



**AMORCE**

Avec le soutien technique  
et financier de

**ADEME**



Agence de l'Environnement  
et de la Maîtrise de l'Energie

PUBLICATION

Mise en place des  
plateformes  
locales de la  
rénovation  
énergétique de  
l'habitat privé

Série  
Technique

Réf.  
AMORCE ENT23

Février 2015

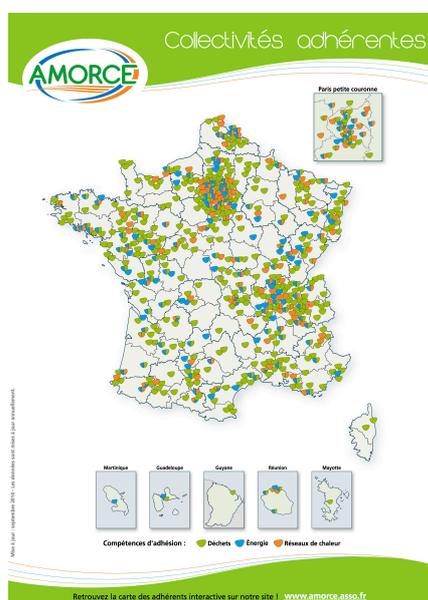


Energie

## Présentation d'AMORCE

Créée en 1987, AMORCE est l'association nationale des collectivités territoriales et des professionnels pour une gestion locale des déchets, de l'énergie et des réseaux de chaleur. Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, l'association regroupe **821 adhérents** dont 556 collectivités rassemblant plus de 60 millions d'habitants, ainsi que près de 265 entreprises, fédérations professionnelles et associations.

Première association spécialisée de collectivités territoriales, toutes thématiques confondues, AMORCE est à l'origine de plusieurs mesures importantes qui ont permis d'accompagner les collectivités territoriales dans la mise en œuvre des politiques publiques environnementales sur leurs territoires. Tel fut le cas notamment du Fonds chaleur, de la TVA à taux réduit sur la chaleur renouvelable, de l'éligibilité des collectivités au C2E (Certificat d'économie d'énergie) ou encore de l'obligation de rénovation de logements sociaux énergivores au moment de la vente.



AMORCE intervient dans **3 domaines d'actions** : les **déchets, l'énergie et les réseaux de chaleur** en accompagnant les collectivités territoriales dans les composantes des politiques publiques environnementales qu'elles veulent mettre en œuvre. AMORCE dispose d'une solide expertise sur :

- la technique
- l'impact sur l'environnement
- la réglementation
- l'économie (coûts, financements, fiscalité)
- les modes de gestion, les marchés
- l'organisation entre les structures et les différents niveaux de collectivités
- les politiques aux niveaux européen, national, territorial
- l'information, la concertation, le débat public

AMORCE constitue **un lieu unique de partage des connaissances et des expériences** entre collectivités territoriales et professionnels sur ces compétences. **Ce réseau d'élus et de techniciens** permet à chacun de disposer des informations les plus récentes et les plus pertinentes.

L'association représente également ses adhérents auprès des institutions françaises et européennes, afin de défendre leurs intérêts et leurs propositions. Nos équipes travaillent au sein des commissions à l'élaboration des réglementations environnementales de demain. Nos propositions sont très souvent reprises par les parlementaires.



## Rédacteurs

**Léonore GAGET**, Chargée de mission Energie-Climat, AMORCE - [lgaget@amorce.asso.fr](mailto:lgaget@amorce.asso.fr)

### Relecteurs :

Emmanuel GOY, Responsable du Pôle énergie, AMORCE ;

Jean-Claude LECAMUS, Secrétaire de l'Association des Amis et Anciens d'AMORCE ;

Alain GONDELMANN, Trésorier d'AMORCE ;

Michel MAYA, Maire de Tramayes, Secrétaire Adjoint en charge de la Maîtrise de l'Energie d'AMORCE ;

Françoise GARCIA, Coordination inter régionale, Direction de l'action régionale sud et outre mer, ADEME.

## Préambule

La rénovation énergétique des logements privés représente un enjeu majeur tant sur le plan économique et social que sur le plan environnemental.

Cette note apporte les éléments de base sur l'économie d'un projet de rénovation énergétique, introduisant une première analyse du dispositif national d'aides à la rénovation énergétique existant. Elle fait le point sur le rôle des plateformes locales de la rénovation énergétique et récapitule les premières recommandations pour leur mise en place.

Elle a été réalisée à destination des collectivités territoriales, et des organismes mandatés par celles-ci, qui préparent ou optimisent leur action pour développer la rénovation énergétique du parc de logements privés.

Elle a été élaborée par AMORCE avec le soutien de l'ADEME.

Les prises de position et réflexions qui y sont présentées sont celles d'AMORCE.

## Synthèse

### Massifier la rénovation énergétique des logements privés

Avec le Plan de la Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH), le programme Habiter Mieux de l'Anah ainsi que le titre II du projet de Loi de la Transition énergétique en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments, l'Etat affiche clairement sa volonté de répondre à l'enjeu économique, social et environnemental de la rénovation énergétique des logements privés. Cependant, le nombre et la qualité des rénovations sont pour l'instant insuffisants. Si de nombreuses initiatives intéressantes sont déjà engagées par des collectivités territoriales pour agir à différentes échelles, la question de la massification reste entière.

Les **aides nationales à la rénovation énergétique existantes** apportent souvent une rentabilité immédiate dans le cas de travaux « basiques » (concernant 3 postes principaux de déperdition thermique) pour un ménage très modeste et quasi immédiate pour un ménage de classe moyenne. Mais **ces aides présentent des inconvénients majeurs** :

- **elles n'encouragent pas à engager une rénovation globale très performante** ;
- le **manque de visibilité** qu'elles présentent **et la complexité** de leur empilement pénalisent fortement leur efficacité (un conseiller Info Energie peut passer 45 minutes à en expliquer les modalités et constate parfois que cela décourage le particulier maître d'ouvrage) ;
- elles **ne répondent pas à tous les freins financiers** et notamment le manque de trésorerie ou la difficulté pour certains ménages d'obtenir un prêt.

En attendant l'amélioration et la simplification du dispositif d'aides publiques nationales, nous sommes donc face à une situation quelque peu paradoxale où des moyens locaux sont nécessaires pour le diffuser et en compenser les lacunes.

Il existe d'autres obstacles à la rénovation énergétique des logements comme le manque de confiance envers les professionnels, le manque de temps ou de motivation des particuliers pour engager des travaux potentiellement longs et envahissants, etc.

Le réseau de Points Rénovation Info Service (PRIS) qui regroupe les Espace Info Energie (EIE), les opérateurs Anah et les Agences Départementales de l'Information sur le Logement, permet d'informer et de conseiller les maîtres d'ouvrage potentiels afin de déclencher la décision de rénovation énergétique. Mais le constat a été fait que ce niveau d'accompagnement ne suffit pas à massifier la rénovation énergétique. Des collectivités ont donc lancé des initiatives spécifiques pour le renforcer et le compléter afin de stimuler la demande, structurer l'offre et multiplier les rénovations sur leur territoire. Ces démarches s'apparentent à des plateformes locales de la rénovation de l'habitat privé telles que celles encouragées par l'ADEME et certaines Régions notamment via les Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI) qu'elles ont lancés.

