uni</b> ..... | <b>72</b> |
| <b>Suède</b>             | <b>78</b> |

| <b>Allemagne</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Synthèse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                     |
| <p>Le parc allemand se compose principalement de petits immeubles (3 à 12 logements) et de maisons individuelles. Il est ancien mais sa performance énergétique s'est fortement accrue ces 15 dernières années.</p> <p>En termes de rénovation énergétique des copropriétés, le principal levier est l'engouement général de la population pour la rénovation et l'acceptation de temps de retours longs. En revanche, le processus de décision est considéré comme lent et complexe, de même que l'ingénierie financière. La rénovation des copropriétés est alors souvent réalisée par étape, sans approche globale.</p> <p>Trois bonnes pratiques peuvent être retenues : des aides élevées et claires, augmentant avec la performance globale atteinte, l'utilisation d'un diagnostic global du bâtiment (au-delà du diagnostic énergétique), un fonds travaux obligatoire financé par les copropriétaires à hauteur de 0,20 à 0,60 euro/m<sup>2</sup>/mois.</p> |                                                                                                                                                                     |
| <b>Contexte</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                     |
| <b>Données générales</b><br>Population : 82 162 000 <sup>12</sup><br>Superficie : 357 340 km <sup>2</sup><br>Climat : continental tempéré                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Conjoncture économique</b><br>PIB/habitant : 34 200 euros <sup>13</sup><br>Taux de croissance du PIB : 1,7 <sup>14</sup><br>Taux de chômage : 4,2% <sup>15</sup> |
| <b>Performance énergétique des logements</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                     |

<sup>12</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=fr&pcode=tps00001&plugin=1>

<sup>13</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/cache/infographs/economy/desktop/index.html>

<sup>14</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/web/national-accounts/statistics-illustrated>

<sup>15</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/cache/infographs/economy/desktop/index.html>

### Enjeux énergétiques (FISI, 2015 ; EUROSTAT, 2016a)

En 2013, les bâtiments absorbaient un peu moins de 40% de la consommation d'énergie du pays et les logements environ 28%<sup>16</sup>.

Le chauffage est responsable de plus de 60% des consommations énergétiques des logements. L'électricité spécifique représente une part de plus en plus élevée. Le parc de logements est principalement chauffé par du gaz et du fioul (Figure 6).

En 2012, un ménage allemand consacrait 4,8% de son budget à sa facture d'énergie.

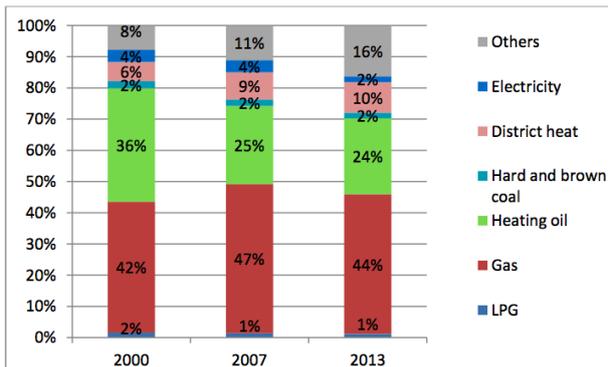


Figure 6 : Consommation d'énergie pour le chauffage par énergie (Source : FISI, 2015)

### État du Parc (GRFA, 2014)

En 2011, l'Allemagne comptait environ 41 millions de logements (Figure 7) : environ 20 millions d'appartements et 21 millions de « maisons » réparties en trois types principaux : maisons individuelles (ultra majoritaires), maisons en bandes (qui ressemblent à de petits immeubles) et maisons jumelées. Au sein des immeubles, ceux de 3 à 12 logements sont ultra majoritaires (environ 2,9 millions de bâtiments sur les 3 millions d'immeubles).

68% des logements ont été construits avant 1979 (1<sup>ère</sup> réglementation thermique en 1979) et 13% après 1995. 43% des logements ont été construits entre les années 50 et les années 70, période la moins favorable du point de vue de la consommation énergétique.

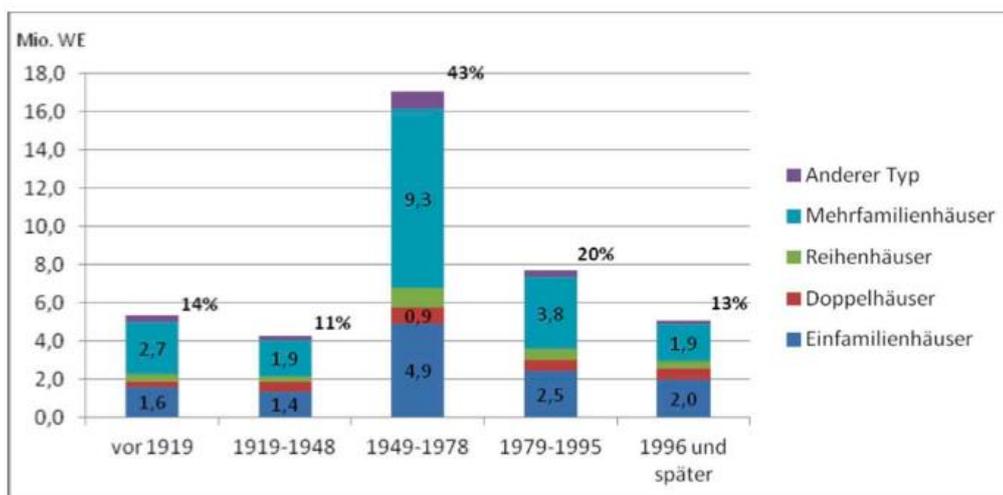


Figure 7 : Structure et dates de construction du parc de logements allemand (Source : GRFA, 2014)

#### Traductions

Echelle de gauche = millions de logements  
vor = avant  
später = après

#### Légende :

- Anderer Typ = Autre type
- Mehrfamilienhäuser = immeuble
- Reihenhäuser = maison de ville (ou en bandes)
- Doppelhäuser = maison jumelée

<sup>16</sup> Sauf mention contraire, il s'agit d'énergie finale.



→ Einfamilienhäuser = maison individuelle

### Dynamique de performance énergétique

Entre 2000 et 2013, la consommation totale des logements a décliné de 72TWh (Figure 8), soit plus de 9% (consommation corrigée du climat). Cette réduction est due à la baisse des consommations de chauffage principalement. En effet, la consommation d'électricité spécifique est restée stable. Les efforts d'économies d'énergie ont permis de compenser l'augmentation du nombre de logements, de leur surface et du nombre d'appareils électriques.

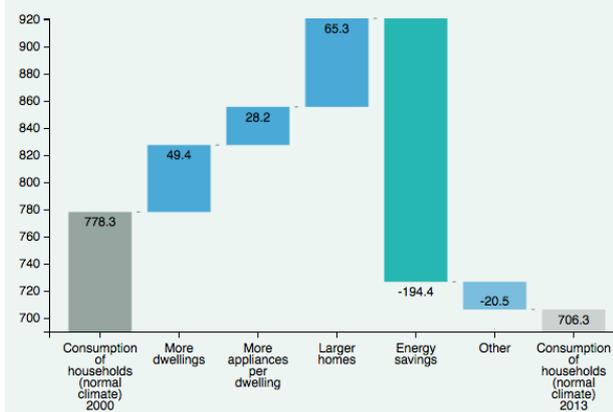


Figure 8 : Evolution de la consommation énergétique des logements en Allemagne entre 2000 et 2013 (Source : <http://www.indicators.odyssee-mure.eu/decomposition.html>)<sup>17</sup>

## Rénovation des copropriétés

### Statuts d'occupation des logements (HE, 2015)

L'Allemagne compte 45,4% de propriétaires occupants, 50,4% de locataires à des prix de marché et 4,2% de locataires du parc social. L'Allemagne se nomme elle-même la « République des locataires ». Les associations de locataires ont un pouvoir important.

### Parc de copropriétés (LEAF, 2016a ; ARC, 2007)

Environ 71%<sup>18</sup> des logements allemands sont situés dans des copropriétés, qui comptent à la fois des propriétaires occupants et des locataires, avec une forte prédominance des locataires.

Les logements en copropriété ont été principalement construits pendant les années 50 et 60 (Figure 9).

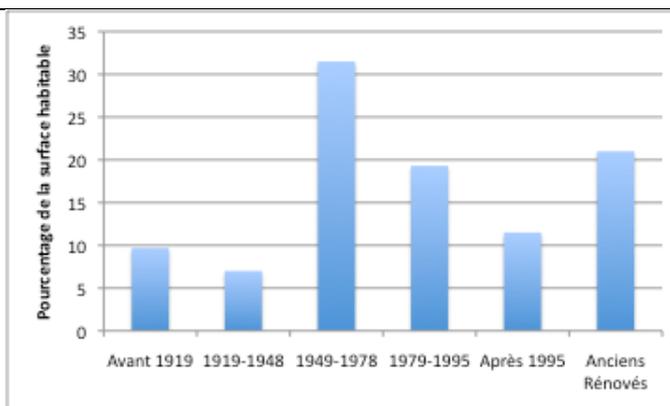


Figure 9 : Age du parc de copropriétés en Allemagne (Source : réalisés par nos soins d'après LEAF, 2016a)

Remarque : « ancien rénové » signifie que le bâtiment date d'avant les premières réglementations thermiques et qu'il a été rénové.

### Fonctionnement général (ARC, 2007 ; LEAF, 2016a)

#### Généralités

<sup>17</sup> Ce graphique propose des explications pour l'évolution de la consommation énergétique. Le terme « autre » inclut notamment les effets comportementaux. Des détails sur la méthodologie suivie peuvent être obtenus ici (en anglais) : <http://www.indicators.odyssee-mure.eu/php/odyssee-decomposition/documents/interpretation-of-the-energy-consumption-variation-glossary.pdf>

<sup>18</sup> Attention, ce taux est plus élevé que le taux de logements collectifs car il inclut les maisons jumelées et en bandes.

En général, chaque copropriétaire possède 1 appartement et jusqu'à 2 ou 3 au maximum.

Les copropriétaires sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale et prennent toutes les décisions concernant la gestion de la copropriété. Il est possible de voter une résolution bien précise par écrit, sans convoquer une AG, si tous les copropriétaires sont d'accord.

Un conseil syndical peut être élu, mais il n'y a pas d'obligation. Il est élu à la majorité des voix. Son rôle est d'assister et de contrôler le syndic. Le conseil syndical n'a aucun pouvoir de gestion. Le syndic rend compte de son travail au cours de l'assemblée générale annuelle.

Attention, il existe aussi un mode de propriété particulier inconnu en France : les occupants ont acheté un droit de propriété limité dans le temps, ce qui peut avoir des conséquences sur la dynamique de rénovation (voir plus bas).

#### Parties communes

Il n'y a pas de différence entre les parties communes et les équipements et services communs. Le tout appartient au syndicat des copropriétaires.

#### Charges

Les copropriétaires doivent participer aux charges par rapport à leur quote-part, telle qu'elle est définie par le contrat de division. Il est possible, par vote à l'unanimité, de définir un autre mode de répartition des charges, par exemple par utilité.

#### **Processus de décision en rénovation (LEAF, 2016a)**

Parties prenantes :

- les copropriétaires
- le gestionnaire d'immeuble qui prépare les décisions
- si l'aspect du bâtiment doit être modifié par la rénovation, la municipalité doit être impliquée
- la supervision de la rénovation et l'ingénierie financière peuvent être réalisées par le gestionnaire d'immeuble ou par une entreprise spécialisée
- lorsque des contrats d'énergie sont négociés, interviennent les fournisseurs d'énergie ou d'autres types de contractants

Règles de majorité :

- il est nécessaire que plus de 50% des copropriétaires soient présents
- si une isolation par l'extérieur doit être réalisée ou un nouveau système de chauffage installé, la majorité simple des votes est nécessaire
- si une isolation par l'intérieur est réalisée ou des fenêtres remplacées, chaque copropriétaire décide pour lui-même

Autorisations et obligations légales

- Permis de construire : requis si l'aspect extérieur ou la structure du bâtiment sont mis en cause. Des autorisations spéciales sont nécessaires si le bâtiment est classé (chaque Région a sa propre politique à ce sujet).
- Performance énergétique : il est possible d'opter pour une performance « par élément » ou pour une performance globale. Dans ce dernier cas, la consommation énergétique primaire ne doit pas représenter plus de 140% de celle observée pour un bâtiment neuf identique.
- Délai : le processus d'autorisation prend entre 4 mois et 1 an.

#### **Politiques publiques (LEAF, 2016a ; LEAF, 2016b)**

Incitation

- Subventions directes : oui, de la part de certaines collectivités
- Avantages fiscaux : non



- Financement incitatif : oui, Prêts à taux réduit de la banque KfW
- Autres : incitations de marché pour le solaire thermique, la cogénération, le photovoltaïque, des contrats de livraison de chaleur, etc.

#### Information

- De nombreuses structures informent sur la rénovation : DENA (équivalent ADEME), conseillers locaux, sites web, etc.

#### Obligation

- Obligation de performance énergétique en rénovation, obligation d'embarquer la performance énergétique à partir d'un certain niveau de travaux (si plus de 10% de la surface d'un élément est rénové, il faut améliorer sa performance thermique).
- Obligation de travaux : les planchers donnant sur des combles non chauffés et non aménageables doivent être isolés avec un niveau de performance minimal

#### Rénovation type (LEAF, 2016a)

Les rénovations sont en général effectuées étape par étape avec un focus sur la génération de chaleur. Les fenêtres sont souvent rénovées peu à peu par les différents propriétaires.

#### Leviers (LEAF, 2016a)

- De manière générale, les propriétaires ont une idée positive de la rénovation énergétique
- Les « grands propriétaires » (5 à 10 appartements) sont plutôt enclins à réaliser des travaux de rénovation afin de garder leurs logements aux standards actuels.
- Les propriétaires sont prêts à accepter des temps de retour longs (20 ans).

#### Barrières (LEAF, 2016a)

- Processus de décision long et complexe. Très difficile d'arriver à un accord pour une rénovation énergétique parmi tous les copropriétaires d'un immeuble.
- Les propriétaires individuels sont souvent des personnes âgées ou des familles à faibles revenus qui ont du mal à investir pour des actions ayant un temps de retour long. Cependant, les personnes âgées sont sensibles à l'amélioration de leur confort.
- La communication vis-à-vis des copropriétaires est très importante et parfois difficile, avec des personnes ayant des opinions bien arrêtées mais parfois peu fondées scientifiquement.
- Les subventions publiques sont très intéressantes d'un point de vue financier. Cependant, les syndicats professionnels imposent un parcours complexe, ce faisant ils dépassent leurs obligations légales et les copropriétaires pourraient mener à bien ces projets sans eux.

#### Bonnes pratiques (LEAF, 2016a ; PC, 2010)

##### **Subventions de la banque publique KfW pour les travaux qui vont plus loin que la réglementation.**

Un programme national propose subventions et prêt à taux réduit pour la rénovation énergétique des logements. Plus les travaux sont performants, plus les aides sont élevées, ce qui permet de favoriser les rénovations globales.

**Audit global EPIQR.** Diagnostic à la fois thermique et technique, la méthode EPIQR permet de connaître l'état du bâtiment, son positionnement dans l'échelle des consommations énergétiques et le budget nécessaire pour sa remise en état et la réduction de ses consommations énergétiques. Elle met l'énergie au cœur de la réhabilitation d'un bâtiment. Elle a été développée dans le cadre d'un

programme européen et est notamment appliquée en Suisse<sup>19</sup>.

### Fonds travaux obligatoire

Il existe un fonds obligatoire pour la maintenance, que chaque copropriétaire doit abonder à hauteur de 0,20 à 0,60 euro/m<sup>2</sup>/mois.

### Principales sources

Remarque : lorsqu'il s'agit de travaux européens, nous indiquons le nom des projets et non des auteurs.

Association des Responsables de Copropriétés (ARC). (2007). La copropriété en Europe. Actes du colloque du 21 septembre 2007. Disponible sur : <http://arc-copro.fr/sites/default/files/files/Actes-2007.pdf>. Consulté le 19/10/2016.

EUROSTAT (2016a). Dépense de consommation des ménages par fonction de consommation - COICOP à 3 chiffres - à prix courants. Disponible sur : <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do>. Consulté le 26/10/2016.

Fraunhofer ISI (FISI). (2015). Energy Efficiency trends and policies in Germany. Disponible sur : <http://www.odyssee-mure.eu/publications/national-reports/energy-efficiency-germany.pdf>. Consulté le 26/09/2016

Gouvernement de la République Fédérale d'Allemagne (GRFA). (2014). Report on the long-term strategy for mobilising investment in the rénovation of the national building stock. Disponible sur : <http://ec.europa.eu/energy/en/topics/energy-efficiency-directive/buildings-under-eed>. Consulté le 22/09/2016.

LEAF. (2016a). Background Context in Each Partner Country (Deliverable 2.1). Disponible sur : <http://www.lowenergyapartments.eu/about-leaf/background/>. Consulté le 26/09/2016.

LEAF. (2016b). National Policy recommendations for Germany. National Report (Deliverable 7.1). Disponible sur : <http://www.lowenergyapartments.eu/project-findings/policy-recommendations/>. Consulté le 22/09/2016.

Planète Copropriété (PC). 2010. La copropriété et le développement durable en Europe. Actes du colloque des 1<sup>er</sup> et 2 juillet. Disponible sur : <http://www.planetecopropriete.com/wp-content/uploads/docColloque2010.zip>. Consulté le 19/10/2016.

## Autriche

### Synthèse

Le parc autrichien se compose à parts presque égales de maisons individuelles et de logements collectifs. Au sein des copropriétés, les propriétaires sont minoritaires par rapport aux locataires.

En termes de rénovation énergétique des copropriétés, les principaux leviers sont des financements massifs de plusieurs types et proposés à plusieurs niveaux (national, local...) et la dynamique produite par le standard PassivHaus. En revanche, les syndicats sont jugés comme peu compétents dans le domaine et les propriétaires bailleurs ne sont pas incités financièrement à rénover. En outre, le processus de décision est jugé long et complexe, ce qui aboutit en général à des rénovations partielles.

<sup>19</sup> <http://www.epiqr.ch/outils>

Deux bonnes pratiques peuvent être retenues : le fonds travaux obligatoire (selon certains acteurs, il n'est pas suffisant pour assurer des rénovations performantes mais il atteint tout de même 0,20 à 0,50 euro/m<sup>2</sup>/mois) et l'effet d'entraînement des rénovations PassivHaus, très nombreuses dans le pays.

## Contexte

### Données générales

Population : 8 700 471<sup>20</sup>

Superficie : 83 879 km<sup>2</sup>

Climat : (3 zones climatiques) : à l'est, climat Pannonien continental, étés secs et chaud, hivers froids ; dans les Alpes, climat alpin, riche en précipitations, étés courts, soirées fraîches ; reste du territoire : climat de transition propre à l'Europe centrale, tempéré et humide.

### Conjoncture économique

PIB/habitant : 36 000 euros<sup>21</sup>

Taux de croissance du PIB : 1,0 %<sup>22</sup>

Taux de chômage : 6,2 %<sup>23</sup>

## Performance énergétique des logements

### Enjeux énergétiques (AEA, 2015, EUROSTAT, 2016a)

En 2013, les bâtiments absorbaient un peu plus de 34% de la consommation d'énergie du pays et les logements environ 24%.

Les logements utilisent des énergies fossiles, mais aussi beaucoup de bois, d'électricité et de réseaux de chaleur. (Figure 10). Le chauffage est responsable d'environ 69% des consommations énergétiques des logements. L'électricité spécifique représente un peu moins de 15% (Figure 11).

En 2012, un ménage autrichien consacrait 3,9% de son budget à sa facture d'énergie.

Spécificité autrichienne : le climat explique la très forte part dévolue au chauffage.

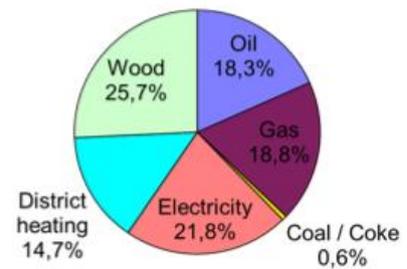


Figure 10 : Consommation d'énergie pour les logements par source d'énergie en Autriche en 2010 (Source : AEA, 2015)

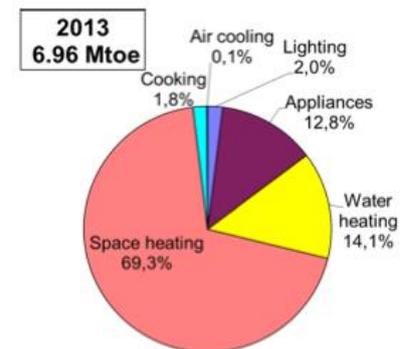


Figure 11 : Postes de consommation d'énergie d'un logement en Autriche en 2013 (Source : AEA, 2015)

<sup>20</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=fr&pcode=tps00001&plugin=1>

<sup>21</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/cache/infographs/economy/desktop/index.html>

<sup>22</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/web/national-accounts/statistics-illustrated>

<sup>23</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/cache/infographs/economy/desktop/index.html>

### État du Parc (GA, 2014)

En 2013, l'Autriche comptait environ 4,4 millions de logements (Figure 12), dont 54% de logements collectifs (au moins 3 logements dans le bâtiment) et 46% de maisons individuelles ou accolées (1 à 2 logements par maison).

Le parc se répartit entre 34% de logements construits avant 1961, 27% entre 1961 et 1980 et 39% après 1980.

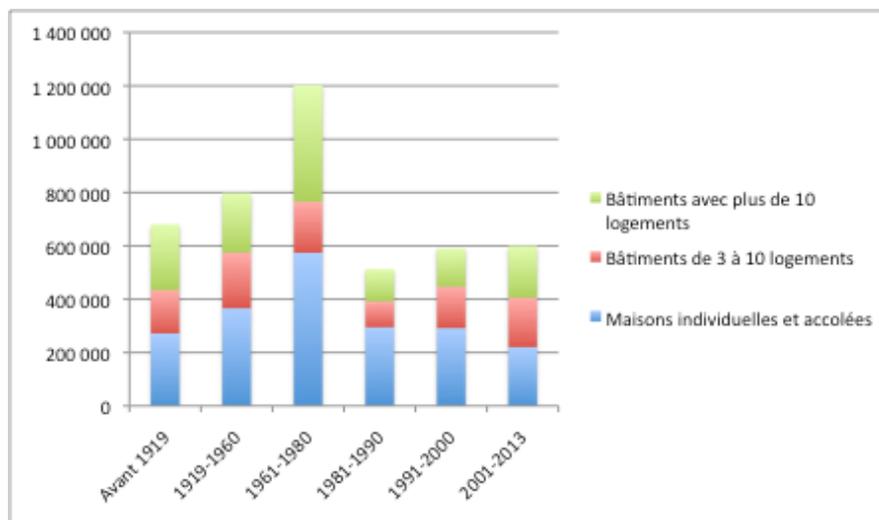


Figure 12 : Structure et dates de construction du parc de logements autrichien (Source : réalisé par nos soins d'après GA, 2014)

### Dynamique de performance énergétique

Entre 2000 et 2013, la consommation énergétique des logements en Autriche a été réduite de 2,5TWh (Figure 13), soit environ 3 %. Cette baisse est notamment limitée par l'augmentation des surfaces chauffées et l'augmentation des températures de chauffage. Les économies d'énergie sont venues de l'amélioration de l'isolation thermique.

Par ailleurs, l'Autriche est connue pour être leader dans le développement des bâtiments (et notamment des logements) passifs.

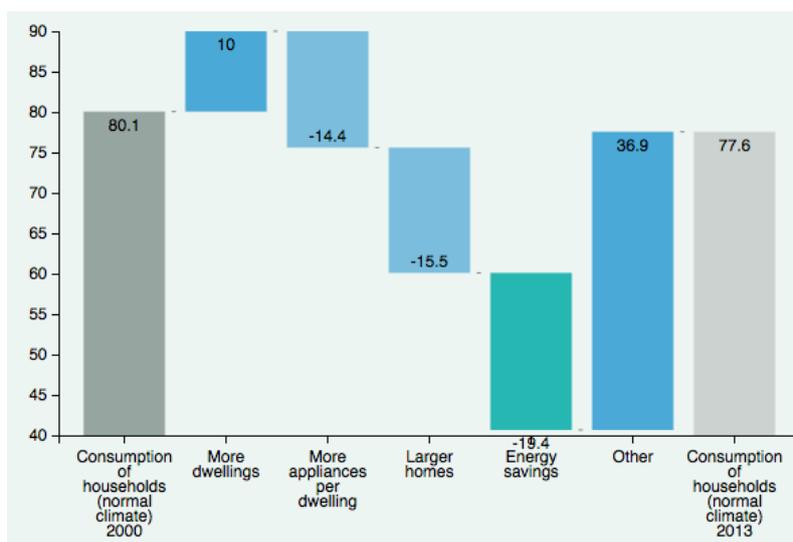


Figure 13 : Evolution de la consommation énergétique des logements en Autriche entre 2000 et 2013 (Source : <http://www.indicators.odysseemure.eu/decomposition.html>)

### Rénovation des copropriétés

#### Statuts d'occupation des logements (HE, 2015)

L'Autriche compte 51,6% de propriétaires occupants, 28,3% de locataires à des prix de marché et 20,1% de locataires du parc social.



### **Parc de copropriétés (LEAF, 2016a)**

Environ 50% des logements autrichiens sont situés dans des copropriétés. Les copropriétés comptent à la fois des propriétaires occupants et locataires, avec une forte prédominance des locataires.

Il n'y a pas de statistiques précises sur l'âge des bâtiments en copropriété mais, comme nombre de grands bâtiments collectifs ont été construits dans les années 60 et 70, on peut faire l'hypothèse que les copropriétés datent de cette période.

### **Fonctionnement général (ARC, 2007 ; LEAF, 2016a)**

#### Généralités

La copropriété est pilotée par une association de copropriétaires et représentée légalement par un gestionnaire d'immeuble qui a notamment en charge la maintenance et l'amélioration de l'immeuble. Il est censé exécuter les décisions mais il a un poids plutôt fort et peut prendre certaines décisions. Il existe des essais d'introduction d'un conseil syndical des copropriétaires pour améliorer la coopération avec le syndic.

L'assemblée générale est, officiellement, l'autorité qui décide. Elle se réunit au minimum tous les deux ans mais, pour des demandes importantes, une minorité de copropriétaires (3 personnes minimum) qui représentent au moins un quart des tantièmes peuvent demander une AG supplémentaire.

Le gestionnaire d'immeuble peut être une société privée spécialisée mais de nombreuses copropriétés sont gérées par des gestionnaires (de statut privé aussi) qui pilotent aussi des logements sociaux.

#### Parties communes

Les parties communes, divisées en parts, appartiennent, aux copropriétaires individuels.

#### Les charges

Les charges de gestion, de maintenance, d'impôts, etc. sont largement régies par la loi. Sinon il est possible que les charges soient réparties par rapport à la consommation individuelle (eau, chauffage, etc). Dans les autres cas, les charges communes sont réparties par tantièmes, lesquels reflètent seulement d'une manière grossière l'utilité réelle. Pour les charges de chauffage collectif, le législateur a introduit une réglementation particulière. Les copropriétaires ont un droit de veto s'ils ne sont pas d'accord, il faut alors faire appel à un juge.

### **Processus de décision en rénovation (ARC, 2007 ; LEAF, 2016a)**

En général, ce sont des copropriétaires qui proposent des travaux. Ensuite, l'administrateur de biens monte un cahier des charges, un budget et fait les demandes de subvention. Ce projet est ensuite voté à la majorité en AG. En pratique, les gros travaux ne sont souvent possibles que grâce aux subventions.

Parties prenantes :

- les copropriétaires
- le gestionnaire d'immeuble qui pilote le processus de décision, informe les copropriétaires, réunit les faits sur la base desquels seront prises les décisions

Règles de majorité :

- si la rénovation profite à tous les copropriétaires (isolation thermique, système de chauffage collectif et même fenêtres), c'est une règle de majorité simple qui s'impose (sur la base des parts de chacun)
- si la rénovation de parties communes ne profite pas à tous les copropriétaires, il faut l'unanimité pour lancer les travaux sur ces parties

Autorisations et obligations légales

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>→ un permis de construire est nécessaire si le bâtiment est fortement modifié</li> <li>→ il faut atteindre un niveau de performance énergétique minimal (global si grosse rénovation, par poste sinon)</li> <li>→ la durée d'instruction des dossiers est de 3 à 6 mois</li> <li>→ il existe des restrictions pour les bâtiments classés ou situés dans des zones protégées</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Politiques publiques</b> (LEAF, 2016a ; LEAF, 2016c)</p> <p>Cadrage général</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Objectif principal dans le bâtiment : taux de rénovation de 3% (il est aujourd'hui de 1 à 1,5% et inférieur à 1% dans les copropriétés)</li> </ul> <p>Financement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ subventions directes : oui, de la part de l'Etat et des provinces</li> <li>→ avantages fiscaux : non</li> <li>→ financement incitatif : oui, prêts à faibles taux d'intérêt, etc.</li> <li>→ autres : subventions pour des projets démonstrateurs dans le cadre de programmes de R&amp;D</li> </ul> <p>Information</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ de nombreuses sources d'information sont proposées par les agences nationale et locales de l'énergie et par les fournisseurs d'énergie</li> </ul> <p>Obligations</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ lors d'une rénovation, il faut atteindre des niveaux de performance minimaux.</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Rénovation type</b> (LEAF, 2016a)</p> <p>La rénovation la plus commune est la rénovation étape par étape en raison d'un processus de décision complexe.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Leviers</b> (LEAF, 2016a)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ le système de financement est très intéressant (subventions directes des provinces qui peuvent s'ajouter à des prêts, etc.)</li> <li>→ il y a un grand nombre de projets démonstrateurs pour des rénovations basse consommation ou même passives</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><b>Barrières</b> (LEAF, 2016a)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ le fonds obligatoire pour la maintenance est trop faible</li> <li>→ les syndicats ne sont pas assez compétents (notamment sur les aspects de communication vers les copropriétaires) et visent des objectifs de performance trop faibles</li> <li>→ les propriétaires non occupants ne sont pas incités à rénover et aucune avancée sur ce sujet ne semble possible en raison de l'opposition des associations de locataires</li> </ul> |
| <p><b>Bonnes pratiques</b> (PC, 2010)</p> <p><b>Rénovations PassivHaus ou « facteur 10 ».</b> On trouve en Autriche de nombreuses rénovations au niveau passif qui tirent le marché vers le haut en termes technique et en termes d'ambition.</p> <p><b>Fonds travaux obligatoire</b></p> <p>Il existe un fonds obligatoire pour la maintenance, que chaque copropriétaire doit abonder à hauteur de 0,20 à 0,50 euro/m<sup>2</sup>/mois. Certains acteurs jugent qu'il n'est pas suffisant pour atteindre un haut niveau de performance en rénovation.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Principales sources</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



Remarque : lorsqu'il s'agit de travaux européens, nous indiquons le nom des projets et non des auteurs.

Association des Responsables de Copropriétés (ARC). (2007). La copropriété en Europe. Actes du colloque du 21 septembre 2007. Disponible sur : <http://arc-copro.fr/sites/default/files/files/Actes-2007.pdf>. Consulté le 19/10/2016.

Austrian Energy Agency (AEA). (2015). Energy efficiency trends and policies in Austria. Disponible sur : <http://www.odyssee-mure.eu/publications/national-reports/energy-efficiency-austria.pdf>. Consulté le 19/10/2016

EUROSTAT (2016a). Dépense de consommation des ménages par fonction de consommation - COICOP à 3 chiffres - à prix courants. Disponible sur : <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do>. Consulté le 26/10/2016.

Gouvernement Autrichien (GA). (2014). Building renovation strategy in Austria. Disponible sur : <http://ec.europa.eu/energy/en/topics/energy-efficiency-directive/buildings-under-eed>. Consulté le 19/10/2016

LEAF. (2016a). Background Context in Each Partner Country (Deliverable 2.1). Disponible sur : <http://www.lowenergyapartments.eu/about-leaf/background/>. Consulté le 26/09/2016.

LEAF. (2016c). National Policy recommendations for Austria. National Report (Deliverable 7.1). Disponible sur : <http://www.lowenergyapartments.eu/project-findings/policy-recommendations/>. Consulté le 20/10/2016.

Planète Copropriété (PC). 2010. La copropriété et le développement durable en Europe. Actes du colloque des 1<sup>er</sup> et 2 juillet. Disponible sur : <http://www.planetecopropriete.com/wp-content/uploads/docColloque2010.zip>. Consulté le 19/10/2016.

## Espagne

### Synthèse

L'Espagne, fortement touchée par la crise économique et financière de 2008, est aujourd'hui en crise politique. Il est donc difficile de tirer des conclusions des éléments recueillis ces dernières années.

Le parc espagnol se compose de moins de 30% de maisons individuelles et de plus de 70% logements collectifs.

Outre la double crise économique et politique actuelle, l'Espagne présente des caractéristiques spécifiques dues à son climat : environ 2 millions de logements ne sont pas équipés de système de chauffage et la consommation énergétique moyenne d'un logement espagnol est inférieure de 40% à la consommation énergétique moyenne d'un logement européen. La question de la rénovation énergétique apparaît donc moins « pressante » que dans d'autres pays européens.

La rénovation thermique des copropriétés n'existe pas en soi, elle est simplement parfois embarquée lors de rénovations portant sur la structure du bâtiment ou d'améliorations de confort. Les Espagnols ont cependant mis en place deux dispositifs intéressants : certaines municipalités imposent la réalisation d'un audit global, qui intègre maintenant l'énergie, avec dans certains cas une obligation de travaux ; des municipalités ont aussi mis en place des opérations de rénovation urbaine qui incluent des rénovations thermiques poussées.

### Contexte

Données générales

Conjoncture économique

Population : 46 438 422<sup>24</sup>

Superficie : 505 911 km<sup>2</sup>

Climat : méditerranéen, semi-aride, océanique  
(3 grandes zones)

PIB/habitant : 23 000 euros<sup>25</sup>

Taux de croissance du PIB : 3,2%<sup>26</sup> (après plusieurs années de contraction et de croissance faible)

Taux de chômage : 19,5%<sup>27</sup>

### Performance énergétique des logements

**Enjeux énergétiques** (IDEA, 2015 ; RENOENERGIE, 2011 ; EUROSTAT, 2016a)

En 2013, les bâtiments absorbaient un peu plus de 30% de la consommation d'énergie du pays et les logements environ 18%.

Les logements utilisent principalement de l'électricité et des énergies fossiles (Figure 14)

Le chauffage est responsable d'environ 40% des consommations énergétiques des logements. L'électricité spécifique représente près de 27% (Figure 15).

Le parc de logements est principalement chauffé par des énergies fossiles.

Spécificité espagnole: la consommation énergétique par logement représente environ 60% de la consommation énergétique d'un logement moyen européen en raison des conditions climatiques plus clémentes. En outre, près de 2 millions de résidences principales ne sont pas équipées de système de chauffage.

Par ailleurs, en 2011, 25 % de logements avaient une climatisation. Ce poste ne représentait cependant qu'1 % des usages de l'énergie dans les résidences principales selon le Ministère du Logement.

En 2012, un ménage espagnol consacrait 3,7% de son budget à sa facture d'énergie, contre 2,2% en 2007.

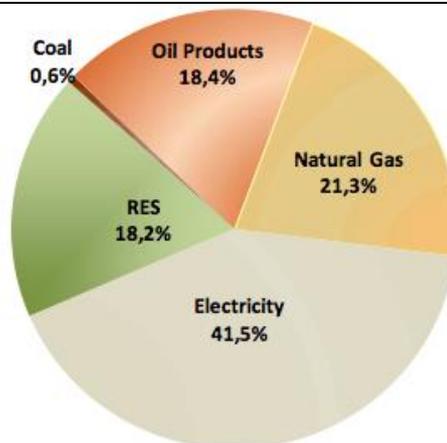


Figure 14 : Consommation d'énergie pour les logements par source d'énergie en Espagne (Source : IDEA, 2015)  
Remarque : RES = énergies renouvelables

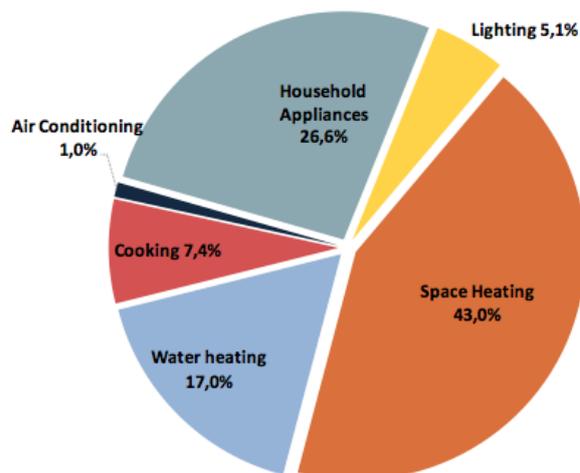


Figure 15 : Postes de consommation d'énergie d'un logement en Espagne en 2013 (Source : IDEA, 2015)

### Etat du Parc (MF, 2014)

En 2011, l'Espagne comptait 25,2 millions de logements, dont 17,5 millions de résidences principales, 3,6 millions de résidences secondaires et près de 3,4 millions de logements vacants. Parmi les résidences principales, on compte 71,8% de logements collectifs (plus d'un logement dans le bâtiment) et 28,2% de maisons individuelles. Les logements collectifs font majoritairement plus de 4 étages.

<sup>24</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=fr&pcode=tps00001&plugin=1>

<sup>25</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/cache/infographs/economy/desktop/index.html>

<sup>26</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/web/national-accounts/statistics-illustrated>

<sup>27</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/cache/infographs/economy/desktop/index.html>



Près de 60% du parc espagnol est situé près des côtes et jouit donc d'un climat très doux.

Le parc de logements espagnol est assez récent, comme le montre la Figure 16 : une grande partie des logements, et notamment des logements collectifs, a été construite entre 1981 et 2007. Cependant, plus de la moitié des résidences principales ont été construites avant 1979, date de la première réglementation thermique.

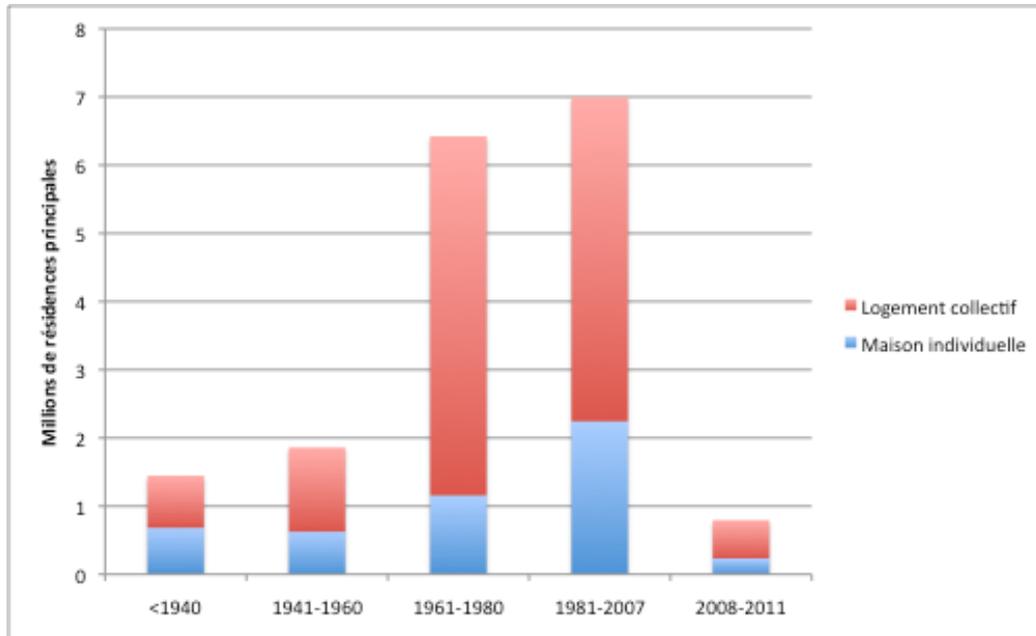


Figure 16 : Structure et dates de construction du parc de résidences principales espagnol (Source : réalisé par nos soins d'après MF, 2014)

### Dynamique de performance énergétique

Entre 2000 et 2014, la consommation énergétique des logements en Espagne a cru de 40TWh (Figure 17), soit près de 29%, en raison de la forte augmentation du nombre de logements. Cette tendance s'est en revanche infléchie depuis la crise de 2008.

Remarque : malgré cette inflation, la consommation énergétique unitaire (par logement) des logements en Espagne reste inférieure de 60% à celle des logements allemands par exemple.

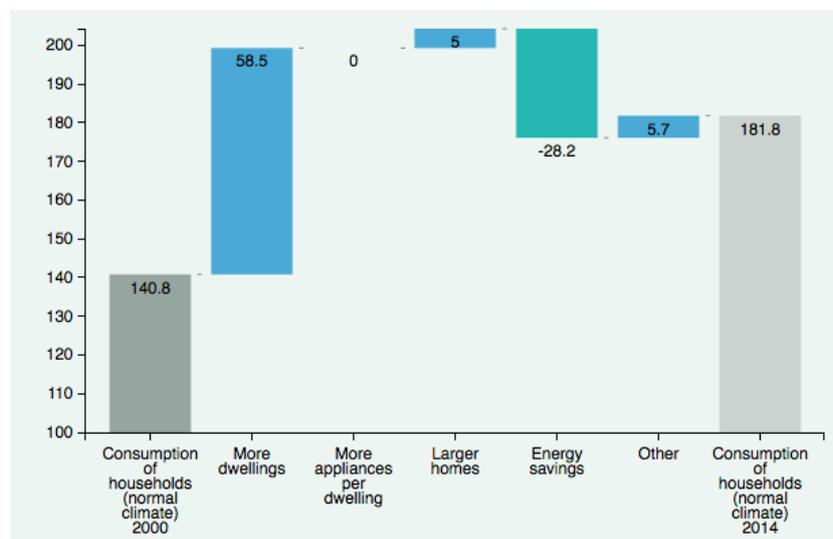


Figure 17 : Evolution de la consommation énergétique des logements en Espagne (Source : <http://www.indicators.odyssee-mure.eu/decomposition.html>)

## Rénovation des copropriétés

Statuts d'occupation des logements (HE, 2015)

L'Espagne compte 78,9% de propriétaires occupants, 13,5% de locataires à des prix de marché, 2,4% de locataires à tarif réduit ou hébergés gratuitement et 5,1% de locataires du parc social.

### **Parc de copropriétés (ARC, 2007)**

On estime que 70 à 80% du parc de logements est en copropriété. Les copropriétés sont en général constituées de copropriétaires individuels.

A notre connaissance, il n'existe pas de statistiques sur l'âge des copropriétés. Nous faisons l'hypothèse qu'elles suivent sensiblement les mêmes tendances que le reste du parc puisque celui-ci est dominé par les logements collectifs.

### **Fonctionnement général (ARC, 2007 ; RENOENERGIE, 2011)**

#### Généralités

Il existe deux types de copropriétés en fonction de leur taille : si la copropriété a plus de 4 lots, son fonctionnement se rapproche du fonctionnement français (voir ci-dessous), sinon elle peut être en régime d'indivision, c'est-à-dire que tout le bâtiment appartient à tout le monde et que les décisions doivent être prises, normalement, à l'unanimité.

Pour les copropriétés de plus de 4 lots, l'organe décisionnaire est l'assemblée générale. Il y a aussi un président, un administrateur et un secrétaire, mais pas de conseil syndical. Le président peut être aussi administrateur, mais de plus en plus de copropriétés se dotent d'administrateurs professionnels, qui sont censés être des exécutants, qui doivent systématiquement demander son avis au président. Lui doit en général suivre les avis de l'assemblée générale. Cependant, il reste de nombreuses copropriétés dépourvues de gestionnaire professionnel, ce qui pose des problèmes de maintenance notamment.

Remarques :

- Des témoignages de copropriétaires relèvent que, dans la pratique, leur Président et/ou Administrateur outrepassent ses compétences notamment sous couvert d'urgence.
- Les régions espagnoles ont une grande autonomie en matière législative et la Catalogne applique une législation spécifique sur les copropriétés (dont nous n'avons pas le détail).

L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an.

#### Parties communes

Les parties communes appartiennent à la « communauté des propriétaires ».

#### Charges

Les charges sont fixées par le statut. La quote-part est établie en considération de la superficie totale du local ou du logement par rapport à celle de l'immeuble, de l'emplacement et de la situation dans l'immeuble, de l'utilisation présumée des services ou éléments communs (comparable à notre notion d'« usage »).

### **Processus de décision en rénovation (ARC, 2007 ; RENOENERGIE, 2011 ; WASSOUF, 2016)**

Parties prenantes :

- les copropriétaires
- le président
- le gestionnaire

Règles de majorité :

- Majorité des propriétaires représentant la majorité des tantièmes (à noter que les copropriétaires absents sont considérés comme ayant voté pour à moins qu'ils n'indiquent le contraire via une procédure ad hoc)
- Selon M. Wassouf, il est cependant facile pour un copropriétaire d'arrêter le processus de décision pour une rénovation, sans doute par effet d'entraînement des autres copropriétaires.