### Les plateformes locales de la rénovation énergétique des logements privés

L'action d'une plateforme telle que décrite dans les AMI s'articule autour de quatre grands axes :

- l'accompagnement des particuliers,
- l'accompagnement des professionnels,
- les mécanismes financiers,
- l'animation et la gouvernance.

Ces démarches sont menées par les collectivités locales en tant que porteuses de projet (EPCI, territoires de projets), notamment au sein de leur plan climat énergie territorial en phase opérationnelle, ou dans certains cas, via une Agence Locale de l'Energie (ALE), une Société d'Economie Mixte ou une Société Publique Locale qu'elles ont mandatée.

Cette définition recouvre partiellement celle faite dans le projet de loi de la Transition Énergétique (formulée ultérieurement) selon laquelle une plateforme assure l'équivalent des missions du réseau de PRIS existant, peut intégrer des missions complémentaires telles que

définies et développées dans le cadre des AMI et est mise en œuvre à l'échelle d'un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Les AMI ADEME Régions ont pour but de favoriser l'expérimentation des différents types d'initiatives afin de capitaliser des retours d'expériences. Le **besoin de les mutualiser au moins partiellement paraît urgent** pour éviter de répéter des erreurs, prendre en compte les facteurs de succès et optimiser les investissements, notamment en termes de développement d'outils. D'autant qu'il semble plus **pertinent d'engager certaines actions à l'échelle régionale** et non à celle d'un ou plusieurs EPCI, comme l'ont fait de nombreuses Régions. L'articulation des échelles territoriales est en soi un sujet qui pourra être enrichi par les différentes approches retenues dans le cadre des AMI.

### Les missions / les conditions de réussite d'une plateforme locale

Une plateforme locale de la rénovation énergétique doit être l'interlocuteur privilégié pour le particulier, les collectivités, les professionnels du bâtiment et les établissements bancaires. Elle regroupe les informations, les digère et les rend accessibles. Elle est le **facilitateur de projet et le tiers de confiance de la rénovation énergétique**. Elle accompagne les acteurs du territoire dans leur montée en compétence, et leur **apporte la lisibilité et l'envergure de l'action avec des outils, un marketing et une communication partagés**.

Plus spécifiquement, il est important que les plateformes assurent les missions suivantes :

- Le développement d'un **accompagnement des particuliers indépendant, neutre et complet**, adapté au contexte local et priorisé en fonction de celui-ci, avec la réalisation d'audits énergétiques incluant une visite de site ainsi qu'un suivi des travaux et post-travaux (qui pourront être effectués par des professionnels référencés) ;
- La formation et la mise en réseau des professionnels du bâtiment et l'incitation à ce qu'ils adoptent une **approche globale de la rénovation** d'un logement permettant non seulement de généraliser la rénovation embarquée (profiter de travaux d'entretien classique pour embarquer l'amélioration énergétique) mais également de développer une offre professionnelle structurée et efficace incitant le particulier à engager des travaux BBC<sup>1</sup> compatibles priorités, ou idéalement, une rénovation BBC en une fois, tout en rationalisant ses investissements ;
- La remise d'un plan de financement au particulier (à chaque copropriétaire dans le cas d'une copropriété) pour **améliorer la lisibilité des aides existantes**, l'assistance au montage des dossiers de demande d'aides et la mise en place de documents types (devis, factures) pour **en faciliter l'obtention** ;
- La recherche de **solutions pour le financement complémentaires** aux aides pour tous (y compris les personnes n'ayant pas accès à l'emprunt) et **pour le préfinancement des aides**.

L'action de la plateforme est définie en cohésion avec les stratégies régionales (notamment le Schéma Régional Climat Air Energie qui sera prochainement intégré au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire) et nationales (ADEME, Anah) ainsi qu'avec les démarches territoriales existantes, ces dernières pouvant être amenées à évoluer par l'occasion.

En effet, les premiers retours d'expérience mettent en avant qu'une bonne **coordination entre les acteurs du territoire** (Région, Département, ADEME, Anah et opérateurs, EIE, ALE, CAUE<sup>2</sup>, organismes professionnels, chambres consulaires, professionnels du bâtiment, établissement bancaires, etc.) **est cruciale** pour le succès d'une plateforme.

Cela est vrai en particulier, pour les EIE, les ALE et les opérateurs mettant en œuvre le programme Habiter Mieux de l'Anah qui sont des acteurs incontournables de la rénovation énergétique de l'habitat. Il est important que **les conseillers et opérateurs s'approprient la nouvelle dynamique, qu'ils soient accompagnés dans leur montée en compétence et**

---

<sup>1</sup> BBC : Bâtiment Basse Consommation

<sup>2</sup> CAUE : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'environnement

qu'ils travaillent ensemble en adoptant une **approche technico-économique commune**. En effet, plusieurs initiatives locales ont prouvé qu'une synergie forte entre EIE/plateformes et opérateurs Anah était possible et très efficace. Cette bonne collaboration est facilitée lorsque ces acteurs ont l'habitude de travailler ensemble et notamment lorsqu'ils partagent un lieu de travail commun.

Le **portage politique de la plateforme est essentiel** pour sa mise en œuvre car il lui apporte crédibilité et poids dans la mise en place de conventions et de partenariats ainsi qu'auprès du public.

### Le financement d'une plateforme

Pour espérer massifier la rénovation énergétique, **il est indispensable que l'action d'une plateforme soit pérenne dans le temps afin d'en garantir la crédibilité** et absorber l'inertie liée à sa mise en place. Or dans un contexte de contrainte budgétaire des collectivités, la question de son financement est essentielle. La participation des particuliers au financement de l'accompagnement (même en cas de non réalisation de travaux et modulée en fonction du niveau de revenu), la valorisation des CEE<sup>3</sup>, l'intégration de tout ou partie du coût de l'accompagnement dans les plans de financement d'un tiers financeur, sont autant de pistes à étudier.

Etant données les retombées économiques qu'engendre une plateforme pour les entreprises du bâtiment en plus de l'accompagnement spécifique qu'elle leur propose, il serait également pertinent d'étudier à terme la possibilité que les entreprises participent financièrement à son fonctionnement tout en s'assurant que l'indépendance et la neutralité de la plateforme soient conservées.

### Couverture & articulation territoriale

Dans la définition des plateformes territoriales inscrite dans le projet de loi de Transition Énergétique, il est précisé qu'elles constituent un **service public assuré sur l'ensemble du territoire**. Les AMI ADEME Régions qui ont pour objectif d'accompagner une centaine de plateformes sur 3 ans, ce qui pourrait représenter environ 20% de la population, constituent une première étape dans cette voie.

De plus, la **couverture des zones rurales** ne pourra pas toujours être assurée si les plateformes ne sont mises en œuvre qu'à l'échelle d'un ou plusieurs EPCI. Certains projets initiés en 2014 dans le cadre des AMI ont d'ailleurs une portée départementale.

Aussi, la **mutualisation de certaines actions ou outils** à une échelle plus étendue que celle de l'EPCI semble-t-elle pertinente afin d'en optimiser la mise en œuvre et d'en améliorer les résultats.