**Autorisations et obligations légales**

→ Nous n'avons pas d'information sur ce sujet.

**Politiques publiques (RENOENERGIE, 2011 ; WASSOUF, 2016)**

Cadrage général

En raison des crises économique et politique, la rénovation énergétique des logements semble délaissée par les instances gouvernementales. En outre, il semble ne pas y avoir de réel marché de la rénovation. Ces faits sont aussi certainement dus au climat dont jouissent la plupart des logements espagnols, situés à 60% environ près des côtes.

Cependant, le problème de la précarité énergétique touche de nombreux espagnols et différents acteurs interviennent dans ce domaine, notamment via des travaux de performance énergétique<sup>28</sup>.

**Financement**

→ Les subventions ou prêts à taux réduits sont distribués via le programme PAREER-CRECE. Le budget semble faible dans la mesure où les demandes sont bloquées depuis mai pour l'année 2016<sup>29</sup>.

**Information**

→ IDAE (ADEME espagnole) est en charge de l'information. Le budget actuel serait cependant assez faible. Il devrait y avoir un peu plus de budget à partir de 2017. Globalement, il manquerait des outils pour sensibiliser les espagnols à la performance énergétique.

**Obligations**

→ Si on fait une rénovation lourde d'un bâtiment de plus de 1000m<sup>2</sup> (plus de 25% de rénovation des façades extérieures) il y a une obligation de performance énergétique mais il n'y a pas de contrôle (à part peut-être au Pays Basque et en Navarre)

**Rénovation type (WASSOUF, 2016)**

Le cabinet d'architecte contacté n'a aucun projet de rénovation énergétique en copropriété. Il y a des rénovations lorsqu'il y a des problèmes structurels mais presque jamais pour des problèmes thermiques.

**Leviers (ARC, 2007 ; WASSOUF, 2016)**

- Il existe un fonds de réserve qui doit s'élever à au moins 5% du budget ordinaire voté lors de la dernière assemblée de copropriété
- Les politiques de lutte contre la précarité énergétique pourraient favoriser une dynamique de rénovation

**Barrières (RENOENERGIE, 2011 ; WASSOUF, 2016)**

- Pas de sensibilisation des Espagnols à la performance énergétique
- Faible motivation économique due à la part relativement faible de l'énergie dans le budget logement (Attention : il existe cependant de plus en plus de cas de précarité énergétique)
- Pas de culture de gestion immobilière (de nombreuses copropriétés n'ont pas de gestionnaire professionnel)

<sup>28</sup> Voir par exemple ici : <http://www.cienciasambientales.org.es/index.php/repex-rehabilitacion-energetica.html>

<sup>29</sup> Voir ici : <http://www.idae.es/index.php/id.858/reلمenu.409/mod.pags/mem.detalle>. Consulté le 25/10/2016 sur indication de l'IDAE que nous avons sollicitée par mail.

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Manque de compétences des entreprises du bâtiment, et notamment pas de vision globale de la rénovation</li> <li>→ Des politiques publiques qui semblent à l'arrêt en raison de la double crise économique et politique</li> <li>→ Il ne semble pas y avoir de marché de la rénovation énergétique (les travaux se font quasiment exclusivement pour des raisons autres que des considérations thermiques)</li> </ul> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Bonnes pratiques** (PC, 2010 ; RENOVENERGIE, 2011)

**Obligation de travaux suite à diagnostic global.** L'ITE est un dispositif global d'inspection technique des bâtiments. Certaines municipalités imposent sa réalisation, voire imposent que des travaux soient réalisés suite au diagnostic. Nous n'avons pas de retour d'expérience sur cette obligation.

**Intervention à l'échelle territoriale :** certaines municipalités ont mis en place des plans de rénovation à l'échelle de quartiers. Ces plans ne sont pas dédiés à l'efficacité énergétique mais peuvent favoriser la rénovation thermique.

**Principales sources**

Remarque : lorsqu'il s'agit de travaux européens, nous indiquons le nom des projets et non des auteurs.

Association des Responsables de Copropriétés (ARC). (2007). La copropriété en Europe. Actes du colloque du 21 septembre 2007. Disponible sur : <http://arc-copro.fr/sites/default/files/files/Actes-2007.pdf>. Consulté le 19/10/2016.

Centro Nacional de Energias Renovables (CENER). (2014). Estudio T-NZEB Transformacion de edificios existentes hacia edificios de consumo casi nulo. Disponible sur demande auprès de ACCTEES.

EUROSTAT (2016a). Dépense de consommation des ménages par fonction de consommation - COICOP à 3 chiffres - à prix courants. Disponible sur : <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do>. Consulté le 26/10/2016.

Housing Europe (HE). (2015). The state of housing in the EU 2015. Disponible sur : <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>. Consulté le 21/10/2016

Instituto para la diversificacion y ahorro de la energia (IDEA). (2015). Energy Efficiency trends and policies in Spain. Disponible sur : <http://www.odyssee-mure.eu/publications/national-reports/energy-efficiency-spain.pdf>. Consulté le 18/10/2016

Ministerio de Fomento (MF). (2014). LONG-TERM STRATEGY FOR ENERGY RENOVATION IN THE BUILDING SECTOR IN SPAIN PURSUANT TO ARTICLE 4 OF DIRECTIVE 2012/27/UE. Disponible sur : <http://ec.europa.eu/energy/en/topics/energy-efficiency-directive/buildings-under-eed>. Consulté le 18/10/2016.

Planète Copropriété (PC). (2010). La copropriété et le développement durable en Europe. Actes du colloque des 1<sup>er</sup> et 2 juillet 2010. Disponible sur : <http://www.planetecopropriete.com/wp-content/uploads/docColloque2010.zip>. Consulté le 19/10/2016

RENOVENERGIE. (2011). La rénovation énergétique des logements du secteur privé. Analyse des facteurs qui participent au déploiement et à la réussite des opérations de rénovation énergétique, au travers l'observation des pratiques en Allemagne, Espagne, France, Italie et Suisse. Disponible sur : <http://www.ademe.fr/renovenergie-renovation-energetique-logements-secteur-prive>. Consulté le 21/10/2016

WASSOUF, M. (2016). Entretien téléphonique réalisé par Aurélien Alfaré avec M. Micheel Wassouf, architecte spécialisé dans les bâtiments passifs résidant en Espagne. Jeudi 20 octobre 2016.

## Hongrie

### Synthèse

Le parc hongrois se compose de 60% maisons individuelles et de 40% de logements collectifs. Au sein des copropriétés, les propriétaires sont majoritaires car 94% des logements sont habités par leur propriétaire en Hongrie.

En termes de rénovation énergétique des copropriétés, les principaux leviers sont les faibles temps de retour des actions d'efficacité énergétique. Cependant, les Hongrois sont globalement peu informés des enjeux d'économies d'énergie et des solutions à mettre en œuvre et les propriétaires comme les gestionnaires d'immeubles sont peu motivés par les rénovations énergétiques. En outre, les compétences de gestion de projet et les financements manquent pour conduire des rénovations globales et performantes.

### Contexte

#### Données générales

Population : 9 830 485<sup>30</sup>

Superficie : 93 029 km<sup>2</sup>

Climat : climat continental modéré (hivers froids, fort ensoleillement)

#### Conjoncture économique

PIB/habitant : 11 000 euros<sup>31</sup>

Taux de croissance du PIB : 3,1 %<sup>32</sup>

Taux de chômage : 5,1 %<sup>33</sup>

### Performance énergétique des logements

<sup>30</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=fr&pcode=tps00001&plugin=1>

<sup>31</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/cache/infographs/economy/desktop/index.html>

<sup>32</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/web/national-accounts/statistics-illustrated>

<sup>33</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/cache/infographs/economy/desktop/index.html>

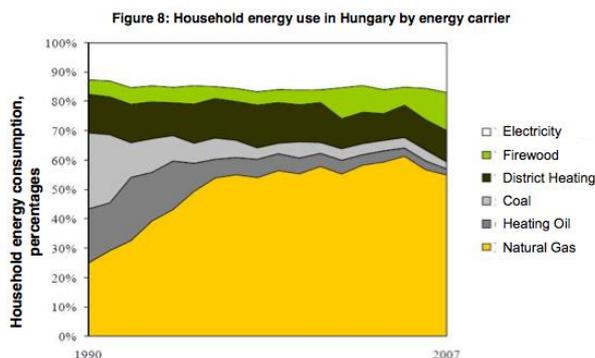
**Enjeux énergétiques** (BUSH, 2012 ; EUROSTAT, 2016a)

En 2011, les bâtiments absorbaient environ 40% de la consommation d'énergie du pays et les logements environ 24%.

Les logements utilisent principalement du gaz naturel, suivi par l'électricité, le bois et les réseaux de chaleur (Figure 18).

Le chauffage, l'eau chaude sanitaire et la cuisson sont responsables d'environ 80% des consommations énergétiques des logements.

En 2012, un ménage hongrois consacrait 7,2% de son budget à sa facture d'énergie.



Source: Energia Központ Nonprofit Kft.

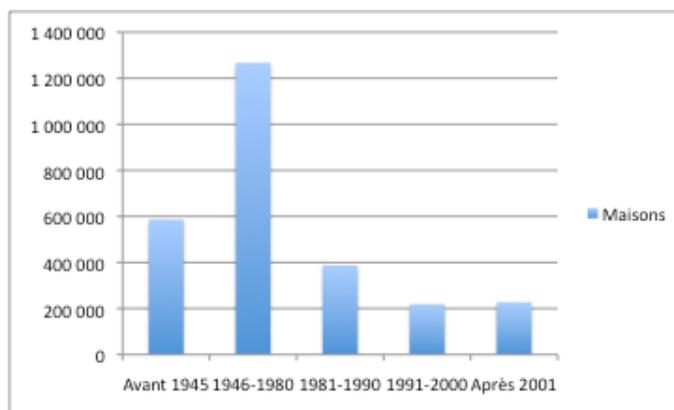
**Figure 18 : Consommation d'énergie pour les logements par source d'énergie en Hongrie (Source : BUSH, 2012)**

**Etat du Parc** (GH, 2015 ; BUSH, 2012).

En 2013, la Hongrie comptait environ 4,3 millions de logement, dont environ 60% de maisons individuelles (dont une faible partie comporte 2 à 3 logements) et 40% de logements collectifs (dont plus de 80% comptent plus de 10 appartements).

Le parc de logements a majoritairement été construit avant les années 1980 (Figure 22). Remarque : les dates de construction pour les immeubles étant trop imprécises, nous ne proposons un graphique que pour les maisons.

En 2012, 70% des logements hongrois n'atteignaient pas les standards fonctionnels, techniques et thermiques européens.



**Figure 19 : Dates de construction du parc de maisons hongrois (Source : réalisé par nos soins d'après GH, 2015)**

**Dynamique de performance énergétique** (BUSH, 2012)

Entre 2000 et 2013, la Hongrie a réalisé un gain de performance énergétique dans les logements de 14,2%<sup>34</sup>. Nous n'avons pas d'informations plus précises sur les raisons de cette amélioration, faute de données accessibles.

**Rénovation des copropriétés**

**Statuts d'occupation des logements** (HE, 2015)

La Hongrie compte 92% de propriétaires occupants, 4% de locataires à des prix de marché, 3% de locataires du parc social et 1% d'habitants de coopératives de logements.

<sup>34</sup> Source : <http://www.indicators.odyssee-mure.eu/online-indicators.html>, consulté le 20/10/2016



### Parc de copropriétés (LEAF, 2016a)

Environ 41% des logements hongrois sont situés dans des copropriétés. Les copropriétés sont très majoritairement composées de propriétaires occupants.

La majeure partie des copropriétés a été construite entre les années 60 et le milieu des années 90 (Figure 23). L'âge moyen d'un logement en copropriété est de 52 ans (contre 30 ans pour la moyenne du parc).

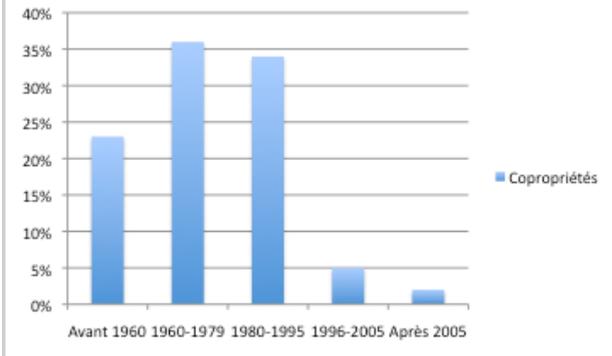


Figure 20 : Age du parc de copropriétés en Hongrie (Source : réalisé par nos soins sur la base de LEAF, 2016a)

### Fonctionnement général (LEAF, 2016a)

#### Généralités

Il y a trois types de copropriétés en Hongrie : 1/plusieurs ménages possèdent un bâtiment en commun sans documents légaux (faible proportion) 2/une association de copropriétaires (individus ou structures) possède le bâtiment et le pilote, en général à l'échelle de plusieurs bâtiments 3/coopérative de copropriétaires (pas reconnue en tant que telle par les pouvoirs publics), qui fonctionne comme une association de copropriétaires, en général à l'échelle d'un seul bâtiment.

Les types 2/ et 3/ sont pilotés par une assemblée générale qui élit un représentant qui est en charge des aspects techniques et financiers du bâtiment.

L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an et prend les décisions courantes (charges, rénovations, etc.).

### Processus de décision en rénovation (LEAF, 2016a)

Parties prenantes :

- les copropriétaires
- le manager élu

Règles de majorité :

- la majorité simple

Autorisations et obligations légales

- pas de permis spécifique si les caractéristiques architecturales ne sont pas modifiées et s'il n'y a pas de changement de système de chauffage
- s'il y a un changement de système de chauffage, il faut l'autorisation de la compagnie d'énergie et du service de ramonage
- il faut atteindre des niveaux de performance minimum par poste ou globale selon le type de rénovation
- il existe des restrictions pour les bâtiments classés ou protégés
- le délai d'autorisation lorsqu'il en faut une est d'un à deux mois

### Politiques publiques (LEAF, 2016a ; LEAF, 2016d)

Cadrage général

- Le 2<sup>nd</sup> plan d'actions national pour l'énergie vise un objectif de 9% d'économies d'énergie

- Le plan national de lutte contre le changement climatique vise 16 à 25% de réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Certaines obligations issues des directives européennes ne sont pas encore transposées en Hongrie

#### Financement

- subventions directes : oui, mais un montant total de 3 millions d'euros par an, juste assez pour 15 à 20 bâtiments
- avantages fiscaux : non
- financement incitatif : oui, quelques prêts « verts » proposés par quelques banques (type de financement très minoritaire)
- autres : des livrets « logements » qui permettent, si l'on y place de petites sommes pendant au moins 4 ans, de débloquer des subventions pour son logement ou la réalisation d'économies d'énergie

#### Information

- Diverses associations se chargent de promouvoir les économies d'énergie, mais les informations techniques manquent.

#### Obligations

- Lors d'une rénovation, il faut atteindre des niveaux de performance minimaux.

#### Rénovation type (LEAF, 2016a)

Sauf lorsqu'il y a des subventions importantes, les rénovations se font étape par étape.

#### Leviers (LEAF, 2016a)

- Grand potentiel d'économies d'énergie
- Des temps de retour faibles pour les mesures d'efficacité énergétique

#### Barrières (LEAF, 2016a)

- Peu de motivation pour la rénovation énergétique : 76% des propriétaires n'ont aucun plan de rénovation d'ici à 3 ans, les managers ne sont pas motivés pour piloter une rénovation
- Peu de capacité d'investissement de la part des propriétaires
- Peu de financements réellement incitatifs
- Manque d'information sur les potentiels de rénovation et les solutions techniques
- Manque de compétence pour piloter une opération de rénovation

#### Bonnes pratiques

Pas de bonnes pratiques recensées dans le pays.

#### Principales sources

Remarque : lorsqu'il s'agit de travaux européens, nous indiquons le nom des projets et non des auteurs.

Build Up Skills Hungary (BUSH). (2012). Energy Efficiency and Use of Renewable Energies in Buildings: Opportunities and Needs in the Hungarian Education System. Disponible sur : <http://www.buildupskills.eu/national-projects>. Consulté le 20/10/2016.

EUROSTAT (2016a). Dépense de consommation des ménages par fonction de consommation - COICOP à 3 chiffres - à prix courants. Disponible sur : <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do>. Consulté le 26/10/2016.

Gouvernement Hongrois (GH). (2015). National Building Energy Performance Strategy. Disponible sur : <http://ec.europa.eu/energy/en/topics/energy-efficiency-directive/buildings-under-eed>. Consulté le 20/10/2016.



LEAF. (2016a). Background Context in Each Partner Country (Deliverable 2.1). Disponible sur : <http://www.lowenergyapartments.eu/about-leaf/background/>. Consulté le 26/09/2016.

LEAF. (2016d). National Policy recommendations for Hungary. National Report (Deliverable 7.1). Disponible sur : <http://www.lowenergyapartments.eu/project-findings/policy-recommendations/>. Consulté le 22/09/2016.

## Italie

### Synthèse

Le parc italien se compose de 42% de maisons individuelles et de 58% de logements collectifs. Ce parc se distingue par un taux élevé de logements vacants, qui atteint 20%. La grande majorité du parc a été construite avant la première réglementation thermique.

La consommation énergétique du parc de logements a augmenté entre 2000 et 2013. Cependant, il existe une réelle politique de performance énergétique des logements, qui s'appuie notamment sur deux dispositifs : des réductions d'impôts élevées, pouvant aller jusqu'à 65% du montant des travaux et des aides issues du mécanisme des certificats d'économies d'énergie, dont l'Italie a été pionnière.

### Contexte

#### Données générales

Population : 60 665 551<sup>35</sup>

Superficie : 310 336 km<sup>2</sup>

Climat : alpin dans les Alpes et méditerranéen dans le reste du pays

#### Conjoncture économique

PIB/habitant : 25 600 euros<sup>36</sup>

Taux de croissance du PIB : 0,7 %<sup>37</sup> (après une période de contraction et de faible croissance)

Taux de chômage : 11,4 %<sup>38</sup>

### Performance énergétique des logements

<sup>35</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=fr&pcode=tps00001&plugin=1>

<sup>36</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/cache/infographs/economy/desktop/index.html>

<sup>37</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/web/national-accounts/statistics-illustrated>

<sup>38</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/cache/infographs/economy/desktop/index.html>

**Enjeux énergétiques** (ENEA, 2015 ; EUROSTAT, 2016a)

En 2013, les bâtiments absorbent un peu plus de 42% de la consommation d'énergie du pays et les logements environ 25%.

Les logements utilisent principalement du gaz naturel, suivi du bois et de l'électricité (Figure 21).

Le chauffage et le refroidissement sont responsables d'environ 75% des consommations énergétiques des logements. L'électricité spécifique représente environ 11% (Figure 22).

En 2012, un ménage italien consacrait 4,0% de son budget à sa facture d'énergie.

Spécificité de l'Italie : les consommations de chauffage et de refroidissement ne sont pas indiquées séparément mais nous pensons qu'elles sont en train de converger en termes de consommation moyenne en raison du climat italien.

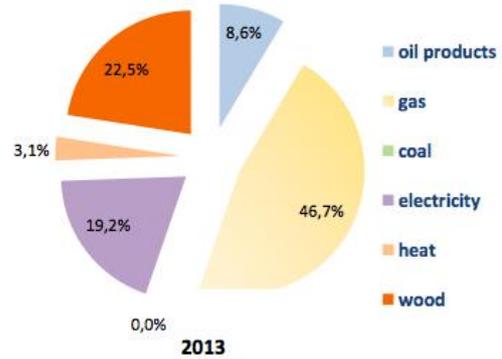


Figure 21 : Consommation d'énergie pour les logements par source d'énergie en Italie (Source : ENEA, 2015)



Figure 22 : Postes de consommation d'énergie d'un logement en Italie (Source : ENEA, 2015)

**Etat du Parc** (GI, 2014 ; RENOENERGIE, 2011)

En 2013, l'Italie comptait 29 millions de logements. En 2001, le parc de logement comptait 42% de maisons individuelles ou mitoyennes et 58% de logements collectifs.

Plus de 60% du parc de logements a plus de 45 ans (Figure 23), c'est-à-dire qu'il est plus ancien que la première loi sur les économies d'énergie de 1976.

Spécificité italienne : il y a près de 20% de logements vacants en Italie

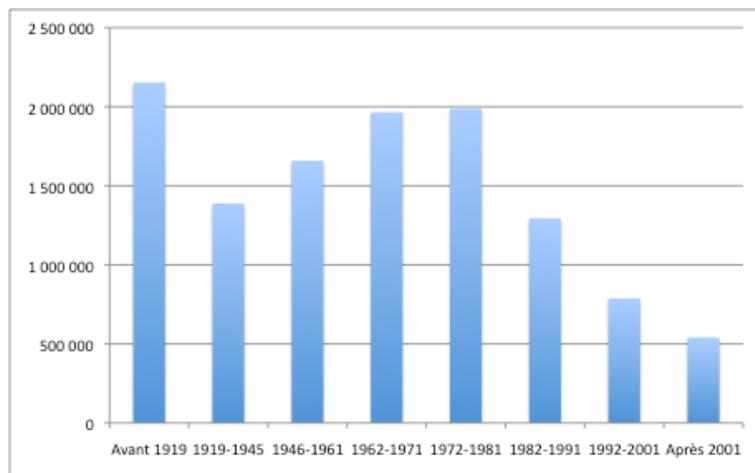


Figure 23 : Dates de construction du parc de logements italien (Source : réalisé par nos soins sur la base de GI, 2014)



## Dynamique de performance énergétique

Entre 2000 et 2013, la consommation énergétique des logements en Italie a cru de 38TWh (Figure 24), soit près de 12%, en raison de la forte augmentation du nombre de logements et du nombre d'équipements électriques.

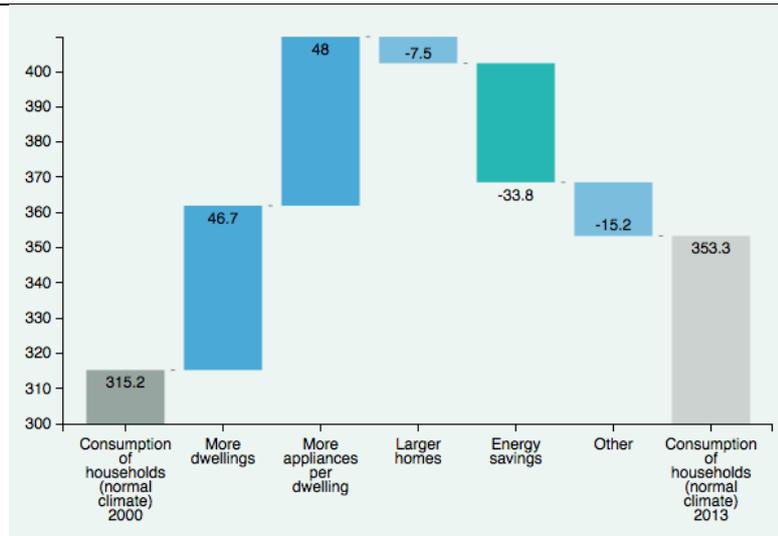


Figure 24 : Evolution de la consommation énergétique des logements en Italie (Source : <http://www.indicators.odyssee-mure.eu/decomposition.html>)

## Rénovation des copropriétés

### Statuts d'occupation des logements (HE, 2015)

L'Italie compte 67,2% de propriétaires occupants, 16,3% de locataires à des prix de marché, 11% de personnes devant se débrouiller « autrement » (vivre chez ses parents, etc.) et 5,5% de locataires du parc social.

### Parc de copropriétés (TENLAW, 2015a)

Environ 55% des ménages vivent dans des copropriétés. Il n'y a pas, à notre connaissance, de statistiques sur l'âge du parc de copropriétés mais on peut imaginer qu'il est à l'image du parc : ancien, datant très majoritairement d'avant 1976.

### Fonctionnement général

#### Généralités

Chaque copropriétaire est actionnaire de la copropriété pour un quota correspondant aux millièmes qu'il détient.

L'assemblée générale (AG) est souveraine dans la vie de la copropriété, même si la loi ne prévoit pas d'échéance précise, elle est en général convoquée au moins une fois par an. Dès lors, sont nommés : un président, avec la tâche de diriger la séance, un secrétaire avec la fonction de rédiger le PV. Il s'agit de deux fonctions non prévues par la loi, mais nées dans la pratique.

L'AG doit nommer un syndic quand la copropriété est composée de plus de quatre lots.

Le syndic (en général un professionnel) est le moteur de la copropriété, il n'a pas une véritable autonomie de décision, il a exclusivement des fonctions de gestion de l'immeuble et d'exécution des décisions prises à l'AG par les copropriétaires. La copropriété peut également être gérée par les copropriétaires eux-mêmes, à tour de rôle.

#### Parties communes

Détenues par les copropriétaires dans leur ensemble.

#### Charges

Elles sont partagées en fonction des millièmes entre tous les copropriétaires.

**Processus de décision en rénovation (RENOVENERGIE, 2011)**

Parties prenantes :

- les copropriétaires
- le syndic

Règles de majorité :

- majorité simple pour les travaux visant à limiter la consommation d'énergie ou à introduire des énergies renouvelables

Autorisations et obligations légales

- Obligations de performance énergétique
- Limitations dans le cas de bâtiments classés ou protégés

**Politiques publiques (RENOVENERGIE, 2011 ; ENEA, 2015 ; EEW3, 2015a)**

Cadrage général

- Objectif de réduire la consommation d'énergie primaire de 24% en 2020
- Depuis 2014, forte volonté de développer les certificats d'économies d'énergie et les audits énergétiques

Financement

- subventions directes : nous n'en avons pas connaissance mais il y en a probablement selon les régions ou les collectivités territoriales car les régions sont incitées à proposer des aides pour la rénovation des logements
- avantages fiscaux : oui, mécanisme de déductions fiscales qui laisse beaucoup de flexibilité sur le plan technique (choix des postes et des solutions techniques à mettre en œuvre). En 2015, 65% des dépenses peuvent être déduites dans le cas d'une rénovation incluant de l'isolation et 50% pour l'achat d'équipements performants
- financement incitatif : certificats d'économie d'énergie
- autres : non

Information

- Des campagnes d'information sur l'efficacité énergétique ont été lancées et des outils sont développés par l'ENEA.

Obligations

- Obligation de performance globale lors d'une rénovation lourde d'un bâtiment de plus de 1000m<sup>2</sup> et exigences de performance poste par poste sinon

**Rénovation type (RENOVENERGIE, 2011)**

Les rénovations globales semblent rares.

**Leviers (RENOVENERGIE, 2011 ; EEW3, 2015a)**

- Certaines régions facilitent l'accès aux aides et les démarches administratives, ce qui booste les rénovations
- Une maison certifiée comme étant bonne pour l'environnement (CasaClima) devient un marqueur social, ce qui incite à la rénovation
- Dans certaines régions peu tendues en termes immobiliers, le marché

**Barrières (RENOVENERGIE, 2011)**

- Manque de compétence des entreprises du bâtiment, manque notamment de vision globale de la rénovation
- Manque de « culture énergétique » des italiens en raison d'une gestion centralisée de l'énergie
- Dans certaines régions, les dispositifs d'information et d'accompagnement ne

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>commence à prendre en compte la qualité environnementale des logements</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Des incitations fiscales élevées.</li> <li>→ Bon fonctionnement du mécanisme de certificats d'économies d'énergie</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>sont pas clairs et nuisent à la généralisation des rénovations</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Complexité générale des incitations et des dispositifs fiscaux</li> <li>→ Dans le sud de l'Italie, persiste une économie souterraine qui limite l'impact des politiques publiques, notamment de rénovation énergétique</li> </ul> |
| <p><b>Bonnes pratiques</b> (PC, 2010 ; RENOENERGIE, 2011)</p> <p><b>Incitations fiscales.</b> L'année de son lancement, en 2007, ce dispositif, qui propose des taux de déduction élevés, a été sollicité par plus de 100 000 ménages. Il propose des taux pouvant atteindre 65%.</p> <p><b>Certificats d'économies d'énergie.</b> Les CEE italiens sont en place depuis 2004 et permettent de proposer aux ménages différentes aides pour la rénovation des logements.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Principales sources</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Remarque : lorsqu'il s'agit de travaux européens, nous indiquons le nom des projets et non des auteurs.</p> <p>Energy Efficiency Watch 3 (EEW3). (2015a). Energy Efficiency Policies in Europe. Analysis of National Energy Efficiency Action Plans and policies. Country report : Italy. Disponible sur : <a href="http://www.energy-efficiency-watch.org/index.php?id=146">http://www.energy-efficiency-watch.org/index.php?id=146</a> . Consulté le 25/10/2016.</p> <p>EUROSTAT (2016a). Dépense de consommation des ménages par fonction de consommation - COICOP à 3 chiffres - à prix courants. Disponible sur : <a href="http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do">http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do</a>. Consulté le 26/10/2016.</p> <p>Gouvernement Italien (GI). (2014). Italian Energy Efficiency Action Plan. Disponible sur : <a href="http://ec.europa.eu/energy/en/topics/energy-efficiency-directive/buildings-under-eed">http://ec.europa.eu/energy/en/topics/energy-efficiency-directive/buildings-under-eed</a>. Consulté le 20/10/2016.</p> <p>Italian National Agency for New Technologies, Energy and Sustainable Economic Development (ENEA). (2015). Energy Efficiency trends and policies in Italy. Disponible sur : <a href="http://www.odysseemure.eu/publications/national-reports/energy-efficiency-spain.pdf">http://www.odysseemure.eu/publications/national-reports/energy-efficiency-spain.pdf</a>. Consulté le 20/10/2016</p> <p>RENOENERGIE. (2011). La rénovation énergétique des logements du secteur privé. Analyse des facteurs qui participent au déploiement et à la réussite des opérations de rénovation énergétique, au travers l'observation des pratiques en Allemagne, Espagne, France, Italie et Suisse. Disponible sur : <a href="http://www.ademe.fr/renovergie-renovation-energetique-logements-secteur-prive">http://www.ademe.fr/renovergie-renovation-energetique-logements-secteur-prive</a>. Consulté le 21/10/2016</p> <p>Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe (TENLAW). (2015a). National report for Italy. Disponible sur : <a href="http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/ItalyReport_09052014.pdf">http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/ItalyReport_09052014.pdf</a>. Consulté le 25/10/2016.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## Royaume-Uni<sup>39</sup>

### Synthèse

Le parc anglais se compose de 79% de maisons et de 21% de logements collectifs seulement. Le parc écossais se compose de 62% de maisons et de 38% de logements collectifs.

Les règles de propriété et de copropriété sont, pour différentes raisons, complexes en Angleterre et en Ecosse. Elles rendent les rénovations énergétiques difficiles à mettre en œuvre. Par ailleurs, la question de la copropriété est assez marginale, notamment en Angleterre, au regard de la faible proportion de logements collectifs.

Cependant, en termes de rénovation énergétique, le Royaume Uni propose de nombreux outils dont peuvent s'inspirer d'autres pays. Le plus connu d'entre eux, le Green Deal, a été finalement abandonné mais son idée de base, qui consiste à financer les travaux de rénovation au moins partiellement grâce aux économies d'énergie dégagées, n'a pas été mis en cause dans cet échec et a été reprise au moins en partie dans les mécanismes de tiers financement que nous connaissons. On peut en outre citer : le programme de formation de la filière ; les subventions versées directement aux entreprises de travaux ; le programme de bâtiments « démonstratifs » visant à mettre en avant des logements rénovés que leurs propriétaires font visiter ; l'obligation, pour les bailleurs sociaux écossais, de louer des logements ayant un niveau de performance énergétique minimal ; les programmes locaux de rénovation énergétique.

### Contexte

#### Données générales

Population : 65 341 183<sup>40</sup>

Superficie : 246 690 km<sup>2</sup>

Climat : océanique

#### Conjoncture économique

PIB/habitant : 31 100 euros<sup>41</sup>

Taux de croissance du PIB : 2,2 %<sup>42</sup>

Taux de chômage : 4,8 %<sup>43</sup>

### Performance énergétique des logements

<sup>39</sup> Nous nous intéressons ici plus particulièrement aux cas de l'Ecosse et de l'Angleterre, qui sont les plus documentés.

<sup>40</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=fr&pcode=tps00001&plugin=1>

<sup>41</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/cache/infographs/economy/desktop/index.html>

<sup>42</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/web/national-accounts/statistics-illustrated>

<sup>43</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/cache/infographs/economy/desktop/index.html>



**Enjeux énergétiques** (REE, 2015 ; DECC 2014 ; EUROSTAT, 2016a)

En 2013, les bâtiments absorbent environ 44% de la consommation d'énergie du pays et les logements environ 30%.

La principale énergie utilisée est le gaz (Figure 25).

Le chauffage est responsable d'environ 62% des consommations énergétiques des logements. L'électricité spécifique représente environ 17% (Figure 26).

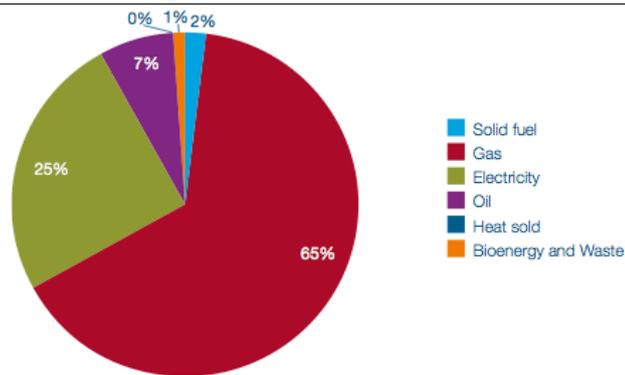
Le parc de logements est très majoritairement chauffé par du gaz.

En 2012, un ménage du Royaume Uni consacrait 3,3% de son budget à sa facture d'énergie.

**Etat du Parc** (DECC, 2014)

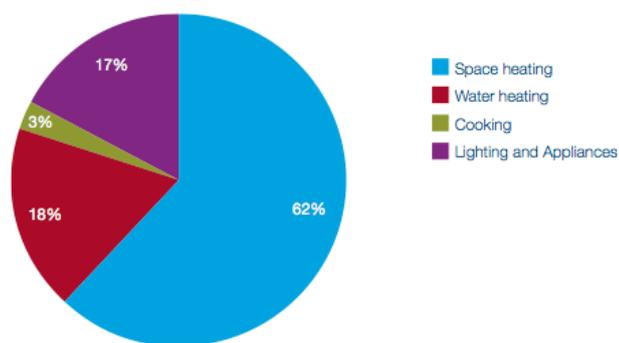
En 2014, le Royaume Uni comptait 27 millions de logement, dont 21% de logements collectifs et 79% de maisons : 23% de maisons individuelles, 32% de maisons jumelles et 24% de maisons en bandes. Il existe cependant une grande différence entre l'Angleterre, qui compte 21% de logements collectifs et l'Ecosse, qui en compte 38%.

Plus de 75% des logements du Royaume Uni ont été construits avant 1980, date de la première loi sur l'efficacité énergétique. En outre, environ 20% des logements ont plus de 100 ans.



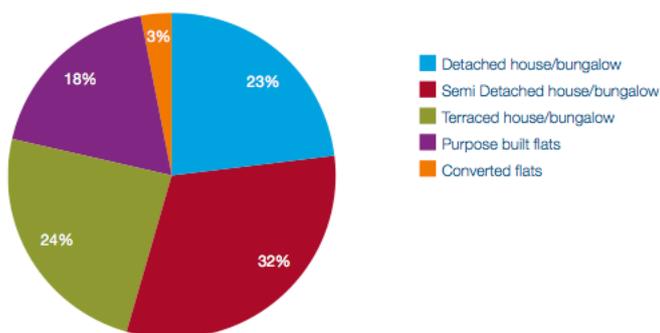
Source: Energy consumption in the United Kingdom

Figure 25 : Consommation d'énergie pour le chauffage des logements par source d'énergie au Royaume Uni (Source : DECC, 2014)



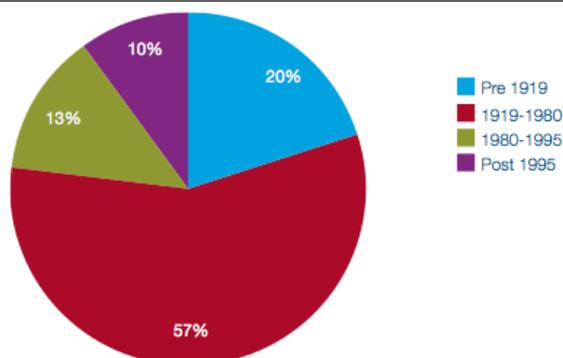
Source: Energy consumption in the United Kingdom, 2013

Figure 26 : Postes de consommation d'énergie d'un logement au Royaume Uni en 2013 (Source : DECC, 2014)



Source: UK Census 2011

Figure 27 : Structure du parc de logements au Royaume Uni (Source : DECC, 2014)



Source: Housing Surveys

Figure 28 : Age du parc de logements au Royaume Uni (Source : DECC, 2014)

### Dynamique de performance énergétique

Entre 2000 et 2013, la consommation énergétique des logements du Royaume Uni a été réduite de 53TWh (Figure 29), soit d'environ 10%, en raison des efforts de performance énergétique et probablement d'une évolution positive des comportements.

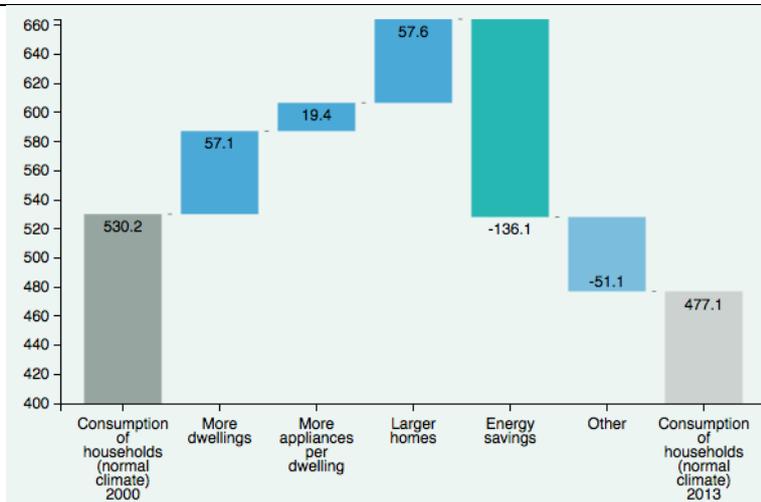


Figure 29 : Evolution de la consommation énergétique des logements au Royaume Uni (Source : <http://www.indicators.odyssee-mure.eu/decomposition.html>)

## Rénovation des copropriétés

### Statuts d'occupation des logements (HE, 2015)

Le Royaume Uni compte 64,2% de propriétaires occupants, 17,6% de locataires à des prix de marché et 18,2% de locataires du parc social.

### Parc de copropriétés

Nous n'avons pas d'information sur le taux de logements situés dans des copropriétés dans l'ensemble du Royaume Uni mais ce taux est de 19% en Angleterre.

### Fonctionnement général (LEAF 2016a ; Weatherall, Bright et McCarthy, 2016 ; ARC, 2007)

#### Angleterre

Il y a deux formes de « propriété » en Angleterre : les propriétaires et les « locataires emphytéotiques », qui achètent la jouissance du logement sur de longues périodes (jusqu'à 999 ans) et peuvent le louer. Le propriétaire possède en général un immeuble qui est « loué » à des locataires emphytéotiques. Le propriétaire peut déléguer la gestion à une entreprise. De leur côté, les locataires emphytéotiques peuvent se monter en association pour être reconnus et avoir un certain poids de négociation.



Lorsqu'il y a plusieurs propriétaires d'un même bâtiment, ils peuvent se monter en association : la *commonhold association* est intégrée au droit des entreprises, mais elle ne fait pas de profit. Il y a un conseil de gestion et l'un ou plusieurs des copropriétaires en sont le ou les directeurs.

#### Ecosse

Il n'y a qu'une seule forme de propriété en Ecosse, comparable à celle de la France. Les copropriétés ne sont pas organisées comme en France, il n'y a pas de structure comme le syndicat de copropriétaires mais trois grandes règles par défaut qui s'appliquent suivant les décisions à prendre.

Certaines copropriétés font appel à des gestionnaires professionnels.

#### **Processus de décision en rénovation** (LEAF, 2016a)

##### Angleterre

La décision d'une rénovation doit être prise entre le propriétaire et les locataires emphytéotiques via un accord ad hoc. En général le propriétaire n'a aucun intérêt à entreprendre des travaux de rénovation thermique.

##### Autorisations et obligations légales

- permis de construire si le bâtiment est fortement altéré
- respect d'une performance énergétique par poste ou globale
- le délai va en général de 8 à 13 semaines lorsque des autorisations sont nécessaires
- des restrictions existent pour les bâtiments classés ou protégés

##### Ecosse

Selon le type de rénovation, l'une des trois grandes règles peut s'appliquer...ou bien aucune d'entre elles. Il est souvent très difficile pour les copropriétaires de déterminer quelle règle s'applique.

##### Parties prenantes :

- les copropriétaires

##### Règles de majorité :

- majorité simple pour les travaux de maintenance (qui sont censés inclure les travaux d'isolation mais cette évolution récente est peu mise en œuvre sur le terrain)
- majorité absolue pour les travaux d'amélioration. En pratique, la plupart des décisions de rénovation thermique tombent sous le coup d'une règle d'unanimité.

##### Autorisations et obligations légales

- permis de construire si le bâtiment est fortement altéré
- respect d'une performance énergétique par poste ou globale
- le délai est d'environ 2 mois lorsque des autorisations sont nécessaires
- des restrictions existent pour les bâtiments classés ou protégés

#### **Politiques publiques** (LEAF, 2016a ; LEAF, 2016c)

##### Cadrage général

- Réduction des émissions de gaz à effet de serre de 80% entre 1990 et 2050
- Assurer 15% des besoins en énergie via des énergies renouvelables d'ici à 2020
- En Ecosse : faire disparaître la précarité énergétique au plus tard en 2016

##### Information

- De très nombreuses organisations (gouvernementales, ONG, entreprises) proposent des informations

#### Obligations

- Performances énergétiques minimales en rénovation.
- Ecosse : obligation de rénovation pour les logements sociaux.

#### Financement

##### Angleterre

- subventions directes : oui, via les fournisseurs d'énergie ; des tarifs de rachat pour la production d'électricité renouvelable et des subventions pour la production de chaleur renouvelable
- avantages fiscaux : non
- financement incitatif : oui mais plus aujourd'hui, le Green Deal permettait de payer des travaux d'amélioration énergétique par les économies réalisées sur la facture. Il a été abandonné.
- autres : différentes aides locales

##### Ecosse

- subventions directes : via les fournisseurs d'énergie ; des tarifs de rachat pour la production d'électricité renouvelable et des subventions pour la production de chaleur renouvelable
- avantages fiscaux : oui, pour les propriétaires
- financement incitatif : oui, le Green Deal
- autres : différentes aides locales

#### **Rénovation type** (LEAF, 2016a)

##### Angleterre

Lorsque la rénovation peut être financée via un mécanisme comme le Green Deal, alors elle est réalisée en une fois et performante.

##### Ecosse

Il n'y a pas de statistiques sur le sujet mais il est très probable que la plupart des rénovations soient faites étape par étape.

#### **Leviers** (LEAF, 2016a)

- Il existe une réelle politique publique pour l'amélioration de l'efficacité énergétique

#### **Barrières** (LEAF, 2016a)

- des mécanismes comme le Green Deal ne sont pas faits pour la copropriété car cela résulte en des schémas trop complexes
- Il est très difficile pour des copropriétaires de se faire une idée du potentiel de performance énergétique et de se faire accompagner pour rénover
- Aucun copropriétaire ne souhaite s'engager sur la rénovation des parties communes
- Il manque des sources de financement
- Il manque des compétences

#### **Bonnes pratiques** (LEAF, 2016a)

**Le « green deal ».** Le programme « Green Deal » proposait une solution de financement aux propriétaires qui n'ont pas accès aux financements classiques. Les travaux étaient choisis en fonction de ce qu'il était possible de faire et des économies d'énergie potentielles. Les investissements étaient remboursés via une ligne supplémentaire dans les factures d'énergie. En théorie, les travaux permettant de réduire la facture, le coût reste le même pour les occupants. Le programme « Green



Deal » n'a pas été un succès pour plusieurs raisons dont des intérêts d'emprunt trop élevés mais ouvre la voie à des solutions de financement via les factures d'énergies.

**Formation des professionnels du bâtiment.** Au Royaume-Uni, un programme propose des formations pour les ouvriers qualifiés comme les plâtriers ou les peintres afin de leur permettre de se positionner sur le marché de l'isolation des murs.