La **définition d'une articulation territoriale de l'action en faveur de la rénovation énergétique des logements privés paraît donc aujourd'hui nécessaire** pour éviter la multiplication d'expérimentations en parallèle et pour permettre aux plateformes de gagner en visibilité, cohérence et efficacité.

Cette définition est amorcée dans l'article 56 du projet de loi de Transition Énergétique dans lequel est détaillé le rôle des Régions pour l'efficacité énergétique.

A l'heure où ce rapport est rédigé, trois schémas se profilent :

- La création d'un opérateur régional financier qui coordonne l'action en définissant le parcours de rénovation, en mettant en place les outils et les partenariats et qui s'appuie sur les territoires pour l'animation locale du dispositif et une partie de l'accompagnement technique. Dans certains cas, il est prévu que ce même opérateur régional assure directement (sans appui local) la totalité de l'accompagnement afin de couvrir les territoires où le relais local n'a pu se mettre en place.
- La Région laisse les territoires expérimenter différents types d'initiatives et leur apporte un soutien financier et éventuellement un appui technique plus ou moins poussé (outils, etc.).

---

<sup>3</sup> Certificats d'Economie d'Énergie

- Une combinaison des deux schémas précédents avec la mise en place d'un opérateur régional financier et le soutien à des initiatives locales en parallèle, la Région pouvant éventuellement assurer le rôle de plateforme là où la mise en place d'une plateforme locale n'est pas envisageable et ainsi garantir une couverture de l'ensemble du territoire.

Il résulte de ces différentes approches les questions suivantes :

- jusqu'où mutualiser à l'échelle régionale ? A l'échelle nationale ? Schéma régional unique à terme ou maintien d'une diversité ?
- comment favoriser une appropriation locale de l'action tout en l'optimisant ?

Ce sont des questions sur lesquelles AMORCE travaille avec le soutien de l'ADEME pour aider les collectivités territoriales dans leurs démarches de mise en place des plateformes locales de la rénovation énergétique des logements privés. De nouvelles réunions sur le sujet organisées dans le cadre du groupe de travail « Financement et coordination des politiques énergie des collectivités » sont prévues en 2015, avec des focus sur l'articulation entre les niveaux territoriaux, le financement des plateformes, les montages juridiques en fonction du parcours de rénovation proposé, et la coordination avec les actions de lutte contre la précarité énergétique.

Ces différents points sont abordés en détail dans le rapport et sont étayés par des exemples et retours d'expérience de démarches engagées par des collectivités territoriales.

## Table des matières

<b>Présentation d'AMORCE</b> .....	<b>1</b>
<b>Rédacteurs</b> .....	<b>2</b>
<b>Préambule</b> .....	<b>2</b>
<b>Synthèse</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Contexte et objectifs de la note</b> .....	<b>8</b>
1.1. <i>L'enjeu de la rénovation énergétique du secteur résidentiel pour les collectivités</i> .....	8
1.2. <i>Les objectifs nationaux</i> .....	8
1.3. <i>Les actions déjà engagées ou à l'étude</i> .....	9
1.4. <i>Objectifs de la note</i> .....	11
<b>2 Les aides financières existantes</b> .....	<b>12</b>
2.1. <i>Etude de cas</i> .....	12
2.2. <i>Quelles sont les limites de ce dispositif d'aides?</i> .....	20
<b>3 Le rôle d'une plateforme locale de la rénovation énergétique</b> .....	<b>24</b>
3.1. <i>L'accompagnement des particuliers</i> .....	26
3.2. <i>L'accompagnement des professionnels</i> .....	39
3.3. <i>Les mécanismes de financement</i> .....	43
3.4. <i>La gouvernance et l'animation de la plateforme</i> .....	49
3.5. <i>Le tiers financement</i> .....	53
3.6. <i>Articulation territoriale des démarches</i> .....	58
<b>Annexes</b> .....	<b>61</b>
1 Hypothèses considérées dans l'étude de cas – Rénovation d'une maison individuelle ..	61
2 Document ADEME « Cadre général des appels à manifestation d'intérêt régionaux : Déploiement local de plateformes de rénovation énergétique de l'habitat privé » .....	64

## 1 Contexte et objectifs de la note

### 1.1. L'enjeu de la rénovation énergétique du secteur résidentiel pour les collectivités

Le secteur résidentiel en France représente 30 % des consommations d'énergie finale et 13% des émissions de gaz à effet de serre (GES). Les dépenses liées à ces consommations représentent une part de plus en plus importante du budget des ménages (de 6 à 8%). Avec un renouvellement du parc de logements très faible (0,3% par an), la rénovation énergétique des logements est un enjeu environnemental, économique et social majeur.

Malgré les mesures engagées dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, puis avec le Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat, le nombre et la qualité des rénovations énergétiques de logements ont pour l'instant du mal à augmenter massivement.

Les collectivités ont besoin de préparer et optimiser leur action, notamment dans le cadre de leur Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), pour répondre à cet enjeu.

C'est dans ce contexte, et au vu de l'actualité très riche sur le sujet, qu'AMORCE a monté un groupe de travail « Financement et coordination des politiques Energie des collectivités » en partenariat avec l'ADEME. Le premier thème de travail, qui fait l'objet de cette note, est celui des plateformes locales de la rénovation énergétique, incontournables pour fédérer et rendre plus efficace l'action des collectivités territoriales et leurs partenaires.

### 1.2. Les objectifs nationaux

Le gouvernement a lancé en 2013 le Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat (PREH) avec pour objectif de rénover 500 000 logements par an dont 120 000 logements sociaux à l'horizon 2017 sans préciser le niveau de performance énergétique à atteindre après rénovation.

L'objectif du PREH a été inscrit dans le projet de loi de Transition Energétique voté en première lecture à l'Assemblée Nationale, ainsi qu'un autre objectif spécifique à la rénovation énergétique, celui de disposer d'un parc immobilier dont l'ensemble des bâtiments sont rénovés en fonction des normes Bâtiment Basse Consommation (BBC) ou assimilé, à horizon 2050.

Dans le cadre de son programme Habiter Mieux s'adressant aux ménages à revenus très modestes et visant à lutter contre la précarité énergétique, l'Anah apporte des aides à condition que les travaux engagés permettent de réaliser un gain d'au moins 25% sur la consommation conventionnelle d'énergie. Selon le bilan du programme de juin 2014, le gain énergétique moyen réalisé sur les 67 000 logements de propriétaires occupants rénovés grâce au programme est de 39%.

Selon l'Observatoire Permanent de l'amélioration Energétique du logement (OPEN), 135 000 logements du parc privé ont été rénovés en 2010 de manière jugée satisfaisante (travaux comprenant isolation de la toiture ou/et des parois, remplacement des menuiseries et du système de chauffage), mais ne permettant d'atteindre que rarement le niveau BBC rénovation.