**Subventions versées directement aux entreprises du bâtiment.** Au Royaume-Uni, le fonds ECO (energy company obligation) pour les travaux de performance énergétique prévoit que les subventions sont versées directement aux entreprises. Ainsi les fonds sont véritablement utilisés pour financer des travaux de performance énergétique. Ce système limite le choix des entreprises mais le processus administratif de paiement est simplifié.

**Des logements ou des bâtiments « démonstratifs ».** Au Royaume-Uni, le « Green Open Homes » est un programme pour montrer des rénovations énergétiques. Des propriétaires ayant fait des travaux ouvrent leurs portes à des visiteurs et expliquent ce qu'ils ont fait et les gains qu'ils ont atteints. Le principe de ces actions est basé sur la norme sociale. L'évaluation de ces visites montre que les participants sont incités à réaliser des rénovations énergétiques.

**Performance minimale des logements lors d'une vente ou d'une location.** En Ecosse, les bailleurs sociaux doivent louer des logements avec une étiquette énergie minimale. Certains logements ont dû être rénovés pour pouvoir être loués ou vendus.

**Programme local de rénovation énergétique.** En Ecosse, le « Home Energy Efficiency Programmes' (HEEPS) Area Based Schemes » est un programme prévu sur 10 ans. La gestion est assurée par les autorités locales car elles connaissent mieux le contexte local. Les zones visées sont les plus en difficulté et les travaux sont les plus difficiles à réaliser (comme l'isolation par l'extérieur) quand le premier programme n'aidait que les travaux les plus simples.

### Principales sources

Remarque : lorsqu'il s'agit de travaux européens, nous indiquons le nom des projets et non des auteurs.

Association des Responsables de Copropriétés (ARC). (2007). La copropriété en Europe. Actes du colloque du 21 septembre 2007. Disponible sur : <http://arc-copro.fr/sites/default/files/files/Actes-2007.pdf>. Consulté le 19/10/2016.

EUROSTAT (2016a). Dépense de consommation des ménages par fonction de consommation - COICOP à 3 chiffres - à prix courants. Disponible sur : <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do>. Consulté le 26/10/2016.

Housing Europe (HE). (2015). The state of housing in the EU 2015. Disponible sur : <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>. Consulté le 21/10/2016

Department of Energy and Climate Change (DECC). (2014). UK National Energy Efficiency Action Plan. Disponible sur : <http://ec.europa.eu/energy/en/topics/energy-efficiency-directive/buildings-under-eed>. Consulté le 21/10/2016

LEAF. (2016a). Background Context in Each Partner Country (Deliverable 2.1). Disponible sur : <http://www.lowenergyapartments.eu/about-leaf/background/>. Consulté le 26/09/2016.

LEAF. (2016e). National Policy recommendations for the UK. National Report (Deliverable 7.1). Disponible sur : <http://www.lowenergyapartments.eu/project-findings/policy-recommendations/>. Consulté le 21/10/2016.

Planète Copropriété (PC). 2010. La copropriété et le développement durable en Europe. Actes du colloque des 1<sup>er</sup> et 2 juillet. Disponible sur : <http://www.planetecopropriete.com/wp-content/uploads/docColloque2010.zip>. Consulté le 19/10/2016.

Ricardo Energy & Environment (REE). (2015). Energy efficiency trends and policies in the United Kingdom. Disponible sur : <http://www.odyssee-mure.eu/publications/national-reports/energy-efficiency-austria.pdf>. Consulté le 21/10/2016

Weatherall, D., Bright, S., McCarthy, F. (2016). Governance Barriers to energy upgrades in apartment blocks : insight from a study of England and Scotland. BEHAVE 2016, 4th european conférence on behaviour and energy efficiency, Coimbra. Disponible sur : [http://www.uc.pt/en/org/inescc/org\\_scientific\\_events/behave2016](http://www.uc.pt/en/org/inescc/org_scientific_events/behave2016). Consulté le 21/10/2016

## Suède

### Synthèse

Le parc suédois se compose de 44% de maisons individuelles et de 56% de logements collectifs.

La particularité de la Suède réside dans ses modalités de propriété des logements. Ainsi, les copropriétés « appartiennent » pour une large partie à des coopératives d'habitants qui établissent leurs propres règles de fonctionnement. En pratique, ces coopératives semblent cependant rencontrer les mêmes enjeux et difficultés que les copropriétés françaises.

Mis à part le mode de gouvernance, en termes de rénovation performante, de manière surprenante au regard de l'idée que l'on s'en fait, la Suède ne semble pas être un réservoir d'idées utilisables dans d'autres pays d'Europe. Nous pouvons cependant citer une bonne pratique : le bonus vert, qui consiste à subventionner les travaux avec un montant proportionnel aux économies d'énergie engendrées.

### Contexte

#### Données générales

Population : 9 851 017<sup>44</sup>

Superficie : 449 965 km<sup>2</sup>

Climat : tempéré (grâce au Gulf Stream)

#### Conjoncture économique

PIB/habitant : 41 700 euros<sup>45</sup>

Taux de croissance du PIB : 4,1 %<sup>46</sup>

Taux de chômage : 7,2 %<sup>47</sup>

### Performance énergétique des logements

#### Enjeux énergétiques (SEA, 2015 ; GS, 2014 ; BSS, 2012)

En 2013, les bâtiments absorbaient environ 39% de la consommation d'énergie du pays et les logements un peu moins de 25%.

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont responsables d'environ 60% des consommations énergétiques des logements.

<sup>44</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=fr&pcode=tps00001&plugin=1>

<sup>45</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/cache/infographs/economy/desktop/index.html>

<sup>46</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/web/national-accounts/statistics-illustrated>

<sup>47</sup> <http://ec.europa.eu/eurostat/cache/infographs/economy/desktop/index.html>

Le parc de logements individuels (1 ou 2 logements dans un bâtiment) est principalement chauffé par l'électricité puis le bois et les réseaux de chaleur. En revanche, le parc de logements collectifs est chauffé à 90% par des réseaux de chaleur.

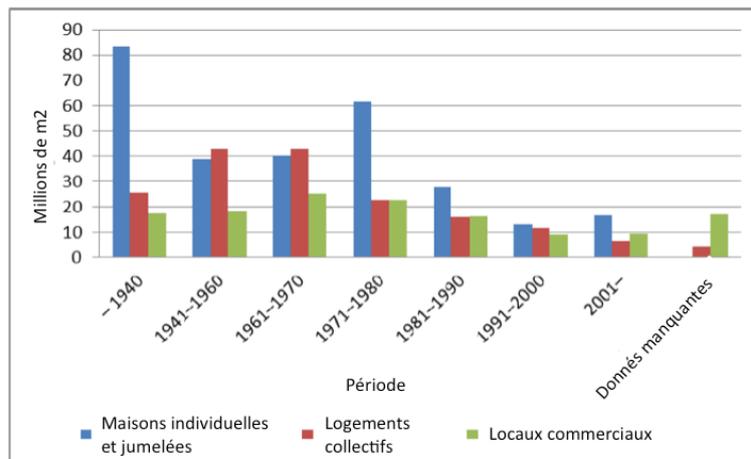
En 2012, un ménage suédois consacrait 5,9% de son budget à sa facture d'énergie.

**Etat du Parc (HE, 2015 ; GS, 2014)**

En 2012, la Suède comptait 4,6 millions de logement, dont 56% de logements collectifs (plus de 2 logements dans le bâtiment) et 44% de maisons individuelles.

Le parc de logements suédois est plutôt jeune par rapport à la moyenne européenne. Il a été construit principalement entre les années 1946 et 1970, avant la première réglementation thermique qui date de 1993.

Spécificité suédoise : En 1965, la Suède manquait de logements. Le gouvernement a donc décidé de construire un million de logements en 10 ans, entre 1965 et 1975. Ces logements ont maintenant besoin d'être rénovés.



Source: Swedish Energy Agency and Swedish National Board of Housing, Building and Planning.

Figure 30 : Structures et dates de construction du parc de bâtiments suédois (Source : GS, 2014)

**Dynamique de performance énergétique**

Entre 2000 et 2013, la consommation énergétique des logements suédois a été réduite de 15TWh (Figure 31), soit d'environ 15%, en raison des efforts de performance énergétique et probablement d'une évolution positive des comportements.

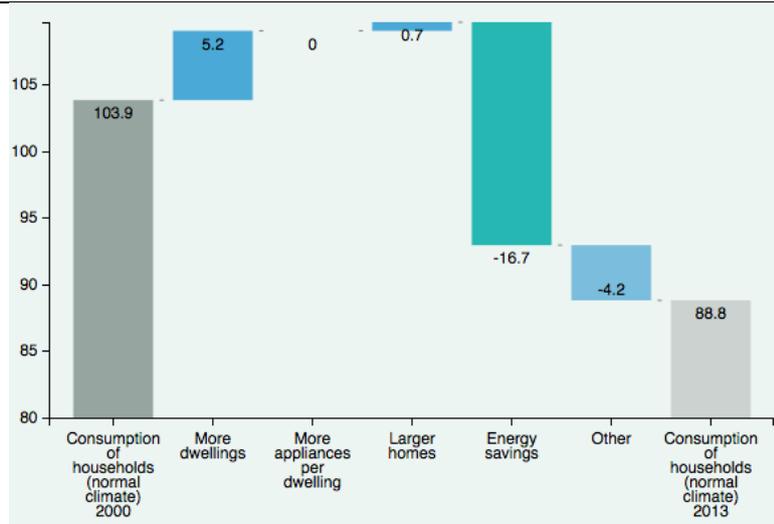


Figure 31 : Evolution de la consommation énergétique des logements en Suède (Source : <http://www.indicators.odyssee-mure.eu/decomposition.html>)

**Rénovation des copropriétés**

### **Statuts d'occupation des logements (HE, 2015)**

Il y a 4 grands types de contrats en Suède :

1. la location à un propriétaire privé
2. la coopérative de logements : chaque habitant a un droit d'usage de son logement et est membre de la coopérative à laquelle il paie une redevance. Il peut vendre son appartement sur le marché si la coopérative est d'accord
3. la coopérative de location : les habitants louent leur appartement à la coopérative qui les possède
4. la copropriété « pure » : chaque copropriétaire possède son appartement.

La Suède compte 40% de propriétaires occupants, 22% de « propriétaires d'usage » (coopérative de logement), 19% de locataires du parc public et 19% de locataires du parc privé. Bien qu'il n'y ait pas de logements sociaux à proprement parler en Suède, près de 50% du parc locatif est détenu par des acteurs publics qui jouent un rôle de bailleurs sociaux.

### **Parc de copropriétés (LEAF, 2016a)**

On estime que 55% des logements sont situés dans des copropriétés. 2% des logements en copropriété sont la propriété de l'Etat ou des municipalités, 17% de services publics de logements, 8% de grandes « coopératives de logements » nationales (HSB, Riksbyggen), 43% de petites coopératives de logements et 30% de propriétaires individuels.

41% des copropriétés ont été construites entre 1951 et 1970 et plus de 10% entre 1961 et 1970.

### **Fonctionnement général (LEAF, 2016a)**

En général, un bâtiment appartient à une seule entité (coopérative) qui a ses propres règles de fonctionnement. Les habitants élisent un bureau qui gère le bâtiment.

Dans les « copropriétés pures », les copropriétaires se structurent en association.

### **Processus de décision en rénovation (LEAF, 2016a)**

Parties prenantes :

- il n'y a pas de règles strictes indiquant que c'est l'AG des habitants qui doit décider des rénovations, mais les bonnes pratiques sont de consulter les habitants
- les habitants en AG
- le bureau élu

Règles de majorité : nous n'avons pas trouvé d'information fiable sur les règles de majorité. Ceci résulte notamment de l'absence de fonctionnement harmonisé au sein des coopératives : certaines délèguent une grande partie des décisions au bureau alors que d'autres les prennent en AG.

Autorisations et obligations légales

- permis de construire, si le bâtiment est fortement altéré
- respect d'une performance énergétique par poste ou globale
- le délai est d'environ 10 semaines lorsque des autorisations sont nécessaires
- des restrictions existent pour les bâtiments classés ou protégés

### **Politiques publiques (LEAF, 2016a ; LEAF, 2016f)**

Cadrement général

- 40% de réduction de gaz à effet de serre en 2020
- 50% d'énergies renouvelables
- 20% d'amélioration de l'efficacité énergétique

Financement

- subventions directes : oui, 35% du coût de l'investissement au maximum, pour installer des panneaux photovoltaïque
- avantages fiscaux : oui, réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 5800 euros pour des travaux de rénovation (pas uniquement thermique)
- financement incitatif : non
- autres : non

**Information**

- chaque collectivité locale est tenue d'avoir un bureau d'information
- les agences gouvernementales donnent aussi de nombreuses informations

**Obligations**

- lors d'une rénovation, il faut atteindre des niveaux de performance minimaux.

**Rénovation type (LEAF, 2016a)**

Il n'y a pas de statistiques sur les rénovations types. Le type de rénovation dépend très fortement du propriétaire.

**Leviers (LEAF, 2016a)**

- De nombreuses informations sont disponibles et il existe chez les Suédois une forte tendance à vouloir « sauver la planète »

**Barrières (LEAF, 2016a)**

- La rénovation n'est pas rentable immédiatement pour les occupants

**Bonnes pratiques (PC, 2010)**

**Bonus vert.** Il s'agit de faire réaliser un audit du bâtiment qui va engendrer des préconisations. Il faut réaliser les travaux dans l'ordre conseillé. L'aide financière accordée est alors proportionnelle aux économies d'énergie estimées.

**Principales sources**

Remarque : lorsqu'il s'agit de travaux européens, nous indiquons le nom des projets et non des auteurs.

Build Up Skills Sweden (BUSS). (2012). Analysis of the national status quo. Disponible sur : <http://www.buildupskills.eu/national-projects>. Consulté le 21/10/2016.

EUROSTAT (2016a). Dépense de consommation des ménages par fonction de consommation - COICOP à 3 chiffres - à prix courants. Disponible sur : <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do>. Consulté le 26/10/2016.

Housing Europe (HE). (2015). The state of housing in the EU 2015. Disponible sur : <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>. Consulté le 21/10/2016

Gouvernement Suédois (GS). (2014). Sweden third National Energy Efficiency Action Plan. Disponible sur : <http://ec.europa.eu/energy/en/topics/energy-efficiency-directive/buildings-under-eed>. Consulté le 21/10/2016

LEAF. (2016a). Background Context in Each Partner Country (Deliverable 2.1). Disponible sur : <http://www.lowenergyapartments.eu/about-leaf/background/>. Consulté le 26/09/2016.

LEAF. (2016f). National Policy recommendations for Sweden. National Report (Deliverable 7.1). Disponible sur : <http://www.lowenergyapartments.eu/project-findings/policy-recommendations/>. Consulté le 21/10/2016.

Planète Copropriété (PC). 2010. La copropriété et le développement durable en Europe. Actes du colloque des 1<sup>er</sup> et 2 juillet. Disponible sur : <http://www.planetecopropriete.com/wp-content/uploads/docColloque2010.zip>. Consulté le 19/10/2016.

Swedish Energy Agency (SEA). (2015). Energy efficiency trends and policies in Sweden. Disponible sur : <http://www.odyssee-mure.eu/publications/national-reports/energy-efficiency-austria.pdf>. Consulté le 21/10/2016

## Annexe 2 - Fiches opérations terrain

L'objectif de notre étude est de mettre en lumière les freins et les leviers à la massification de la rénovation énergétique des copropriétés et d'accompagner l'ADEME dans l'élaboration de sa feuille route. Ainsi, les fiches sur les opérations pilotes ont vocation à faire émerger les principaux retours d'expérience permettant d'atteindre ces objectifs, elles n'ont pas vocation à être des « évaluations » des projets.

Elles ont été construites à partir des échanges que nous avons eus avec les différents acteurs locaux et des documents de présentation ou d'évaluation que nous avons pu consulter. Nous avons alors choisi un certain nombre d'éléments qui nous semblaient particulièrement représentatifs et pertinents en termes de freins ou de leviers à la massification de la rénovation.

Chaque fiche est construite selon le même modèle :

1. Synthèse pour aller à l'essentiel en quelques lignes
2. Présentation générale : contexte, parc, objectifs, déroulement, résultats...
3. Le dispositif en détail : nous mettons l'accent sur certains éléments importants du dispositif
4. Facteurs clés de succès
5. Freins et limites
6. Pépites à diffuser pour aller vers la massification de la rénovation
7. Pistes pour l'action de l'ADEME
8. Sources

### Table des matières des fiches

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| <b>2.1 mur   mur 1 &amp; 2.....</b>   | <b>82</b>  |
| <b>ECORENO'V.....</b>                 | <b>91</b>  |
| <b>SEM ENERGIES POSIT'IF .....</b>    | <b>98</b>  |
| <b>PICARDIE PASS RÉNOVATION .....</b> | <b>103</b> |

| <b>2.1 mur   mur 1 &amp; 2</b>                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Présentation générale</b>                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                             |
| <b>AVERTISSEMENT</b>                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                             |
| AVERTISSEMENT : l'opération mur  mur a été reconduite en 2016. Nous présentons ici à la fois les résultats de mur  mur 1 et les évolutions (et leurs raisons) de mur  mur 2.                                |                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Périmètre de l'opération</b><br>Grenoble Alpes Métropole : 49 communes, environ 445 000 habitants<br>mur  mur 1 : 2000 copropriétés construites entre 1945 et 1975 représentant environ 65 000 logements | <b>Parc de logements</b><br>47% des logements ont été construits entre 1945 et 1975, dont 2000 copropriétés.<br>Pas de détail sur le parc mis à part que les copropriétés ayant été suivies dans mur  mur 1 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>mur 2 prend aussi en compte les maisons individuelles et les copropriétés hors 1945-1975.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>comptaient 55 logements en moyenne et affichaient 55% de propriétaires occupants.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>Acteurs principaux</b></p> <p>Grenoble Alpes Métropole : porteur de projet, coordinateur, principal financeur. Mise à disposition de deux équivalents temps plein.</p> <p>ALEC : accompagnement énergie</p> <p>SOLIHA : accompagnement social, architectural, financier et administratif</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>Autres acteurs</b></p> <p>Publics : communes (instruction des dossiers de travaux, comités techniques et financement), ADEME (financement), l'Anah (financement), Région (financement).</p> <p>Professionnels : maîtres d'œuvre (élaboration du référentiel technique et du cahier des charges de maîtrise d'œuvre), banques (AMI dans mur 2), syndicats (informés dans mur 1 et seront mobilisés plus fortement dans mur 2).</p>                                                    |
| <p><b>Principes de mur 2</b> (ADEME, 2016 ; GAM, 2015)</p> <p>mur 2 concerne toutes les copropriétés mais il distingue les copropriétés construites entre 1945 et 1975 et celles construites avant 1945 ou après 1975 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Les copropriétés volontaires construites entre 1945 et 1975 se font connaître auprès du guichet unique (ALEC) et, si elles sont éligibles, elles sont accompagnées jusqu'à la fin de l'opération de travaux par l'ALEC (technique) et SOLIHA (social et financier). Elles bénéficient en outre de financements mur 2 dédiés collectifs et individuels.</li> <li>→ Les copropriétés volontaires construites avant 1945 ou après 1975 se font connaître auprès du guichet unique et sont éventuellement accompagnées par l'ALEC au cours de leur projet de rénovation. Elles n'ont en revanche droit à aucune aide spécifique mais peuvent prétendre aux aides de droit commun.</li> </ul> <p>Cette distinction a été mise en place afin de concentrer les aides sur le parc le plus énergivore et le plus « facile » à rénover (les bâtiments construits avant 1945 soulèvent des enjeux techniques parfois importants).</p> <p>Evolutions entre mur 1 et mur 2 : la philosophie globale d'accompagnement et d'aides est la même mais le dispositif a évolué sur certains points suite au REX mur 1 (répartition des rôles ALEC/SOLIHA, aides forfaitaires et non plus en pourcentage de montants de travaux, etc.)</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Budget</b> (ADEME, 2016)</p> <p>mur 1 : 25,8 millions d'euros</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ accompagnement 2,5 M€</li> <li>→ aides aux travaux 23,3 M€</li> </ul> <p>RQ : les écarts constatés sur les chiffres sont dus au fait que les documents n'ont pas été produits exactement au même moment.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p><b>Financement mur 1</b> (GAM, 2015)</p> <p><i>Bilan financier global de l'opération mur 1 à fin septembre 2014</i></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p><b>Par logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aides aux travaux : 5050 € / logt en moyenne (dont 2100€/logement aide Métro)</li> <li>+ Accompagnement incluant les copropriétés ayant abandonné : 2716€/logement</li> </ul> <p>Total : 5321€/logement</p> </div> |

### Principaux enjeux

Environnemental : les logements absorbent environ 30% de la consommation énergétique du territoire

De qualité de vie et d'économies pour les ménages : amélioration du confort, lutte contre la précarité énergétique, réduction générale des factures d'énergie, facilité de vente des logements...

De développement économique : mise en place d'un marché de la rénovation énergétique, montée en compétence des professionnels

### Principaux résultats de mur 1 (ADEME, 2016 ; GAM, 2015)

66 millions d'euros de travaux (contre 50 millions espérés).

84 copropriétés (4468 logements contre 5000 espérés) ont voté des travaux sur 172 copropriétés (9542 logements) ayant intégré le dispositif : taux de transformation de 50% (contre 30% en moyenne selon SOLIHA et l'ARC).

Niveau des rénovations : 60 bouquets « offre complète » et 14 « offres exemplaire », au-delà des espérances initiales.

A ce rythme, il faudrait 75 à 80 ans pour rénover le parc, il faut donc atteindre une vitesse deux fois supérieure pour être en ligne avec l'objectif facteur 4 à horizon 2050.

### Le dispositif mur 2 copropriétés 1945-1975<sup>48</sup> en détails

#### Bouquets de travaux

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rénovation progressive | ITE façades et pignons + Remplacement des vieilles menuiseries des parties communes<br>Option : ventilation performante                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Rénovation complète    | Rénovation progressive + isolation de la toiture + isolation du plancher bas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Rénovation exemplaire  | Rénovation complète + remplacement des vieilles menuiseries des parties privatives + ventilation performante (obligatoire) + contrôle rigoureux de la mise en œuvre des travaux (assuré par un bureau d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, rémunéré par la Métro) et optimisation du fonctionnement de la chaufferie collective après les travaux. Objectif de résultat : BBC Rénovation 96kWh/m <sup>2</sup> .an |

Les solutions techniques sont élaborées à partir d'un catalogue de solutions, le « référentiel technique des travaux ». Ce choix a été fait en raison de la cohérence architecturale et technique des copropriétés concernées. Il permet d'éviter la réalisation d'une étude thermique poussée de la part de la maîtrise d'œuvre (MOe).

Afin que les enjeux architecturaux soient pris en compte, il est demandé à la MOe d'intégrer une compétence architecturale et de renseigner une fiche de diagnostic architectural afin d'exprimer le parti pris architectural de l'équipe.

#### Aides

Les trois niveaux de rénovation donnent droit à trois niveaux d'aide collective, versée au CS :

<sup>48</sup> Pour le dispositif mur 1, se reporter à la bibliographie : (ADEME, 2016) ; (GAM, 2015). Le dispositif concernant les copropriétés hors 1945-1975 est moins étoffé, voir les ressources en ligne.



| Rénovation progressive                                                                  | Rénovation complète                                                                      | Rénovation exemplaire                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 600 € / lot principal<br>+ 200 € / lot principal si l'option<br>ventilation est retenue | 1500 € / lot principal<br>+ 400 € / lot principal si l'option<br>ventilation est retenue | 1500 €/lot principal + 20 % du coût hors<br>taxe des travaux<br>aide plafonnée à 6500 € / lot principal |

Figure 32 : Aides collectives pour les copropriétés construites entre 1945 et 1975

Outre ces aides collectives, les aides individuelles Anah sont réputées acquises (vis à vis du gain énergétique nécessaire) pour les copropriétaires occupants ou bailleurs qui y ont droit (selon les revenus et/ou le conventionnement des logements). S'y ajoutent des aides individuelles de la Métropole et des communes participantes.

Par ailleurs, un premier accord avec la Banque Populaire des Alpes permettant la mise à disposition d'un prêt bonifié pour compléter le dispositif de financement a été élaboré. Celui-ci n'a pu être concrétisé en raison de restructurations internes à la Banque. La Métropole travaille actuellement à la refonte d'un nouveau partenariat avec pour objectif :

- faciliter la mise à disposition de l'EcoPTZ collectif articulé avec d'autres produits financiers pour financer l'ensemble des quotes-parts de travaux des copropriétaires qui le demandent
- permettre l'avance des subventions dans le montant de la somme emprunté
- gagner en visibilité sur l'évolution des taux d'intérêt à l'horizon de la fin de l'opération.

Enfin, les copropriétaires peuvent faire des demandes d'aide de droit commun (éco-PTZ, crédit d'impôt, etc.).

#### Accompagnement

| Etape                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Acteurs           | Accompagnement |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| <b>1- Information et pré-inscription</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>CS</b>         | <b>ALEC</b>    |
| <p>Campagnes de communication grand public pour mobiliser les copropriétés.</p> <p>Le conseil syndical (CS) inscrit la copropriété sur le site internet dédié et donne de premiers renseignements sur ses caractéristiques et l'état d'avancement du processus de rénovation énergétique (diagnostic effectué, MOe nommée ou non, etc.).</p>                                                                                                                                    |                   |                |
| <b>2 - Etat des lieux de la copropriété</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>CS, Syndic</b> | <b>ALE</b>     |
| <p>Le CS renseigne le Bilan Initial de Copropriété (BIC)<sup>49</sup> et le Bilan Énergétique Simplifié (BES)<sup>50</sup> qui sont alors analysés par l'un des 4 chargés de mission copropriété de l'ALEC.</p> <p>La copropriété envoie aussi le DPE ou l'audit énergétique si elle est en chauffage collectif. Si nécessaire une AG est convoquée pour voter cet audit.</p> <p>L'ALEC organise ensuite une réunion de présentation du dispositif avec le CS et le syndic.</p> |                   |                |

<sup>49</sup> Outil développé par l'ARC, voir ici : [http://www.coproprieterre.org/wp-content/uploads/2014/04/BIC\\_vierge\\_04\\_2014.pdf](http://www.coproprieterre.org/wp-content/uploads/2014/04/BIC_vierge_04_2014.pdf)

<sup>50</sup> <http://www.coproprieterre.org/agir/copropriete-les-etapes-de-la-renovation/le-bilan-energetique-simplifie-bes/>

| <b>3 - De la mobilisation des copropriétaires au plan de travaux</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>CS, Syndic, SOLIHA, ALEC, METRO, Communes, copropriétaires</b> | <b>ALEC (SOLIHA éventuellement)</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <p>L'ALEC se rend dans la copropriété et rédige une étude personnalisée qui est un outil pour les copropriétaires et la future Maîtrise d'œuvre (MOe).</p> <p>L'ALEC présente alors la copropriété lors du comité technique (CT) 1 qui réunit l'ALEC, SOLIHA, la Métro et les communes concernées et statue sur les solutions techniques à mettre en œuvre et les éventuelles dérogations au référentiel technique. Les architectes conseils font des recommandations.</p> <p>Suite au CT1, l'ALEC organise la première réunion publique avec la copropriété lors de laquelle elle présente le dispositif et restitue l'étude personnalisée. Si la copropriété a déjà un MOe (50% des cas) par exemple pour un ravalement, cette réunion est alors une passation de témoin entre l'ALEC et SOLIHA et le projet se poursuit sur l'accompagnement vers le vote des travaux. Sinon, l'ALEC transmet à la copropriété une liste de MOe et un cahier des charges de consultation.</p> <p>Entre la réunion publique et l'AG de vote de MOe, un atelier participatif (2 à 3h) peut être mis en place avec l'ensemble des copropriétaires. Il a vocation, via des techniques spécifiques d'intelligence collective, à faire émerger les souhaits de travaux des copropriétaires (pas seulement énergétiques) et permet d'élaborer une vision de la copropriété à 10 ans.</p>                                                                                                                                                                                                                        |                                                                   |                                     |
| <b>4 - Choix d'un maître d'œuvre</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>CS, syndic, copropriétaires</b>                                | <b>ALEC</b>                         |
| <p>Le CS ou le syndic réalise une consultation des MOe en leur envoyant le CDC type. L'ALEC peut donner son avis sur les devis (au moins 3) sur demande.</p> <p>Le CS et le syndic présentent alors en Assemblée Générale (AG) un seul devis (plus efficace) ou plusieurs (si pas sûr de leur choix) parmi les devis reçus. L'ALEC (ou SOLIHA) n'assiste pas aux AG en général. En effet, la réunion publique prévue avant chaque AG permet de séparer deux temps : le temps de l'information et de la discussion (réunion publique) et le temps de la décision (AG).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                   |                                     |
| <b>5 - Choix des travaux et plan de financement</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>CS, Syndic, SOLIHA, ALEC, METRO, Communes, copropriétaires</b> | <b>ALEC puis SOLIHA</b>             |
| <p>Le MOe remet un Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) analysé par l'ALEC et SOLIHA ainsi qu'une « analyse architecturale simplifiée » via un document cadre remis par SOLIHA.</p> <p>Le CT 2 valide le programme de travaux du point de vue technique et architectural. A ce stade, il est demandé à la commune concernée par les travaux de « pré-valider » les travaux proposés au regard de la future demande d'autorisation de travaux. SOLIHA prend alors le relais de l'ALEC soit lors du CT 2 soit, lorsque jugé nécessaire, lors d'une réunion ad hoc organisée avec l'ALEC, SOLIHA, le syndic, le CS et le MOe.</p> <p>Les devis de travaux sont remis à SOLIHA et à l'ALEC qui les analysent en termes techniques et architecturaux.</p> <p>Sur la base des devis, SOLIHA établit les premières simulations financières pour des cas types incluant le type de logement et les conditions de revenus. SOLIHA y intègre les aides mur à mur mais pas les aides de droit commun (crédit d'impôt ou autre) ni les prêts ou éco-prêts collectifs.</p> <p>SOLIHA invite par ailleurs les copropriétaires occupants à venir rencontrer les conseillères en économie sociale et familiale (CESF) lors des permanences hebdomadaires au local de SOLIHA ou dans un local dédié de la copropriété (pour les grandes copropriétés) et les propriétaires bailleurs à rencontrer les chargés d'opération. Lors de ces rencontres individuelles, les personnels de SOLIHA évaluent la situation réelle des copropriétaires, font remonter d'éventuels enjeux sociaux forts</p> |                                                                   |                                     |



(surendettement, etc.) et prennent en compte les aides spécifiques (par exemple des caisses de retraite).

SOLIHA accompagne en parallèle le syndic pour ébaucher un plan de trésorerie.

Le CT 3 réalise une pré-validation financière suite au plan de financement de la copropriété, il prévalide aussi le montant des subventions.

Vote des travaux en AG (souvent AG extraordinaire).

|                                                              |                                                                   |               |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>6 - Demandes de subventions globales et individuelles</b> | <b>CS, Syndic, SOLIHA, ALEC, METRO, Communes, copropriétaires</b> | <b>SOLIHA</b> |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|

Tous les propriétaires doivent rencontrer SOLIHA pour boucler leur dossier de demande d'aides mur mur et le déposer. SOLIHA constitue les dossiers de demandes d'aides liées à mur mur (y compris aides Anah). Elle informe aussi les copropriétaires sur la constitution de leur dossier pour les aides de droit commun.

En outre, SOLIHA accompagne les syndic dans la mise en place des éco-PTZ et des prêts collectifs et dans le bouclage du plan de trésorerie sur 24 mois.

Le CT 4, appelé aussi « commission des aides », valide le plan de trésorerie et les aides définitives.

|                                    |                                                      |                             |
|------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>7 - Réalisation des travaux</b> | <b>MOe, entreprises, copropriétaires, syndic, CS</b> | <b>Pas d'accompagnement</b> |
|------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------|

Il n'y a pas d'accompagnement lié au déroulement des travaux.

|                            |                                    |               |
|----------------------------|------------------------------------|---------------|
| <b>8 - Suivi financier</b> | <b>Syndic, CS, copropriétaires</b> | <b>SOLIHA</b> |
|----------------------------|------------------------------------|---------------|

SOLIHA accompagne le syndic et les copropriétaires dans le déroulement du plan de financement.

|                                                        |                            |             |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|
| <b>9 - Suivi post-travaux (si chauffage collectif)</b> | <b>CS, copropriétaires</b> | <b>ALEC</b> |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|

Le suivi post-travaux des consommations énergétiques est assuré par l'ALEC seulement s'il y a un chauffage collectif.

### Facteurs clés de succès

#### Politiques et acteurs publics

Portage fort et financement élevé de la part de la Métro.

Ciblage des copropriétés représentant le plus grand gisement et « faciles » à rénover.

Lien entre les dispositifs : l'Anah considère qu'une copropriété intégrée dans le dispositif respecte forcément les gains énergétiques demandés dans certaines aides Anah (FART).

Facilitation des relations entre les porteurs de projets et les services d'architecture et d'urbanisme :

→ Compétence architecture obligatoire au sein de la MOe

#### Envie et capacité d'agir

Campagne de communication massive et locale (bus, panneaux publicitaires, etc.).

Offre technique et financière claire (bouquets de travaux, aides associées).

Accompagnement des copropriétaires de « A à Z »

Rôle d'exemple et de « pression sociale positive » jouée par mur 1 : les copropriétaires ont été motivés par les rénovations qu'ils ont vues dans leur quartier.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Obligation faite à la MOe de proposer un diagnostic architectural simplifié indiquant le parti pris architectural</li> <li>→ Architecte intégré à SOLIHA qui échange avec les services instructeurs</li> <li>→ Intégration des architectes conseils lors des CT</li> <li>→ Demande aux collectivités de « pré-valider » les demandes d'autorisation de travaux lors du CT 2</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Offre de rénovation</b></p> <p>Les MOe ont été impliqués pour élaborer le référentiel technique puis la liste des MOe et le cahier des charges de consultation.</p>                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>Financement</b></p> <p>SOLIHA accompagne les syndicats dans la mise en place des éco-PTZ et des prêts collectifs. En effet, ces dossiers sont très complexes et les syndicats renoncent souvent à les proposer ou font payer ce service assez cher. Actuellement il faut plusieurs mois pour monter un projet de prêt collectif. SOLIHA va rencontrer le Crédit Foncier pour tenter de simplifier les choses dans le cadre de mur mur.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Freins et limites</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Politiques et acteurs publics</b></p> <p>La Métro fait face à une injonction de réduction de son budget de fonctionnement et en même temps au désengagement possible de la Région.</p> <p>Il manque un outil de gestion et de transmission des données entre les différents acteurs principaux (Métro, Communes, ALEC, SOLIHA).</p>                                                                                       | <p><b>Envie et capacité d'agir</b></p> <p>Il est toujours difficile de mobiliser les propriétaires bailleurs qui ne voient pas d'intérêt fort à une rénovation énergétique.</p> <p>Les copropriétaires mettent parfois en doute les solutions techniques proposées : risque incendie, interrogation sur la durée de vie de l'ITE, inquiétudes sur les impacts des matériaux utilisés sur la santé, etc.</p> <p>Certains doutent de la réalité des aides qui seront versées.</p> <p>Les mauvaises relations au sein de la copropriété ou avec le syndic peuvent bloquer le projet de rénovation.</p> <p>Le syndic ou le CS ne sont pas toujours moteurs ou ne savent parfois pas porter les bons arguments auprès des copropriétaires.</p> <p>Certains copropriétaires ont des problèmes de compréhension des enjeux et des solutions proposées.</p> |
| <p><b>Offre de rénovation</b></p> <p>Il y a actuellement un enjeu de concurrence et de montée en compétence puisque 5 ou 6 cabinets de MOe sur une liste de 22 se partagent 80% des affaires.</p>                                                                                                                                                                                                                               | <p><b>Financement</b></p> <p>La Métro avait lancé un AMI pour mobiliser les banques : une seule a répondu, la Banque Populaire des Alpes, mais celle-ci a dû se retirer pour cause de restructuration interne. Les</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



Le double accompagnement est pertinent d'un point de vue des compétences mais il génère encore quelques « couacs » (copropriétaires rappellent ALEC car ils n'ont pas compris que SOLIHA était le nouvel interlocuteur) et parfois quelques frustrations pour les accompagnateurs ALEC qui souhaitent savoir comment se passent les phases suivantes et quelques craintes pour les accompagnateurs SOLIHA qui peuvent avoir besoin d'une réunion ad hoc pour « prendre en mains » la copropriété.

Des questions se posent quant à la capacité du marché à absorber le coût de cet accompagnement. A ce titre, nous avons échangé avec une autre collectivité territoriale (Nord Isère Durable) qui a mis en place un accompagnement payant pour les maisons individuelles et communique sur le fait que cet accompagnement est remboursé si le propriétaire entreprend des travaux performants en raison des aides qui lui sont accordées. Mais ce modèle est-il adapté à la copropriété ?

Le dispositif est le même que la copropriété soit « petite » ou grande. Or, il y a des coûts incompressibles qui rendent le financement des travaux (et de l'accompagnement éventuellement) très difficiles dans les petites copropriétés.

Les syndicats n'ont pas encore été fortement impliqués dans le dispositif. Une réunion était prévue fin janvier 2017 pour mettre en place un réel partenariat.

relations avec le secteur bancaire restent donc très difficiles.

Le dispositif d'aide est complexe et SOLIHA ne peut assurer une ingénierie financière personnalisée incluant toutes les aides.

SOLIHA rencontrera sous peu le Crédit Foncier pour pouvoir présenter en réunion publique une évaluation des remboursements mensuels dans le cas d'un prêt collectif ou d'un éco-PTZ collectif.

Le Crédit d'impôt n'est pas pris en compte dans les estimations financières. Il est vu comme un « bonus » si, « par chance », les copropriétaires y ont encore droit lorsqu'ils ont payé les travaux.

Il existe un effet de seuil entre les propriétaires « modestes ou très modestes » qui peuvent bénéficier d'un taux de subvention élevé (parfois jusqu'à 100%) et les autres, qui ont un taux d'aide compris en général entre 10 et 20%. Si bien que certaines collectivités ont mis en place de nouvelles aides en instaurant un plafond de ressource « classe moyenne ».

A l'inverse, même lorsque le taux d'aide est très élevé, les plus modestes peuvent rencontrer des difficultés de trésorerie. Actuellement les éco-prêts ou les prêts classiques ne permettent pas de répondre à cette difficulté mais l'Anah est en train de développer un éco-PTZ « Habiter mieux » pour y faire face.

### Pépites à diffuser

#### Un portage fort et une articulation claire avec des structures compétentes

La Métro porte le dispositif, le popularise, et fait intervenir deux acteurs très compétents : L'ALEC et SOLIHA.

#### Ciblage des copropriétés

Le dispositif cible clairement et de manière opérationnelle les copropriétés les plus énergivores et les plus « faciles » à rénover : les copropriétés construites entre 1945 et 1975.

#### Lien entre les dispositifs

Accord préalable avec l'Anah afin que les gains énergétiques demandés soient réputés acquis (pour tel ou tel bouquet de rénovation).

#### Limiter les effets de seuil

Certaines communes ont instauré un plafond « classe moyenne » afin de limiter l'effet de seuil entre les bénéficiaires Anah et les autres.

### **Argumentaire pour les copropriétaires**

Pour convaincre les copropriétaires d'intégrer le dispositif, l'ALEC leur expose les démarches qu'ils devraient faire s'ils n'étaient pas accompagnés. C'est un argument très fort.

### **Atelier participatif**

L'atelier participatif visant à faire réfléchir les copropriétaires à leur copropriété dans 10 ans semble très pertinent pour favoriser un esprit de groupe et aider les copropriétaires à se projeter. On peut imaginer que cet atelier soit proposé plus souvent lors du lancement d'un projet.

### **Solutions techniques de référence**

Si tout ou partie du patrimoine bâti d'une collectivité est homogène, il semble pertinent d'élaborer un référentiel de solutions techniques reproductibles en prenant ensuite des précautions sur les points techniques délicats.

### **Apaisement des relations avec les services d'urbanisme et d'architecture**

Il semble pertinent d'associer les 4 solutions proposées ici :

- Intégration d'une compétence architecturale à la MOe.
- Obligation pour la MOe de fournir un diagnostic architectural simplifié.
- Echanges avec l'équipe d'accompagnement (SOLIHA par exemple) et les services instructeurs.
- Demande de « pré-validation » et de conseils amont aux services instructeurs assez tôt dans le projet.

## **Pistes pour la feuille de route ADEME**

### **Segmentation et ciblage des copropriétés**

Sur la base de ce que propose mur **l**mur, il semble pertinent d'opérer une segmentation des copropriétés et un ciblage aux niveaux national et local, afin de concentrer les aides sur les secteurs les plus pertinents et, plus largement, de proposer des politiques publiques différenciées en fonction des besoins des copropriétés et de la maturité des réponses à leur apporter (existence de solutions techniques, structuration du marché pour répondre, etc.).

### **Outil informatique de gestion des dossiers**

Dans le cadre de mur **l**mur, l'accent est mis sur l'accompagnement humain au plus près des copropriétés. Ainsi, l'outil Coach Copro n'apparaît pas utile aux acteurs du projet. En revanche, ils expriment le besoin d'un outil de gestion des dossiers mutualisé entre les trois acteurs principaux : Métro, ALEC et SOLIHA. Cette demande semble être assez générale dans les différentes plateformes de rénovation.

L'ADEME pourrait élaborer un cahier des charges type permettant aux acteurs de terrain de dialoguer plus facilement avec les entreprises en charge de la réalisation informatique des outils (SS21).

### **Modèle économique**

L'accompagnement nécessaire pour atteindre un taux de transformation de 50% est très lourd en termes de temps et donc de financement. Il faudrait analyser la capacité du marché à absorber cet accompagnement et élaborer et tester des pistes de modèles économiques, peut être sur l'exemple de Nord Isère qui fait payer l'accompagnement aux propriétaires de maisons individuelles.

### **Traitement différencié des petites copropriétés**

Il semble pertinent d'étudier des modèles d'accompagnement spécifiquement adaptés aux petites copropriétés.

### **Facilité la mise en lien avec secteur bancaire et le secteur de l'immobilier**

L'ADEME pourrait proposer des accords-cadres au niveau régional et de pistes d'actions pour approcher ces deux secteurs.

### Principales sources

#### Entretiens

| Structure                | Nom et fonction                                                                                                                                               |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ALEC Grenoble            | Gaël BOGOTTO ; Chargé de projet copropriété<br>Arnaud SEGON ; Directeur technique                                                                             |
| SOLIHA Isère Savoie      | Julie ALLERME ; Experte en rénovation thermique des Copropriétés                                                                                              |
| Grenoble Alpes Métropole | David-Albert BILLIOTTE ; Chargé de projet MUR MUR 2, DGA Cohérence Territoriale, Direction du Foncier & de l'Habitat, Service Réhabilitation & Offre Nouvelle |
| Nord-Isère Durable       | Léonore GAGET ; Cheffe de projet Plateforme de rénovation MA RÉNO.                                                                                            |

#### Documents

ADEME. (2016). Rénovation énergétique de l'habitat. 15 initiatives de territoires. Disponible sur : <http://www.ademe.fr/renovation-energetique-lhabitat-15-initiatives-territoires>. Consulté le 26 janvier 2017.

Grenoble Alpes Métropole (GAM). (2015). Evaluation de Mur I Mur. Rapport final. Disponible sur : [http://obsy.aurg.org/files/Metro-Rapport-Evaluation\\_MurMur\\_Rapport-definitif.pdf](http://obsy.aurg.org/files/Metro-Rapport-Evaluation_MurMur_Rapport-definitif.pdf). Consulté le 26 janvier 2017.

Grenoble Alpes Métropole (GAM). (2016a). Annexe technique à la convention n°1441C0395 conclue entre Grenoble Alpes Métropole et l'ADEME.

Grenoble Alpes Métropole (GAM). (2016b). Parcours de service, copropriétés 1945-75. Disponible sur : <http://www.alec-grenoble.org/9132-mur-mur-2-campagne-isolation-renovation-coproprietes-1945-1975.htm>. Consulté le 27 janvier 2017.

Solidaires pour l'habitat (SOLIHA). (2016). Interventions SOLIHA, copropriétés 1945-1975. Disponible sur : <http://www.alec-grenoble.org/9132-mur-mur-2-campagne-isolation-renovation-coproprietes-1945-1975.htm>. Consulté le 27 janvier 2017.

SOLIHA. (2015). mur | mur campagne d'isolation. Bilan final d'activité.

#### Ressources web

- <http://www.lametro.fr/505-mur-mur-campagne-isolation-de-grenoble-alpes-metropole.htm>
- <http://www.alec-grenoble.org/4262-mur-mur-campagne-isolation.htm>

## ECORENO'V

### Présentation générale

#### Périmètre de l'opération

La Métropole de Lyon regroupe 59 communes et comptait en 2014 environ 1,3 million d'habitants.