L'objectif national revient donc à **multiplier par 3 le nombre de logements rénovés par an et à améliorer sensiblement le niveau de performance atteint après rénovation.**

### 1.3. Les actions déjà engagées ou à l'étude

En 2013, dans le cadre du **PREH**, l'Etat a mis en place plusieurs mesures, en plus du crédit d'impôt développement durable (CIDD) et de l'éco prêt à taux zéro (Eco-PTZ) :

- lancement d'une campagne de communication « J'écorénove, j'économise » ;
- création d'un guichet d'information unique via un numéro de téléphone, un site internet qui oriente la personne qui se renseigne (selon situation géographique, revenus et statut d'occupation) vers le Point Rénovation Info Service (PRIS) approprié, le réseau de PRIS regroupant les « Espace Info Energie » (EIE), les Agences Départementales pour l'Information sur le Logement (ADIL), les opérateurs Anah (450 en France) ;
- TVA à 5,5% pour les travaux de rénovation énergétique ;
- prime de 1350 € à destination des ménages de classe moyenne<sup>4</sup> ;
- relèvement du plafond des ressources du programme Habiter Mieux de l'Anah et augmentation de l'aide de solidarité écologique ou prime FART (Fonds Aide à la Rénovation Thermique) à 3 000 €<sup>5</sup>.

#### **La déclinaison locale du PREH : les plateformes locales de rénovation énergétique**

Un appel à projet, lancé en 2013 par le Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie et le Ministère du Logement et de l'Egalité des territoires, a récompensé 10 lauréats pour leur initiative locale pour la rénovation énergétique. A la suite de cet appel à projets, les mêmes ministères ont lancé le « **Club national des initiatives locales pour la rénovation énergétique** » afin de favoriser la diffusion de bonnes pratiques et les échanges entre les territoires.

En parallèle, l'ADEME et certaines Régions ont lancé des **appels à manifestation d'intérêt (AMI)** pour favoriser la mise en place et l'expérimentation de **plateformes locales de rénovations énergétiques** de l'habitat. L'objectif est de renforcer ou créer une centaine de plateformes (qui pourrait concerner environ 20% de la population) complémentaires aux PRIS d'ici 2015 et dont les objectifs sont compatibles avec le PREH et le Schéma régional climat air énergie (SRCAE) concerné.

D'autres Directions Régionales de l'ADEME et Régions ont choisi de ne pas lancer ce type d'AMI, étant donné le degré d'avancement de leur démarche de soutien à la rénovation énergétique des logements privés.

---

<sup>4</sup> La prime de 1350€ a été abandonnée par décret paru le 27 décembre 2014 avançant d'un an la date d'échéance du dispositif qui devait être maintenu jusqu'à fin 2015.

<sup>5</sup> Cette prime a été revue à la baisse en 2015. Elle est passée à 2 000€ pour un ménage propriétaire occupant très modeste et 1 600€ pour un ménage propriétaire occupant modeste.

**Les mesures du Projet de loi de la Transition énergétique concernant la rénovation énergétique des logements :**

Le projet de loi de la transition énergétique tel que  **voté en première lecture par l'Assemblée Nationale** le 13 octobre 2014 (à l'heure où ce rapport est finalisé, le texte est en discussion au Sénat) intègre de nombreuses mesures concernant la rénovation énergétique des bâtiments et notamment :

- À l'horizon 2030, **obligation de rénovation énergétique** de tous les bâtiments privés résidentiels dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (**logements de type F et G**).
- Intégration d'un **critère minimal de performance énergétique dans la définition du logement décent**.
- Le permis de construire ou la déclaration préalable ne peut s'opposer à l'isolation thermique par l'extérieur des murs et l'isolation thermique des toitures (même si le Plan Local d'Urbanisme ne le permet pas), dans des limites à fixer par décret.
- Bonification de constructibilité possible pour les bâtiments à haute performance environnementale et les BEPOS (Bâtiment à énergie positive).
- **Carnet de suivi et d'entretien numérique** : carnet obligatoire pour toute construction dont le permis de construire a été délivré avant le 01/01/17 et pour les logements faisant l'objet d'une mutation à partir du 01/01/25. Extension aux bâtiments tertiaires étudiée dans un an. Décret à paraître sur les modalités d'application.
- **Rénovation énergétique embarquée** dans le cadre de travaux de ravalement de façade ou de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment. Un décret détermine :
  - la performance énergétique à atteindre pour les bâtiments ou parties de bâtiments faisant l'objet de travaux importants et les caractéristiques énergétiques que doivent respecter les nouveaux équipements ou ouvrages mis en place dans les bâtiments existants (implique une actualisation de la RT existant sur ses deux volets : globale et élément par élément). Il est précisé que tous les travaux de rénovation énergétique doivent permettre d'atteindre en une ou plusieurs fois le niveau de performance compatible avec des objectifs se rapprochant des exigences du neuf.
  - les catégories de bâtiments qui doivent faire l'objet, avant le début des travaux, d'une étude de faisabilité, laquelle doit établir les solutions d'approvisionnement en énergie dont celles faisant appel aux énergies renouvelables et celles permettant l'installation d'équipements de gestion active de l'énergie pour que l'utilisateur puisse contrôler ses consommations d'énergie.
  - les catégories de bâtiments qui font l'objet d'une isolation lors du ravalement de façade ou de la réfection de toiture (exemptions pour causes techniques, juridiques ou économiques).
- Maintien des aides publiques destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments lorsqu'il y a obligation de travaux.
- Encouragement par les pouvoirs publics de l'utilisation des matériaux « biosourcés », notamment pour les constructions datant d'avant 1948.
- Remise par le Gouvernement au Parlement dans un an de deux rapports en vue de **conditionner les aides à la performance énergétique** atteinte : dans un cas - possibilité d'octroyer une aide globale pour un projet certifié par un conseiller rénovation sur la base de l'étude de faisabilité; dans le 2ème cas - système de bonus/malus en fonction d'un référentiel d'économie d'énergie minimale à déterminer.
- Création d'un **fonds de garantie pour la rénovation énergétique** qui a pour objet de faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements. Modalité d'administration par un conseil de gestion ainsi que modalités d'intervention du fonds fixées par décret en Conseil d'État.
- Possibilité pour les sociétés de **tiers-financement** dont l'actionnariat est majoritairement formé par des collectivités territoriales, sous une Autorité de contrôle (l'ACPR), de procéder à des opérations de crédit en direct.

- Nombreuses dispositions nouvelles pour **favoriser le prêt hypothécaire viager pour la rénovation** des logements (remboursements, définition, rapport).
- Les conseils généraux peuvent réduire jusqu'à 3,10 % ou relever jusqu'à 4,50% le taux de la taxe de publicité foncière ou du **droit de mutations** ou droit immobilier portant sur des immeubles **satisfaisant à des critères de performance énergétique définis par décret**.
- Le **Service public de la Performance Energétique de l'Habitat** porté par la Région s'appuie sur un réseau de **plateformes territoriales de la rénovation énergétique**. Ces plateformes sont mises en œuvre à l'échelle d'un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre. Ce service public est assuré sur l'ensemble du territoire. Missions d'accueil, d'information, de conseil au consommateur. Possibilité d'accompagnement technique, montage financier, et suivi et contrôle des travaux de rénovation à titre onéreux.
- Mesures favorisant l'accessibilité aux consommateurs des données de comptage des consommations.
- La définition du rôle de la Région dans la diffusion et la promotion de l'efficacité énergétique, et notamment par le biais d'un programme régional pour l'efficacité énergétique.

En parallèle au projet de loi de la transition énergétique, les modifications de dispositifs existants suivantes ont été apportées :

- **Augmentation du crédit d'impôt développement durable (CIDD) qui devient le Crédit d'impôt de la Transition Energétique (CITE) à 30% du montant des travaux** (plafonné) **sans conditions de réalisation de bouquet de travaux** (à partir du 01/09/14) – mesure intégrée dans le projet de loi de finances 2015 ;
- **Eco-conditionnalité liée à l'attribution du CITE** (à partir du 01/09/14) **et de l'éco prêt à taux zéro** (Eco-PTZ, à partir du 01/01/15) imposant le recours à des entreprises de travaux « reconnues garantes de l'environnement » (RGE) – décret paru le 18 juillet 2014. Deux arrêtés publiés à la même date viennent compléter ce décret : le premier fixe les critères de qualification des entreprises RGE et le deuxième modifie les conditions d'application de l'Eco-PTZ définies dans l'arrêté du 30 mars 2009.
- **Transfert de la responsabilité de l'éligibilité des travaux** pour l'obtention de **l'Eco-PTZ** des banques vers les entreprises réalisant les travaux ; **alignement des critères techniques de l'Eco-PTZ sur ceux du CITE** ; application **d'une rémunération supérieure des banques pour l'Eco-PTZ copropriété** ; **définition du périmètre des travaux « induits »** ; actualisation des matériaux et équipements éligibles dans les DOM – mesures précisées par deux décrets et deux arrêtés parus le 4 décembre 2014.

#### 1.4. Objectifs de la note

Au vu de toutes ces mesures existantes et en prévision de celles qui vont bientôt être mises en place, cette note a pour objectifs de faire comprendre pourquoi le nombre de rénovations énergétiques de logements reste faible et de mettre en avant le rôle des collectivités locales pour les massifier et lutter contre la précarité énergétique, notamment via les plateformes locales de la rénovation énergétique.

Pour cela, la première partie de ce rapport s'attachera à présenter les aides nationales existantes, leur impact ainsi que leurs limites.

A partir de ce constat, la deuxième partie présentera le rôle et les missions d'une plateforme locale pour la rénovation énergétique illustrés par des exemples de démarches innovantes. Au moment de sa rédaction, l'analyse des projets initiés en 2014 dans le cadre des AMI, et à fortiori leurs tous premiers retours d'expérience, n'est pas prise en compte.

## 2 Les aides financières existantes

Comme mentionné précédemment, il existe déjà de nombreuses aides financières à l'échelle nationale pour la rénovation énergétique de l'habitat.

Celles-ci sont récapitulées dans le guide de l'ADEME « Aides financières 2014 – Comment financer la performance énergétique de votre logement ? ».

Afin d'en mesurer les impacts, une étude de cas moyens est présentée ci-après.



### 2.1. Etude de cas

Il s'agit de se placer dans le cas d'un ménage en France qui devrait réaliser une rénovation énergétique de son logement.

Pour cela, sont définis plusieurs cas représentatifs de situations types.

#### 2.1.1 Maison individuelle

Pour la maison individuelle, 4 cas de figures ont été considérés en fonction de :

- 2 types de rénovation énergétique :
  - **Rénovation dite « basique »** : concerne 3 postes principaux de déperdition énergétique (toiture, menuiseries et système de chauffage et de production d'ECS),
  - **Rénovation permettant l'obtention du label BBC rénovation<sup>6</sup>** : concerne tous les principaux postes de déperdition énergétique, consommation conventionnelle d'énergie primaire<sup>7</sup> après travaux de 80 kWhep/an.m2 corrigée d'un facteur climatique selon la localisation géographique
- 2 types de ménage en fonction de leurs revenus :
  - **Ménage très modeste** (selon critères Anah)
  - **Ménage de classe moyenne**

Les différents cas étudiés sont récapitulés ci-dessous :

	Ménage très modeste	Ménage classe moyenne
Maison individuelle / Rénovation « basique »	<b>TMod-Bas</b>	<b>Moy-Bas</b>
Maison individuelle / Rénovation BBC	<b>TMod-BBC</b>	<b>Moy-BBC</b>

Tableau 1 : les 4 cas étudiés

Toutes les hypothèses considérées sont récapitulées en annexe 1.

**Important** : la prime de 1 350€ étant toujours en vigueur à l'heure où cette étude de cas a été réalisée, celle-ci a été considérée dans les calculs présentés ci-après. Elle a été abandonnée par décret paru le 27 décembre 2014 alors qu'elle devait être maintenue jusqu'à fin 2015. Il a été choisi de ne pas reprendre les calculs en conséquence puisque d'une part, ils permettent de simuler l'impact d'une subvention accordée par une collectivité locale et d'autre part, comme cela est démontré par la suite, l'accompagnement d'une

<sup>6</sup> Label officiel «Bâtiment Basse Consommation Énergétique, BBC Rénovation 2009» mis en place par l'arrêté du 29 septembre 2009, publié au J.O. du 1er octobre 2009. L'exigence principale du label est de ne pas dépasser une valeur de consommation conventionnelle d'énergie primaire de 80 kWhep par m2 de SHON-RT2 et par an corrigé d'un coefficient de rigueur climatique.

<sup>7</sup> La consommation conventionnelle en énergie primaire correspond à la somme des consommations du bâtiment en chauffage, refroidissement, éclairage, ventilation, auxiliaires et chauffage d'eau chaude sanitaire

plateforme en termes de contenu ne dépend finalement pas de l'octroi d'une prime supplémentaire.

Le même choix a été fait concernant la prime FART. Les calculs présentés ci-après sont réalisés en prenant en compte une prime de 3 000€, or elle est passée pour un ménage tel que celui considéré dans l'étude de cas de 3 000€ en 2014 à 2 000€ en 2015.

### 2.1.1.a Résultats

#### Impacts énergétiques

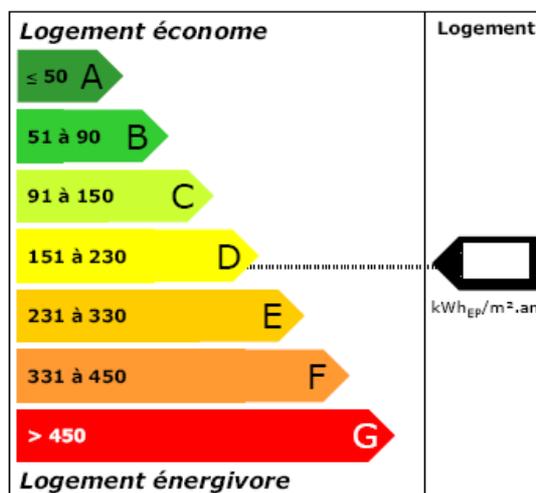
	Consommations énergétiques totales (kWhEP/m <sup>2</sup> .an)		Classe énergétique		Réduction des consommations énergétiques totales <sup>8</sup>
	Avant travaux	Après travaux	Avant travaux	Après travaux	
Rénovation « basique »	300	214	E	D	29%
Rénovation BBC	300	148 <sup>9</sup>	E	C	51%

Tableau 2 : Résultats énergétiques de l'étude de cas

Ce tableau récapitule les impacts sur les consommations énergétiques de chaque type de rénovation considérée.