#### Parc de logements

La métropole de Lyon compte environ 558 000 logements dont environ 336 000 logements en copropriété répartis dans 18 000 copropriétés environ.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ECORENO'V cible les logements privés construits avant 1990, dont 76% sont des logements collectifs (logements sociaux + copropriétés).</p> <p>La métropole compte un long historique d'intervention en faveur des copropriétés dégradées ; ainsi le dispositif a été conçu afin de les intégrer puisque les copropriétés dégradées peuvent candidater à Ecoreno'v et bénéficient des aides Ecoreno'v et des aides spécifiques.</p>                                     | <p>63% de ces logements ont été construits avant 1975 et 80% avant 1990.</p> <p>Nous n'avons pas de statistiques sur la typologie (nombre de logements, nombre d'étages, etc.) des copropriétés. Les copropriétés ayant sollicité l'ALE comptent en général entre 80 et 90 logements.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>Acteurs principaux</b></p> <p>Métropole de Lyon: porteur de projet d'accompagnement, coordinateur, principal financeur.</p> <p>ALE du Grand Lyon : conseil jusqu'au vote de la MOe</p> <p>Les copropriétés qui réalisent les travaux</p>                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>Autres acteurs</b></p> <p>Publics : les communes sur lesquels se déroulent les rénovations. Il y a des liens étroits avec certaines qui sensibilisent des copropriétés susceptibles d'intégrer le dispositif (par exemple Villeurbanne).</p> <p>Syndic : ils sont de plus en plus associés à l'évolution du programme, dans une dynamique de co-construction.</p> <p>Accompagnateur sélectionné par le Grand Lyon par appel d'offres.</p> <p>Les 28 acteurs qui ont signé la charte Ecoreno'v dont notamment des architectes, des banques, la DRAC, des énergéticiens, etc.</p> |
| <p><b>Principes d'ECORENO'V</b></p> <p>ECORENO'V constitue une plateforme territoriale de rénovation énergétique (PTRE) reposant sur trois piliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ des aides financières</li> <li>→ un accompagnement tout au long du projet de rénovation, incluant des formations pour les conseils syndicaux</li> <li>→ une communication et une animation de la filière locale.</li> </ul>                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Budget (GL, 2014)</b></p> <p>De 2015 à fin 2016 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ travaux : 2,7 millions d'€ de subventions de travaux déjà versés (sur un budget d'investissement de 30 millions d'euros prévu pour la durée du mandat</li> <li>→ Ingénierie : Mise à disposition d'1 à 2 ETP du Grand Lyon</li> <li>→ Ingénierie : environ 3 millions d'euros d'ingénierie mobilisés par le Grand Lyon sur les trois ans de la plateforme</li> </ul> | <p><b>Financement (GL, 2014)</b></p> <p>Ingénierie : De 2014 à fin 2017, les principales sources de financement de la plateforme (animation, accompagnateur ...) sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Le Grand Lyon</li> <li>→ L'ADEME</li> <li>→ La région</li> <li>→ L'Anah</li> </ul> <p>Travaux : les propriétaires peuvent faire appel à plusieurs types de financement : subvention du grand Lyon, CEE, prêt collectif, subvention de certaines mairies, CITE, ANAH ...</p>                                                                                      |
| <p><b>Principaux enjeux</b></p> <p>Le développement d'ECORENO'V s'inscrit dans une dynamique plus large de mise en place de la métropole de Lyon et donc de récupération par la métropole de certaines compétences, notamment une compétence énergie et une compétence de lutte contre la précarité énergétique.</p>                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

Pour la métropole, les principaux enjeux sont environnementaux (réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations d'énergie), sociaux (lutte contre la précarité énergétique et l'habitat dégradé) et économiques (création d'emplois dans le domaine de la rénovation énergétique, structuration d'une filière locale).

### **Principaux objectifs et premiers résultats (GL, 2014 ; GL, 2016c)**

Objectifs entre 2014 à fin 2017 :

- Réhabilitation de 5800 logements (y compris maisons individuelles)
- Dont 1110 au niveau BBC rénovation

Remarque : le futur PLUH imposera de rénover énergétiquement 1800 logements par an.

Résultats entre septembre 2015 et novembre 2016 :

- 1169 logements rénovés
- 1129 logements rénovés en copropriété (14 copropriétés) dont 396 logements BBC (5 copropriétés)
- 40 logements individuels rénovés dont 33 maisons et 7 appartements. 6 logements individuels rénovés au niveau BBC
- 2 695 000 euros de subvention ont été versés et ont généré 17 121 186 euros de travaux

Outre ces résultats quantitatifs, on peut noter :

- la signature d'une charte d'engagement entre 28 parties prenantes (notamment les syndicats)
- la réalisation d'une formation à destination des banques fin 2016

### **Le dispositif ECORENO'V COPRO en détails**

#### **Aides**

Les 2 niveaux de rénovation donnent droit à 2 niveaux d'aides collectives au CS :

- 2000 euros par logement pour une rénovation « -35% » de consommation énergétique (cohérence avec le niveau de gain exigé par l'Anah, ce niveau d'exigence global est accompagné de gardes fous) en copropriété.
- 3500 euros pour une rénovation BBC justifié par un calcul thermique (en copropriété)
- Remarques
  - Il ne doit y avoir qu'une seule facture par poste (en copropriété, cette règle impose un achat groupé de fenêtres)
  - Cette aide est stable sur la durée de la mandature du Grand Lyon

#### **Accompagnement**

Le schéma général d'accompagnement en copropriété est synthétisé dans la figure ci-dessous :

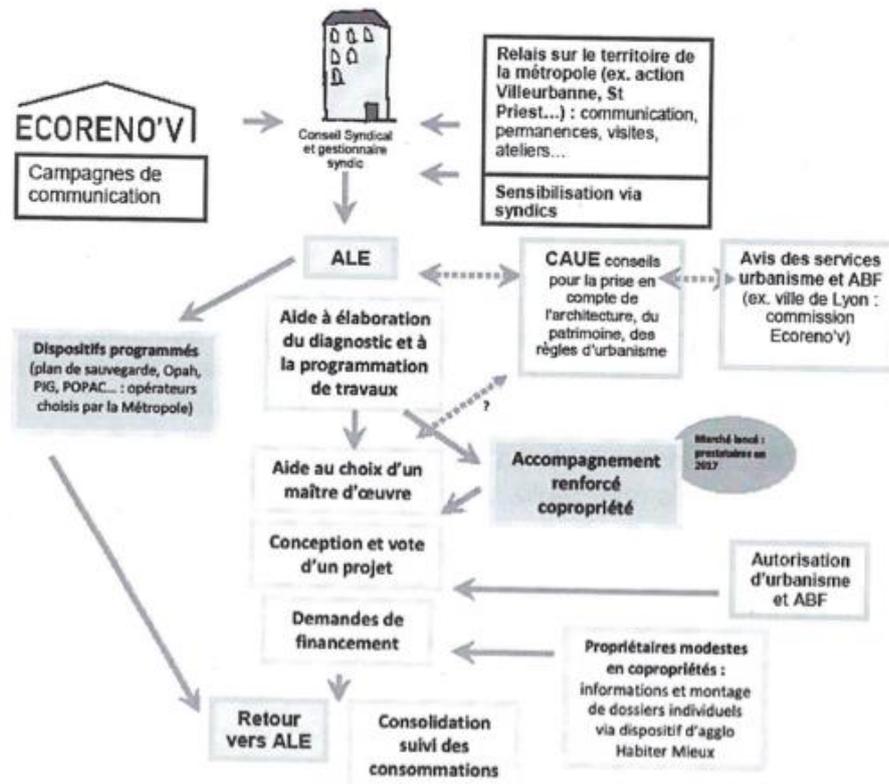


Figure 33 : Structure de l'accompagnement ECORENO'V (Source : GL, 2016c)

Les principaux points à retenir :

→ Intervention de l'ALE

- Communication : l'ALE fait connaître le dispositif via différents outils de communication (flyers, site web, etc.) et mobilise les propriétaires indécis via des outils comme les visites de site, les conférences, les ateliers d'échanges entre propriétaires plus ou moins avancés dans leurs projets
- 1<sup>er</sup> rendez-vous : l'objectif est identifier le besoin de la copropriété. Pour cela, l'ALE peut demander à la copropriété de renseigner le Bilan Initial de Copropriété et le Bilan Énergétique Simplifié ou demander à la copropriété de fournir l'audit énergétique s'il est déjà fait
- Note d'opportunité : l'ALE rédige une note d'opportunité de réalisation d'un audit (pour les copropriétés non soumises à l'obligation légale)
- Audit : l'ALE accompagne la copropriété de la définition de son besoin, à l'analyse des résultats
- Depuis début 2017, l'ALE intervient jusqu'au vote d'une MOe, puis cède la place à un accompagnateur désigné par le Grand Lyon suite à une consultation par un appel d'offres

- l'ALE a participé à la rédaction du CDC de l'appel d'offres de consultation de l'accompagnateur

→ Le CAUE est très fortement intégré dès les premières étapes afin que l'enjeu architectural soit pris en compte

→ L'accompagnateur aide la copropriété dans la mobilisation des copropriétaires, l'élaboration des plans de financement individuels, etc.

Remarque : le coach copro a été envisagé mais n'est pas retenu pour le moment. En effet, cet outil ne répond que partiellement aux besoins de la plateforme ECORENO'V :

- partage de dossier multi acteurs (métropole, ALE, accompagnateur, CAUE, opérateur ANAH, communes)
- indicateurs de suivis
- instruction administrative des demandes de subventions ECORENO'V

Une réflexion est en cours sur les outils informatiques.

### **Facteurs clés de succès**

#### **Politiques et acteurs publics**

Un portage politique fort de la part du Grand Lyon, qui s'appuie par ailleurs sur un terrain « travaillé » depuis plus de 15 ans via différentes opérations de rénovation de copropriétés.

Ce volontarisme politique affiché permet notamment de mobiliser les professionnels.

Partenariat avec CAUE Rhône Métropole dont la gouvernance s'est rapprochée de la Métropole de Lyon. L'axe de travail éco-rénovation a été fortement mis en avant en 2016. Partenariat CAUE/ALE est donc monté en puissance pour éviter d'orienter les copropriétés dans une direction sans issue (impossibilité d'autorisation d'urbanisme) et faire monter en qualité la sélection des MOe.

Il est nécessaire de mobiliser les communes sur le territoire pour compléter le mécanisme. L'animation locale de la part de certaines communes a eu un certain impact. Le relais de proximité de la commune est un facteur facilitateur.

#### **Envie et capacité d'agir**

Aide ECORENO'V avec deux niveaux de performances permet aux propriétaires de réaliser des travaux dans les cas où le BBC est difficilement atteignable (pour des raisons administratives, techniques, économiques ...) : 2000 euros ou 3500 euros

L'aide ECORENO'V prévoit une avance de 60% au démarrage des travaux et le solde à la présentation des factures. Le côté « on vous donne du cash » semble très incitatif.

#### **Offre de rénovation**

Syndics :

- le volontarisme politique a poussé les syndics à intégrer le dispositif
- certains syndics sont très moteurs, au point de devenir eux-mêmes les « leaders énergétiques »
- des outils et des formations ont été développés, voire co-développés entre les syndics et l'ALE. La formation permet notamment d'aller vers une « industrialisation » du processus de rénovation et donne aux syndics de réels outils pour s'organiser
- au fur et à mesure du projet, les syndics sont de plus en plus intégrés dans une dynamique de co-construction

#### **Financement**

Les aides ECORENO'V sont stables sur la durée de la mandature.

Les projections financières présentées aux copropriétaires sont en cout global mensualisé intégrant les aides financières, le remboursement avec prêt collectif et la maîtrise de charges sur la durée du prêt (10 ans).

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>→ une charte d'engagement a notamment été signée (pas seulement par des syndic comme indiqué plus haut)</p> <p>L'offre d'auditeur puis de maître d'œuvre et d'architecte spécialisé en copropriété existe dans le Grand Lyon. Plus généralement territoire dynamique qui héberge de nombreuses entreprises du domaine de la rénovation énergétique</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>Freins et limites</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>Politiques et acteurs publics</b></p> <p>Le Grand Lyon réduit son budget de fonctionnement de 6% par an sur la durée de la mandature. Ceci met en difficulté les services chargés d'ECORENO'V, qui doivent notamment aller chercher de l'argent auprès de l'Europe (programme ELENA).</p> <p>L'impact des orientations nationales de l'Anah : les évolutions des aides et les « ouvertures/fermetures » de robinet d'aides Anah peuvent avoir un effet délétère sur le rythme des rénovations.</p> <p>Les relations avec les services d'architecture et d'urbanisme sont encore difficiles. En effet, les propositions de travaux de rénovation énergétique ne sont pas forcément compatibles avec une approche architecturale. L'isolation par l'extérieur est facilitée dans le futur PLUH et le futur règlement de voirie, mais des points restent à traiter. 70% du territoire de la ville de Lyon est couvert par les ABF.</p> | <p><b>Envie et capacité d'agir</b></p> <p>Pour la rénovation des copropriétés il faut penser copropriété et ne pas tenter d'adapter les dispositifs en partant de la maison individuelle, comme le CITE.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>Offre de rénovation</b></p> <p>Des doutes existent sur la capacité du marché à prendre en charge l'accompagnement qui est actuellement réalisé sur fonds publics. Le Grand Lyon avait testé la mise en place d'une offre privée d'AMO au lancement d'ECORENO'V puis a renoncé et passe aujourd'hui par un appel d'offres publics et des financements publics.</p> <p>Syndics : certains sont réticents. D'autres deviennent très moteurs. Dans certaines copropriétés le leader énergétique n'est plus un copropriétaire mais un syndic. Il faut inventer des outils pour travailler avec un syndic : méthode en cours d'élaboration au sein de l'ALE.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>Financement</b></p> <p>La Métropole ne souhaite pas aller vers le tiers financement car elle ne souhaite pas se substituer aux acteurs privés. Elle avait lancé un AMI vers les banques pour proposer des outils financiers adaptés et celui-ci a reçu seulement 3 réponses : notamment parce qu'il portait à la fois sur les copropriétés et les maisons individuelles alors que les banques y voient deux marchés et deux circuits différents. Seules deux banques proposent des solutions d'emprunt collectif, qui sont indispensables en copropriété.</p> <p>Les outils de financement (hors aide spécifique Ecoreno'v) restent encore trop instables et trop complexes (par exemple le crédit d'impôt dépend de l'année de facturation et en copropriété entre le vote des travaux et la facturation il peut se</p> |



Pour les petites copropriétés : la MOE est chère et il faudra réfléchir à des groupements d'entreprise, un peu comme pour DOREMI.

Il n'y a probablement pas assez de MOE compétents sur le territoire pour massifier la rénovation.

En termes de compétences, il est nécessaire d'accompagner les BE vers plus de pédagogie car les rendus d'audit restent parfois sources d'incompréhension pour les copropriétaires.

passer plusieurs années, ce qui fait que le crédit d'impôt ne joue pas son rôle d'incitation à réaliser des travaux d'économies d'énergies)

### Pépites à diffuser

#### Portage politique fort

Le Grand Lyon met en avant un volontarisme politique qui crée un effet d'entraînement.

#### Intégration du CAUE

Cette intégration permet de simplifier les échanges avec les services d'urbanisme et d'architecture et permet de faire mieux converger exigences thermiques et architecturales.

### Pistes pour la feuille de route ADEME

#### Revoir la frontière entre conseil et accompagnement pour les Espace info énergie

L'ADEME doit revoir sa notion de conseil vis à vis des EIE car pour l'ADEME conseil = « on ne sort pas de son bureau ». Or en copropriété aller sur place et aux AG est indispensable pour faire voter des missions d'audit ou de maîtrise d'oeuvre, il faut que ce soit dans les missions des EIE. En effet, convaincre des copropriétaires nécessite de leur parler au moment où ils sont tous réunis. En maison, un rendez-vous dans les locaux de l'EIE permet d'échanger et de convaincre la seule personne qui décide.

Par ailleurs, même lorsqu'il y a des professionnels qui interviennent, l'EIE continue d'avoir sa place aux côtés du professionnel et auprès du maître d'ouvrage. Les professionnels sont contents car la copropriété est mieux structurée et les copropriétaires sont rassurés par la présence d'un tiers de confiance. En outre, la mission d'animation des professionnels nourrit l'action de conseil et vice versa.

#### Etudes à mener ou à suivre par l'ADEME

- qu'est-ce que les gens sont prêts à payer par mois pour passer à l'acte (étude marketing)
- Il faudrait un vrai retour d'expérience sur l'ITE : on est flou sur l'entretien, etc. Il faudrait rassurer sur la durabilité. L'ADEME pourrait faire une étude REX sur des bâtiments réels.
- Etude européenne devrait être lancée en Juillet sur les liens entre juridique et rénovation en copropriété avec Oxford et ALE Grand Lyon.

#### Connaissance du parc

Le Grand Lyon n'a pas une connaissance fine de son parc de copropriétés. Le schéma directeur des énergies en cours d'élaboration par la Métropole apportera une connaissance de consommation énergétique à la maille iris, qui sera mise à profit dans les années qui viennent pour mieux cibler l'action publique et développer des outils adaptés.

### Principales sources

#### Entretiens

| Structure            | Nom et fonction                                                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grand Lyon Métropole | Aurélie SAUVIGNET ; Responsable plateforme éco-rénovation, Direction de l'Habitat et du Logement    |
| ALE Grand Lyon       | Thomas DUBERTRET ; Chargé de mission référent copropriétés / Conseiller énergie, Pôle Habitat Privé |
| UNIS Lyon            | Marc SAGNIMORTE ; Président de l'UNIS Lyon et dirigeant de Sagnimorte Conseils                      |
| SOLIHA               | Delphine AGIER a été sollicitée mais n'a pas donné suite à notre demande d'interview.               |

#### Documents

Grand Lyon (GL). (2014). Réponse à l'Appel à Manifestation d'Intérêt ADEME, Conseil Régional de Rhône Alpes, DREAL. « Plateforme locale d'éco-rénovation ». Réponse du Grand Lyon.

Grand Lyon (GL). (2016a). ECORENO'V. Un Guide pour vous simplifier l'éco-rénovation. Disponible sur : [https://www.grandlyon.com/fileadmin/user\\_upload/media/pdf/habitat/20160204\\_gl\\_guide-ecorenov.pdf](https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20160204_gl_guide-ecorenov.pdf)

Grand Lyon (GL). (2016b). ECORENO'V Copro. Conseillers syndicaux, syndicats de copropriété : faites vous accompagner dans votre projet de rénovation ! Disponible sur : [https://www.grandlyon.com/fileadmin/user\\_upload/media/pdf/habitat/20161018\\_gl\\_fiche-pratique-ecorenov-copro.pdf](https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20161018_gl_fiche-pratique-ecorenov-copro.pdf)

Grand Lyon (GL). (2016c). Comité technique élargi du 24 novembre 2016.

#### Ressources web

- <https://www.grandlyon.com/services/ecorenov.html>
- <http://www.aie-lyon.org/renocopro/>

## SEM ENERGIES POSIT'IF

### Présentation générale

#### Périmètre de l'opération

Afin de répondre aux enjeux de la rénovation énergétique, la SEM Énergies POSIT'IF propose une offre de services permettant d'accompagner les copropriétés et les Organismes de logement social (OLS) tout au long de leur projet. Elle représente un relais opérationnel des politiques de l'habitat et de l'énergie des collectivités. Énergies POSIT'IF s'appuie sur les missions d'information, de conseil et d'accompagnement que les PTRE, les PRIS et les associations de copropriétaires locaux assurent auprès des copropriétés. Elle apporte ensuite à ces dernières une solution technique et financière.

#### Parc de logements en Ile de France

La Région Île-de-France compte près de 4 700 000 résidences principales dont 72 % de logements collectifs se répartissant comme suit :

1,2 million de logements sociaux ;

2,1 millions de logements en copropriété dont 1 million en classe énergétique E, F, G constituant la cible prioritaire d'Énergies POSIT'IF.

#### Acteurs principaux

En amont de l'intervention d'Énergies POSIT'IF :



- Les PRIS (EIE, ALE,...)
- Le mouvement associatif d'amélioration de l'habitat (SOLIHA)
- Associations de copropriétaires et de consommateurs, (ARC,...)
- Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE,...)
- Assistant à maîtrise d'ouvrage (architectes, bureau d'études thermique...)

Pool de compétences sous-traitant ou co-traitant avec Energies POSIT'IF :

- Architecte
- Bureau d'études thermiques et fluide
- Ingénieur financier
- Entreprises du BTP
- Exploitant des systèmes de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire (ECS)

### Principes

La SEM Énergies POSIT'IF entend favoriser l'engagement des copropriétés dans des projets globaux en proposant, avec l'aide de ses partenaires, une offre de services intégrés (organisation et montages technique, juridique et financier) et un accompagnement tout au long des étapes du projet.

### Budget (mi 2014 – mi 2017)

- Capital social : 5,32 M€ (à 85% public) porté par 16 actionnaires (14 collectivités et 2 institutions)
- Le capital public provient de :
  - Conseil Régional : 57%
  - Caisse des Dépôts et Consignations et Caisse d'Épargne Ile de France : 15%
  - Conseils départementaux : 10%
  - Communes (2 dont Ville de Paris) : 9%
  - Communautés d'agglomération : 6%
  - Syndicats intercommunaux : 3%

### Financement

- Programme Intelligent Energy Europe (avril 2014-septembre 2016) : 1,5 M€ en soutien à la mise en œuvre du programme (dont 1,21 M€ pour les frais de fonctionnement, et 190 k€ pour les frais d'animation et communication)
- Mobilisation d'une ligne de crédit de 100 M€ sur 4 ans auprès de la BEI

Chiffre d'affaires : environ 1 M€ / an

### Principaux enjeux

Réduction de 40% de la consommation énergétique après travaux

### Principaux objectifs et premiers résultats

Objectifs 2013-2020 :

- 10 à 15 opérations de travaux par an
- 1500 à 2000 logements rénovés par an, et 8000 à 10 000 logements en copropriétés sur 4 ans
- 5200 emplois/an sur 4 ans (26 emplois / an par M€ investi)

Résultats entre 2013 et 2015 :

- 23 contrats signés avec des copropriétés franciliennes
  - 4 copropriétés en travaux (maîtrise d'œuvre exécution)
  - 7 missions de MOE conception
  - 12 missions d'audit architectural énergétique et financier

Soit :

- Plus de 3000 logements à rénover
- Plus de 40 M€ d'investissement
- 7 votes de travaux à venir en 2016

## Le dispositif SEM ENERGIES POSIT'IF en détails

### Aides (offre de financement) :

Énergies POSIT'IF fournit un service d'ingénierie financière et élabore un plan de financement adapté au projet de la copropriété :

- Mobilisation des aides individuelles (CITE, aides ANAH, aides des collectivités territoriales...)
- Mobilisation des aides collectives (CEE, subventions ADEME, Région IdF et autres collectivités territoriales...)
- Aide à la négociation de prêts bancaires

Bénéficiaire du régime d'exception au monopole bancaire (article 23 de la LTECV), elle devrait proposer également le tiers financement, qui consiste à financer tout ou partie du coût des travaux par les économies d'énergie. Ainsi, elle concevrait avec ses cotraitants le projet, le financerait et encadrerait la réalisation des travaux. Cependant une des étapes restant à franchir pour le tiers financement relève de l'obligation légale de caution à souscrire par le syndicat de copropriété pour une opération d'emprunt collectif ou de tiers financement (loi Warsmann de 2013). À ce jour, Énergies POSIT'IF recherche une société de caution (entreprise d'assurance agréée, établissement de crédit ou société de financement).