La rénovation « basique » permet d'atteindre la classe D, avec une réduction de 29% des consommations énergétiques totales<sup>3</sup>.

La rénovation BBC permet d'atteindre la classe C, avec une réduction de 51% des consommations énergétiques totales<sup>3</sup>.



Etiquette énergétique d'un logement

<sup>8</sup> Les consommations énergétiques considérées sont les consommations totales du logement y compris celles liées à l'usage spécifique de l'électricité et la cuisson alors que les travaux de rénovation énergétique n'impactent que les consommations liées au chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

<sup>9</sup> La consommation énergétique totale d'énergie primaire du logement considérée ici est supérieure à la consommation conventionnelle d'énergie primaire nécessaire pour l'obtention d'un niveau BBC rénovation car elle inclut des usages de l'énergie supplémentaires.

### Pertinence économique de la rénovation pour le particulier

La valorisation des certificats d'économie d'énergie (CEE)<sup>10</sup> n'est pas considérée dans les aides perçues par le particulier car il a été estimé que ceux-ci sont récupérés :

- par l'Anah<sup>11</sup> dans le cas du ménage bénéficiant du programme Habiter mieux – cas TMod-Bas et TMod-BBC ;
- par une collectivité territoriale (dans le cadre d'une plateforme de rénovation énergétique pour financer l'accompagnement du particulier) ou par un opérateur énergétique (sans que cela ne représente une aide complémentaire pour le particulier) – cas Moy-Bas et Moy-BBC.

L'aide que représente la TVA réduite à 5,5% n'a pas non plus été prise en compte car le montant des travaux considéré est TTC et l'aide n'est donc pas visible pour le particulier.

En revanche, les CEE et la TVA réduite sont intégrées dans l'analyse du point de vue de la collectivité (au sens large) qui est abordée dans un deuxième temps.

	Montant travaux (€TTC)	ANAH (€)	Prime (€)	CITE (€)	Restant à charge (€)	Mensualités Eco-PTZ (€)	Aide correspondante / prêt taux 4% (€)	Total aides Etat (hors TVA 5,5% et CEE) (€)	% aides (hors TVA 5,5% et CEE) / montant des travaux	Economies mensuelles réalisées (€/mois)	Coût mensuel du MWh évité pour le particulier (€/mois)
TMod-Bas	15 000	10 109	0	747	4 144	23	1 373	12 229	82%	48	24
Moy-Bas	15 000	0	1 350	3 375	10 275	57	3 405	8 130	54%	48	59
TMod-BBC	41 000	13 000	0	1 140	26 860	149	8 902	23 042	56%	84	88
Moy-BBC	41 000	0	1 350	4 635	35 015	167	9 944	15 929	39%	84	115

Tableau 3 : Résultats économiques de l'étude de cas

<sup>10</sup> Le dispositif des CEE repose sur une obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux vendeurs d'énergie appelés les « obligés » (électricité, gaz, chaleur, froid, fioul domestique et les carburants pour automobiles). Les opérateurs obtiennent les certificats à la suite d'actions d'économies d'énergie qu'ils ont entreprises ou par l'achat à d'autres acteurs ayant mené ce type de mesure. Voir le guide AMORCE « Certificats d'économie d'énergie : 50 questions pratiques pour les collectivités en 2<sup>ème</sup> période » - ENE 02

Pour l'étude de cas, les montants correspondant à la valorisation des CEE sont indiqués dans le tableau 4.

<sup>11</sup> Certains opérateurs Anah ventilent les CEE lorsque les gains énergétiques sont supérieurs à 25% afin que le particulier puisse en bénéficier d'une partie.

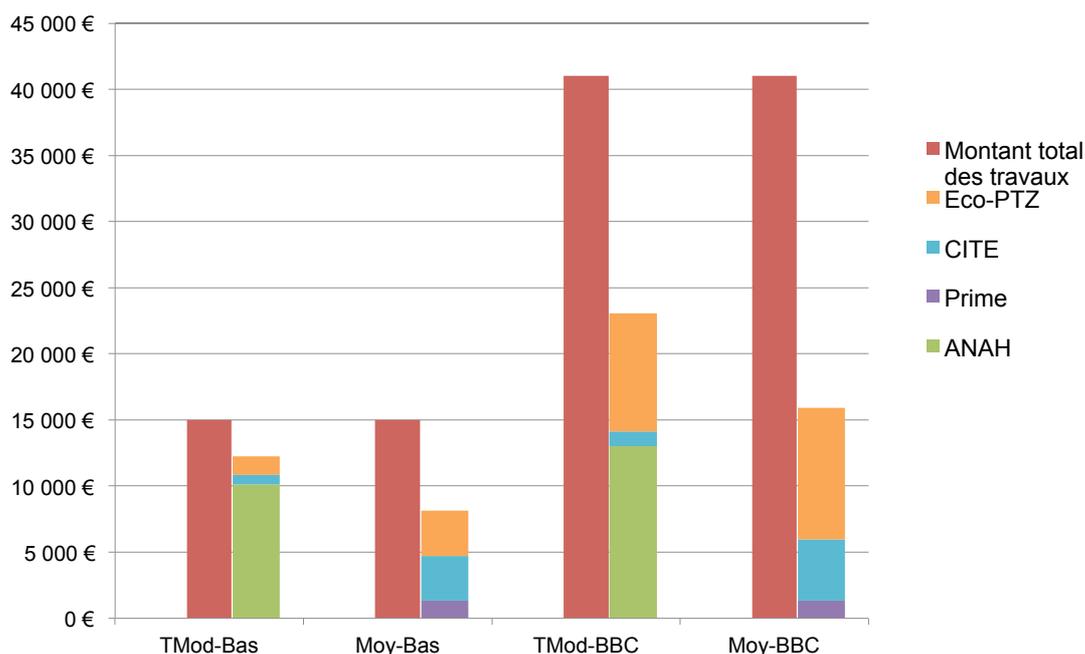


Figure 1 : Part des aides de l'Etat (hors TVA réduite et CEE) pour la rénovation énergétique des 4 cas étudiés<sup>12</sup>

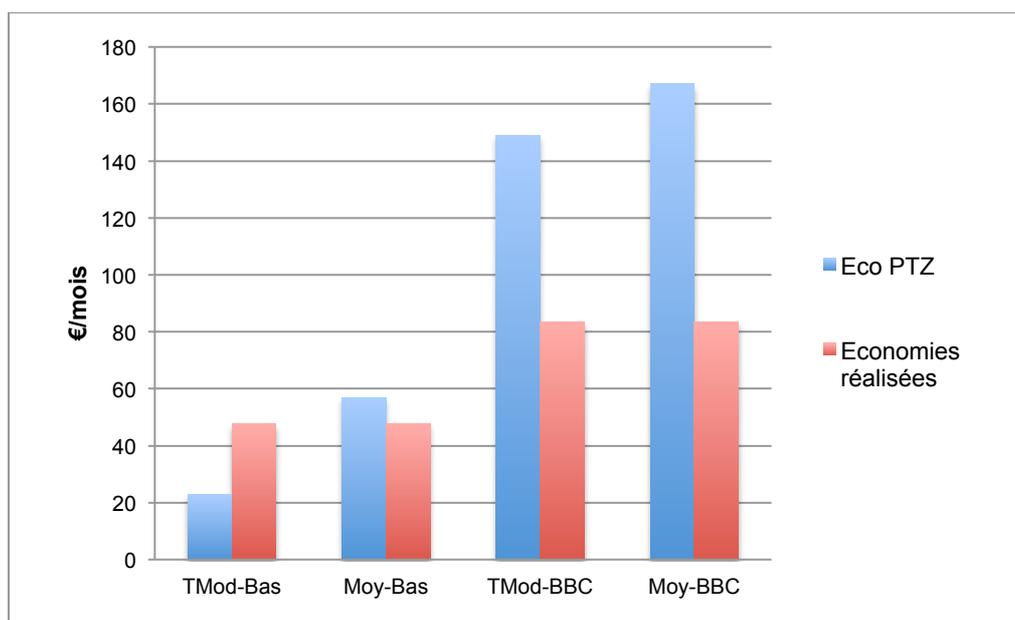


Figure 2 : Mensualités de l'Eco-PTZ et économies réalisées des 4 cas étudiés

Le tableau 3 et les figures 1 et 2 ci-dessus permettent de tirer les conclusions suivantes :

- **Du point de vue du particulier, les aides publiques nationales représentent entre 39 et 82% du montant des travaux** (hors aides liées à la TVA réduite et à la valorisation des CEE) : **ce pourcentage est meilleur pour une rénovation « basique »** (54% et 82%) que pour une rénovation BBC (39% et 56%) ; **les aides sont plus importantes pour un ménage très modeste** (56% et 82%) que pour un ménage de classe moyenne (39% et 54%).

<sup>12</sup> Le restant à charge correspond au montant des travaux auquel sont soustraites les aides directes : aides Anah, CITE et prime ; l'aide que représente l'Eco PTZ n'est pas directe puisqu'elle est évaluée par rapport à un prêt équivalent en termes de montant et de durée à un TEG de 4%.

- **Les aides de l'Etat permettent une rentabilité immédiate pour les ménages modestes engageant des travaux de rénovation « basique »** et quasi immédiate pour les ménages de classe moyenne engageant le même type de travaux. Les économies réalisées dans le cas de la rénovation BBC ne permettent pas de couvrir la totalité des mensualités de l'Eco-PTZ<sup>13</sup> (dans le cas Moy-BBC, l'Eco-PTZ plafonné à 30 000€ ne permet pas de couvrir la totalité du restant à charge, une part d'autofinancement ou un prêt complémentaire de 5 000€ est nécessaire).

Cette analyse reflète bien l'impact des aides additionnelles mises en place dans le cadre du programme Habiter Mieux de l'Anah pour lutter contre la précarité énergétique mais aussi le fait que le dispositif d'aides actuel n'incite pas le particulier à engager une rénovation énergétique très performante.

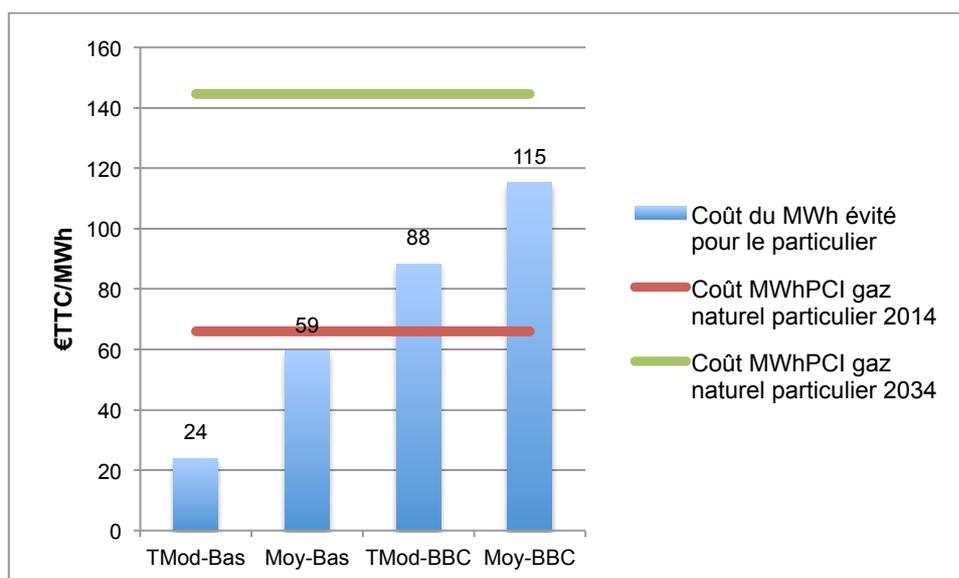


Figure 3 : Coût du MWh évité (durée de vie des actions considérée 20 ans) pour le particulier après aides de l'Etat (hors TVA réduite et CEE) des 4 cas étudiés

La figure 3 met en avant que **du point de vue du particulier, un MWh évité dans le cadre d'une rénovation « basique » après aides (hors TVA réduite et CEE) est nettement moins cher que le MWh évité grâce à une rénovation BBC**, quelle que soit la situation du ménage (- 73% pour le ménage très modeste et - 49% pour le ménage de classe moyenne). Cela s'explique par :

- une couverture moins importante des aides pour une rénovation BBC que pour une rénovation basique ;
- les MWh évités les plus facilement (premiers travaux de mise en œuvre peu complexes de type remplacement de chaudière ou isolation de toiture) sont toujours moins chers que ceux évités par des travaux plus poussés et plus difficiles à mettre en œuvre (de type ITE ou étanchéité à l'air).

Le coût du MWh évité du point de vue du bénéficiaire est inférieur pour un ménage très modeste que pour un ménage de classe moyenne à travaux identiques. Cette baisse est d'autant plus marquée pour une rénovation « basique » que pour une rénovation BBC, respectivement - 59% et -23%.

**Lorsqu'on compare le coût du MWh évité à celui du MWh gaz naturel, on peut constater que :**

- **un MWh évité grâce à une rénovation « basique » est moins cher qu'un MWh gaz naturel dès aujourd'hui (on retrouve la rentabilité immédiate des travaux) ;**

<sup>13</sup> A noter que l'évolution du tarif du gaz naturel sur la durée du prêt n'a pas été considérée dans le calcul des économies réalisées et que par conséquent, celles-ci sont sous-évaluées.

- le MWh évité grâce à une rénovation BBC est plus cher que le gaz naturel en 2014 mais sera moins cher en 2034 en considérant une augmentation annuelle du tarif de gaz de 4%.