### Accompagnement technique :

Les étapes du projet décrites sur le schéma ci-dessous s'articulent de la manière suivante :

- Réalisation d'un audit architectural, énergétique et financier se basant sur le cahier des charges « Audit architectural et énergétique de copropriété » ADEME, Région Île-de-France, Ville de Paris et Agence Parisienne du Climat
- Conception technique du projet via une mission de maîtrise d'œuvre (définition du scénario de rénovation et montage financier)
- Sélection des prestataires pour la réalisation des travaux
- Coordination de l'ensemble des acteurs de la rénovation et suivi des travaux
- Validation de la qualité de l'exécution et, en option, garantie de performance énergétique.

Ces étapes sont conduites par Énergies POSIT'IF, sous forme de groupement, avec l'aide de thermiciens, d'architectes et d'entreprises de travaux



|                    |   |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Durée du parcours                                                                                                                                                                                      |                       |
|--------------------|---|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <br>INFORMATION    | 1 | Audit architectural, énergétique et financier | <b>Identifier les gisements d'économies d'énergie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Recensement des données</li> <li>État des lieux du bâti</li> <li>Préconisations d'amélioration et propositions de plusieurs scénarios de travaux</li> <li>Plan de financement prévisionnel</li> <li>Rapport d'audit final</li> </ul> | ≈ 2-3 mois                                                                                                                                                                                             | Au total<br>≈ 3-4 ans |
|                    |   | ✓                                             | <i>Assemblée générale et vote des études de maîtrise d'œuvre.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                        |                       |
| <br>ACCOMPAGNEMENT | 2 | Maîtrise d'œuvre                              | <b>Conception du projet</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Diagnostic complémentaire</li> <li>Conception technique du programme de travaux</li> <li>Réalisation du plan de financement</li> <li>Consultation des entreprises</li> <li>Analyse des devis</li> </ul>                                                        | ≈ 1 an                                                                                                                                                                                                 |                       |
|                    |   | ✓                                             | <i>Assemblée générale et vote des travaux.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                        |                       |
| <br>ÉVALUATION     | 3 | Travaux de rénovation                         | <b>Conduite des travaux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Suivi du chantier</li> <li>Réception des travaux</li> </ul>                                                                                                                                                                                                    | ≈ 6 à 12 mois                                                                                                                                                                                          |                       |
|                    |   | 4                                             | Usage des nouvelles installations                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Prise en main du bâtiment rénové</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Suivi des consommations</li> <li>Garantie de résultat énergétique</li> <li>Sensibilisation des propriétaires</li> </ul> |                       |

Figure 34 : Structure de l'accompagnement SEM ENERGIES POSIT'IF  
(Source : ADEME, Rénovation énergétique de l'habitat : 15 initiatives de territoires)

Grâce au soutien financier de la Commission Européenne, Énergies POSIT'IF organise des formations à destination de tous les acteurs du secteur : copropriétaires, conseils syndicaux, syndicats, architectes et bureaux d'études, accompagnateurs des copropriétés, collectivités territoriales...

Une équipe pluridisciplinaire, composée de TPE/PME du bâtiment, est constituée pour chaque opération. Énergies POSIT'IF participe ainsi à la montée en compétence des entreprises du bâtiment sur les métiers de la rénovation énergétique et à la création d'emplois au cœur des territoires

### Facteurs clés de succès

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Politiques et acteurs publics</b>                                                                                                                                                                                                                             | <b>Envie et capacité d'agir</b><br>Énergies Posit'if est un interlocuteur unique qui assure la coordination technique, financière et administrative ainsi que la bonne communication du projet auprès des copropriétaires par le biais de réunions d'information et de supports ad hoc. Elle réalise une étude personnalisée du dossier technique et financier de chaque copropriétaire |
| <b>Offre de rénovation</b><br>La SEM se distingue principalement par la proposition d'une offre globale depuis l'audit énergétique et architectural jusqu'à la prise en main du bâtiment rénové. Énergies Posit'if travaille avec des bureaux d'études qualifiés | <b>Financement</b><br>Énergies Posit'if élabore un plan de financement et accompagne les copropriétaires dans leur demande de subventions et de prêts bancaires.                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RGE Etudes et des entreprises de travaux certifiées « Qualibat » et RGE pour garantir la qualité des travaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | L'étape suivante devrait être le tiers financement.                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Freins et limites</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Politiques et acteurs publics</b></p> <p>La SEM a pour objectif initial de rénover 1500 à 2000 logements par an entre 2013 et 2017. Soit 0,06% du parc collectif existant. L'objectif est clairement sur l'expérimentation et non pas sur la massification.</p> <p>Par ailleurs, à ce jour, environ 3000 logements sont en travaux sans plus de précision sur les niveaux de performance atteints. Ainsi, sur 4 ans l'objectif n'est pas atteint. Le flou autour de la capacité d'assurer le tiers financement a probablement freiné certaines copropriétés de réaliser des travaux avec la SEM.</p> | <p><b>Envie et capacité d'agir</b></p> <p>Le point positif de l'offre de la SEM Positi'if est son positionnement d'interlocuteur. Cependant, les chargés d'affaire doivent mieux assurer encore leur rôle de pilote des groupements d'études, maîtrise d'œuvre et suivi de travaux.</p>   |
| <p><b>Offre de rénovation</b></p> <p>Le choix des prestataires cotraitants pour les missions d'audit, de conception du projet et de suivi des travaux a fait l'objet d'une consultation en 2015. La coordination des cotraitants n'est pas toujours facile car les architectes ont l'habitude d'être mandataire des groupements de maîtrise d'œuvre. Les chargés d'affaire au sein de la SEM assument principalement les compétences financières et on peut s'interroger sur la capacité à représenter le groupement de maîtrise d'œuvre auprès de la copropriété.</p>                                     | <p><b>Financement</b></p> <p>A ce jour, l'offre de tiers financement n'est pas effective alors que la SEM communique sur le sujet depuis sa création. Plusieurs copropriétés ont pu s'engager avec elle pour cette raison et elles n'ont finalement pas pu bénéficier de cette offre.</p> |
| <b>Péripéties à diffuser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| La constitution des équipes pluridisciplinaire par le biais d'un accord cadre et d'une consultation au cas par cas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Les compétences en ingénierie financière et accompagnement qui manque aux acteurs traditionnels architecte et bet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Pistes pour la feuille de route ADEME</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Assister la SEM Positi'If pour obtenir les cautionnements nécessaires auprès des banques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Principales sources</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Entretiens</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Structure                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nom et fonction                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Energies Positi'if                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Raphaël CLAUSTRÉ – Directeur général                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Documents</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ADEME - <i>Rénovation énergétique de l'habitat : 15 initiatives de territoires</i> – Juillet 2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ENERGIES POSIT'if – <i>Simplifiez-vous la rénovation énergétique avec Energies Positi'if</i> – (plaquette)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



## Ressources web

→ <http://www.energiespositif.fr/>

# PICARDIE PASS RÉNOVATION

## Présentation générale

### Périmètre de l'opération

Picardie Pass Rénovation cible principalement les habitats individuels diffus et les logements construits avant 1990.

Il s'adresse aux propriétaires et copropriétaires qui projettent d'engager des travaux de rénovation énergétique pour leur logement (maison individuelle) ou leur immeuble (copropriétés et logements communaux)

### Parc de logements en Picardie

750 000 logements dont les 2/3 construits avant 1975

65% de propriétaires occupants

74% de logements individuels

### Acteurs principaux

- ADIL, ANAH : identification des ménages, sensibilisation et conseils
- Artisans, entreprises de travaux, autres milieux professionnels : concertation en vue de formaliser les prescriptions de travaux, identification des ménages.
- EIE : conseils et orientation des ménages vers les SPEE
- Milieu bancaire : refinancement du SPEE, sensibilisation et conseils
- Fournisseurs d'énergie (via les CEE)
- Collectivités locales : relais d'information auprès de leurs administrés (convention de partenariat)
- Les copropriétés qui réalisent les travaux

### Principes

Picardie Pass Rénovation est une initiative de l'ex-région Picardie, mise en œuvre par la régie du service public de l'efficacité énergétique. Il constitue également un opérateur de tiers-financement pour la rénovation énergétique des logements privés.

Une première phase d'expérimentation se déroule jusqu'en 2017 (projets pilotes sur des secteurs précis), avec pour objectif la rénovation thermique de 2000 logements en 3 ans. Puis le dispositif sera généralisé à l'ensemble du territoire Picard (objectif de 1000 à 10 000 logements rénovés par an)

### Budget (mi 2014 – mi 2017)

- Activité de la Régie du SPEE : 9 M€ (personnel interne, techniciens de la rénovation, chantier pilote, charges d'exploitation, fonds de garantie)
- Financement des travaux (BEI) : 23,5 M€

### Financement (2014-2019)

Les principales sources de financement sont :

- BEI (Banque Européenne d'Investissement) : 23,5 M€
- Caisse des Dépôts et Consignation : 23,5 M€
- Région : 8M€ (couvrant les premières opérations)
- Subvention ELENA : 1,8 M€ couvrant les frais de fonctionnement

Besoin de financement pour la phase pilote (2014-2019) :

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 63 M€ pour environ 2000 dossiers, dont :<br/>         55 M€ pour les travaux et 8 M€ pour le fonctionnement (back office, techniciens de la rénovation, chantiers pilotes, provisions pour risque de crédit)</li> </ul> |
| <p><b>Principaux enjeux</b></p> <p>Le dispositif a pour but d'offrir aux entreprises et aux artisans locaux un gisement d'activités et d'emplois non délocalisables. Outre la multiplication du nombre de chantiers, il offre aux professionnels une garantie de paiement à travers le système de préfinancement.</p> <p>Combiner la planification régionale et la proximité des collectivités locales au service de l'accompagnement des particuliers.</p> <p>Offrir un référent public, unique et identifiable (guichet unique)</p> <p>Massifier le marché de la rénovation et répondre à l'urgence climatique et sociale</p> <p>Réduire la précarité énergétique des ménages picards et répondre aux difficultés rencontrées dans leur démarche (accompagnement)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Principaux objectifs et premiers résultats</b></p> <p>Objectifs fixés par le Schéma Régional Climat Air Energie pour 2020 et 2050 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ rénovation BBC de 10000 logements privés /an</li> </ul> <p>Objectifs entre 2014 et 2017 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Rénovation thermique de 2000 logements</li> </ul> <p>Objectifs à partir de 2017 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1000 à 10 000 logements rénovés thermiquement par an</li> <li>○ Autre source (article de presse « la Pass Rénovation allie performance énergétique et développement économique ») : le SPEE envisage de rénover 2000 logements d'ici à la mi-2018 dans sa phase test et 18 000 logements jusqu'en 2025.</li> </ul> <p>En termes d'emplois locaux : créer 650 emplois dans le secteur du BTP d'ici mi-2018 puis 3500 à l'horizon 2025</p> <p><u>Résultats en septembre 2016 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1250 logements à rénover dont 8 copropriétés représentant 980 logements, pour un montant global de 25 M€ de travaux,</li> <li>○ Plus de 500 chantiers réceptionnés ou en cours (article du Moniteur – 20/01/2017)</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Le dispositif PICARDIE PASS RÉNOVATION en détails</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Aides</b></p> <p>En cas de difficulté de financement, Picardie Pass Rénovation peut avancer aux propriétaires la somme nécessaire au financement des travaux de rénovation. Chaque copropriétaire rembourse les sommes engagées par des mensualités calées sur le montant des économies d'énergie réalisables sur les factures d'énergie après travaux (60% d'économie d'énergie en moyenne), et pour une durée déterminée (25 ans maximum). Cette solution permet également au SPEE Picardie de garantir contractuellement l'amélioration de la performance énergétique du logement.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                  |

L'avance sur travaux se fait à un taux de 2 % avec un remboursement sous forme d'une contribution mensuelle correspondant en moyenne à 50 % des économies sur la facture d'énergie. Les CEE servent à alimenter le fonds de garantie du dispositif de préfinancement.

### Accompagnement

Le schéma général d'accompagnement en copropriété est synthétisé dans la figure ci-dessous :



Figure 35 : Structure de l'accompagnement PICARDIE PASS RENOVATION  
 (Source : Groupe de travail Energie-Climat AITF, 04/11/2016)

Le processus en copropriétés se déroule en 3 étapes détaillées ci-dessous :

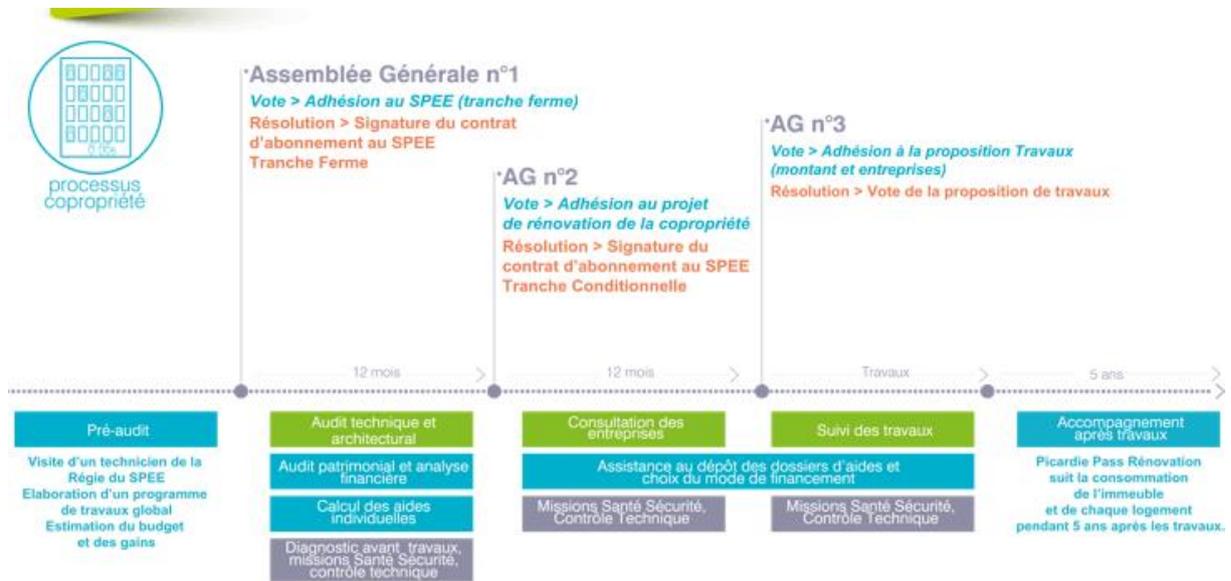


Figure 2 : Processus d'accompagnement en copropriétés  
 (Source : Groupe de travail Energie-Climat AITF, 04/11/2016)

L'accompagnement technique de PPR consiste à :

- réaliser un diagnostic énergétique gratuit de la copropriété,
- proposer un projet de travaux adaptés aux besoins exprimés par la copropriété et individualisés pour chaque copropriétaire. En cas d'acceptation, engagement par signature de service public (redevance 1860 € TTC)
- lancer la consultation conformément au Code des Marchés Publics et sélectionner les entreprises (équipe de **maîtrise d'œuvre** : architecte, bureaux d'études technique et thermique, expert financier, et **entreprises de travaux**)
- suivre et réceptionner le chantier
- suivre les consommations (post-travaux) pendant 5 ans.

Des actions de communication sont également possibles : intervention lors de conseils communautaires, réunions publiques d'information, information dans les journaux communaux, envoi de courriers auprès des administrés, affichage sur les réseaux de la commune, diffusion des outils de communication (dépliants, affiches), outils numériques ...

### Facteurs clés de succès

#### Politiques et acteurs publics

Le soutien de la Banque européenne d'investissement et la dotation de la région Picardie (8 M€) permet de financer les travaux des particuliers en accordant un prêt de tiers-financement

Soutien à la filière locale du bâtiment (création de 650 emplois dans le secteur du BTP en Picardie)

Plus de 60 communautés de communes ou agglomérations sont partenaires du dispositif

Participation des agents de la Poste, après avoir repéré les logements nécessitant des travaux. Ils établissent la prise de contact avec les ménages concernés, expliquent le but et le fonctionnement du dispositif en leur remettant un document de présentation du Picardie Pass Rénovation. Ils collectent aussi les informations nécessaires à la constitution et au suivi de chaque dossier -> massifier le nombre de rénovations, accompagner le particulier tout au long du processus, et le décharger de toute démarche et action contraignante.

#### Envie et capacité d'agir

Outil qui facilite la rénovation des logements en accompagnant tous les propriétaires, occupants ou bailleurs, de logements individuels, les copropriétaires privés, les SCI et également les communes ayant des logements locatifs à rénover.

Interlocuteur unique et de confiance sur toute la chaîne de la rénovation.

#### Offre de rénovation

Initiative qui repose d'une part sur l'audit en amont pour définir les travaux à réaliser avec un diagnostic thermique approfondi du logement, une analyse patrimoniale, puis dans un second temps, une sélection des entreprises de rénovation et la coordination de leurs interventions avec un suivi du chantier qui comprend la gestion et le paiement des factures des artisans

#### Financement

Le coût des travaux s'avère être un frein pour les propriétaires malgré les promesses de réduction des factures énergétiques -> le SPEE propose un système de financement qui offre aux ménages la capacité d'engager des travaux sans déséquilibrer leur budget. En contrepartie, les bénéficiaires s'engagent à rembourser le SPEE sur l'économie réalisée sur leurs factures d'énergie avec un remboursement pouvant s'étaler de 15 à 25 ans (prêt de tiers-financement accordé au taux de 2%)



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le SPEE a mis au point une plateforme sur laquelle les artisans peuvent s'inscrire et se regrouper pour répondre plus facilement aux appels d'offres. Aujourd'hui, quelque 650 entreprises dont 70% de TPE sont inscrites sur la plateforme avec pour seule condition d'être labellisée RGE. <i>« C'est un moyen gratuit et fiable de rentrer en contact avec les particuliers pour des travaux qui restent peu compliqués dans l'ensemble. Tous les partenaires s'y retrouvent »</i> (article du Moniteur)</p> <p>Les entreprises du BTP sont assurées d'être payées par l'opérateur public qui s'engage à verser dès la notification du chantier un acompte de 30%.</p> | <p>Une fois abonné au service, la somme de 15 000 euros est avancée au propriétaire d'un logement dans un immeuble collectif.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Freins et limites</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Politiques et acteurs publics</b></p> <p>Sur le terrain, les professionnels manquent de visibilité sur l'évolution des politiques publiques tant au niveau national que régional. Au moment de voter des études de conception, les copropriétaires ont conscience que les réglementations (aides et obligations) évolueront probablement d'ici au vote des travaux. Ce manque de visibilité et de pérennité rend handicapé les argumentaires des acteurs de terrains.</p>                                                                                                                                                                                              | <p><b>Envie et capacité d'agir</b></p> <p>La rénovation performante coûte cher et les temps de retour sont généralement longs. Ces indicateurs de temps de retour sont probablement à bannir des résultats d'audit énergétique car contre-productifs. Enfin, l'augmentation de la valeur patrimoniale grâce à la rénovation énergétique n'est pas systématique selon les zones.</p> <p>Plusieurs personnes n'ont pas accès à l'offre de prêts traditionnelle. Ainsi, le vote de travaux de rénovation énergétique en AG peut conduire à l'exclusion de certains propriétaires. Un projet de rénovation ambitieux peut ainsi devenir anxiogène pour nombre de copropriétaires.</p> <p>Enfin, la présence d'amiante entraîne une augmentation importante du coût d'un projet de rénovation, parfois jusqu'à 40% de plus. Par ailleurs, cette présence d'amiante est connue seulement en phase de maîtrise d'œuvre de conception et non pas au moment de l'audit énergétique faussant largement les estimations à cette phase. Enfin, on fait porter aux copropriétaires actuels les coûts relatifs au désamiantage alors qu'ils n'en sont pas responsables.</p> |
| <p><b>Offre de rénovation</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>Financement</b></p> <p><i>« La région a engagé 12 M€ et 13 M€ sont à venir. Le tiers-financement est garanti par la région, ce qui vient alourdir le taux d'endettement des Hauts-de-France. Il faudrait trouver un nouveau</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><i>dispositif pour les particuliers. Néanmoins, il faut maintenir l'expérimentation sur les copropriétés en élargissant au Nord-Pas-de-Calais » (cf : interview Philippe Rapeneau, vice-président en charge du développement durable de la région Hauts-de-France – mars 2017)</i></p> <p>Service régional dont la contribution peut être jugée élevée (1860 euros) mais qui peut être lissée sur l'ensemble de l'opération, moyennant un acompte de 300 euros.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Pépites à diffuser

Le préfinancement des aides.

L'offre globale pilotée par un interlocuteur unique.

### Pistes pour la feuille de route ADEME

Soutien financier des plateformes de la rénovation en région. Ces dernières devraient avoir un service spécifique dédié à la copropriété car ces problématiques sont très différentes de la maison individuelle. Ces services seraient formés et dotés d'outils propres à la copropriété.

Les audits énergétiques doivent mieux prendre en compte les aspects financiers des opérations et mettre en avant le tiers financement tout en incitant à l'excellence environnementale.

Augmentation du soutien financier aux études en amont de la rénovation pour lesquelles l'équilibre économique est difficilement tenable.

### Principales sources

#### Entretiens

| Structure                   | Nom et fonction                                    |
|-----------------------------|----------------------------------------------------|
| PICARDIE PASS<br>RENOVATION | Laurent GAYRAL, Responsable financement et marchés |

#### Documents

Groupe de Travail Energie-Climat AITF - *Picardie Pass Rénovation : Un opérateur de tiers financement pour la rénovation énergétique des logements privés* - 04/11/2016

ADEME - *Rénovation énergétique de l'habitat : 15 initiatives de territoires* – Juillet 2016

Picardie Pass Rénovation et ADEME - *Travaux d'économies d'énergie en copropriété : la solution Picardie Pass Rénovation*

#### Ressources web

→ <http://www.pass-renovation.picardie.fr/>