### Pertinence économique de la rénovation pour la collectivité

	Aide correspondant à la TVA à 5,5% (€)	Valorisation CEE (€)	Total aides publiques nationales <sup>14</sup> (€)	Coût du MWh évité pour la collectivité (€/MWh)
TMod-Bas	640	1 363	14 232	82
Moy-Bas	640	1 363	10 133	59
TMod-BBC	1 749	4 447	29 238	96
Moy-BBC	1 749	4 447	22 125	73

Tableau 4 : Résultats économiques complémentaires de l'étude de cas

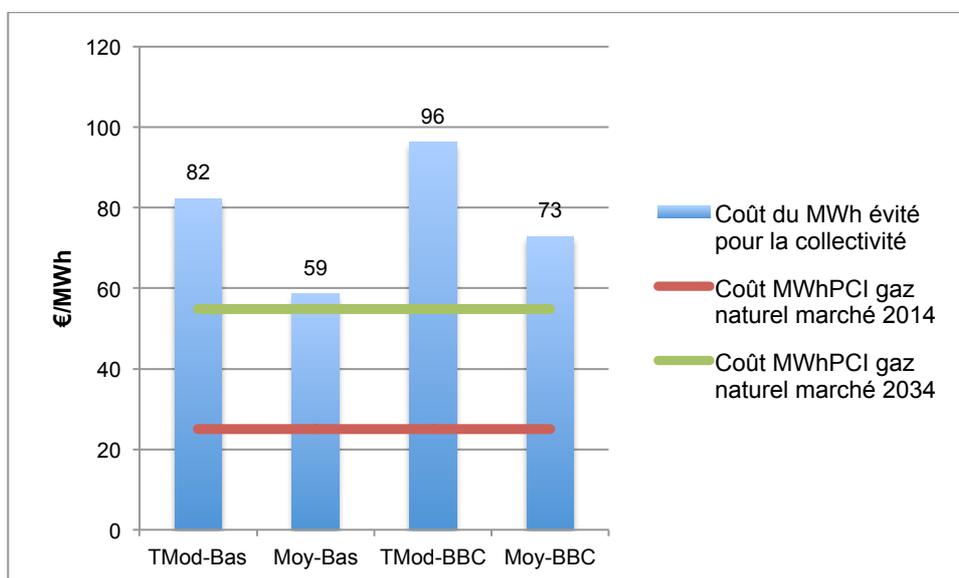


Figure 4 : Coût du MWh évité (durée de vie des actions considérée 20 ans) pour la collectivité

#### Le coût du MWh évité du point de vue de la collectivité est plus important :

- dans le cas d'un ménage très modeste, ce qui traduit les aides supplémentaires ciblant la précarité énergétique (+39 et 31% par rapport au ménage de classe moyenne en fonction du type de rénovation) ;
- dans le cas d'une rénovation BBC (+ 17% pour un ménage très modeste et +24% pour un ménage de classe moyenne). En effet, comme expliqué précédemment, les premiers MWh évités sont toujours les moins chers, cependant l'écart de coût entre les deux types de rénovations pour la collectivité est moindre que pour le particulier, la couverture d'aides étant inférieure pour la rénovation BBC que pour la rénovation « basique ».

En comparant le coût du MWh évité pour la collectivité, il reste toujours plus cher que le coût du gaz naturel, quel que soit le type de rénovation ou le type de ménage considéré. Cependant, chaque MWh évité par la collectivité permet une économie sur le déficit du commerce extérieur (importation de gaz évitée) qui n'est pas prise en compte ici. De plus, le soutien à la rénovation énergétique par la collectivité permet de générer une activité économique locale et nationale importante.

<sup>14</sup> La valorisation des CEE est considérée comme une aide publique nationale puisque le dispositif financier découle d'une obligation imposée par les pouvoirs publics et que ce sont les consommateurs d'énergie (et par extension les contribuables) qui le financent.

### 2.1.1.b Conclusion de l'étude de cas

Il ressort de cette étude de cas que **les aides de l'Etat :**

- sont **plus importantes pour les ménages modestes** ;
- **apportent une rentabilité immédiate** (ou quasi immédiate) **des actions pour un particulier qui réalise des travaux de rénovation « basique » (3 postes)** ;
- **ne favorisent pas une performance énergétique très élevée** de la rénovation énergétique.

De manière plus générale, cette analyse montre qu'**un MWh évité dans le cadre d'une rénovation BBC est plus cher qu'un MWh évité grâce à une rénovation « basique »** et ce, quel que soit le point de vue considéré.

Plusieurs éléments non pris en compte dans les calculs viennent modérer ce constat :

- **Pour le particulier, un bâtiment rénové à un niveau BBC a une valeur verte**, et donc une valeur immobilière, **plus importante** qu'un bâtiment rénové à un niveau « basique » ;
- **Pour la collectivité, le marché de la rénovation engendre une activité économique importante avec des créations d'emplois à la clé** et plus les travaux de rénovation sont étendus, plus ce marché est conséquent.

Dans tous les cas, **l'atteinte des objectifs** de réduction des consommations énergétiques fixés dans le cadre de la loi Grenelle et bientôt dans la loi de Transition énergétique, **passé par la rénovation de bâtiments à un niveau BBC.**

**L'idéal est de pouvoir réaliser une rénovation BBC globale en une fois** (la mutation d'un bien immobilier est une occasion particulièrement propice pour ce faire) mais les montants engagés et l'étendue des travaux peuvent freiner certains particuliers occupants leur logement. Dans le cas où la rénovation globale n'est pas menée, **le niveau de performance énergétique BBC peut être atteint** avec une rénovation énergétique réalisée **en plusieurs étapes**, à condition que les actions engagées soient **BBC compatibles**<sup>15</sup>. Par exemple : un premier bouquet de travaux BBC compatibles rentables et facilement mis en œuvre (correspondant à la rénovation « basique » décrite ici), puis dans un deuxième temps, des travaux complémentaires permettant d'atteindre le niveau BBC. Cependant, la rénovation BBC par étapes peut s'avérer plus onéreuse qu'une rénovation BBC globale en une fois (par exemple, dans ce dernier cas, les échafaudages nécessaires pour l'isolation extérieure et l'isolation de la toiture peuvent être mutualisés). De plus, la rénovation BBC par étapes présente le risque que celle-ci ne soit pas menée jusqu'au bout, les travaux restants étant généralement moins rentables que les premiers. Enfin la rénovation globale permet de mieux penser les différents travaux et les interactions qui existent entre les lots, ce qui améliore souvent l'étanchéité à l'air du bâti et le traitement des ponts thermiques.

**C'est cette approche de rénovation BBC par étapes qui est partiellement favorisée par le dispositif d'aides actuel** puisqu'il permet la rentabilité d'un premier bouquet de travaux BBC compatible mais il n'encourage pas à réaliser les travaux complémentaires nécessaires pour obtenir une rénovation BBC.

---

<sup>15</sup> Les critères techniques d'éligibilité du CITE permettent généralement une compatibilité BBC des actions mais sont cependant perfectibles.

### **2.1.2 Logement collectif**

Le cas du logement collectif est très difficile à généraliser étant donné :

- la répartition très variable des ménages occupants en fonction de leurs ressources, de leur composition et de leur nature (propriétaires occupants ou locataires) ;
- le montant des travaux par logement qui dépend de la surface du logement et des parties du bâtiment concernées par les travaux (collectives ou privées) ;
- les dispositifs d'aides qui peuvent être octroyés au niveau collectif (Eco-PTZ copropriété – pas encore opérationnel), au niveau individuel et selon les ressources (aides Anah, CITE, Prime, Eco-PTZ individuel).

Par conséquent, une étude de cas spécifique au logement collectif basée sur un chiffrage précis du montant de travaux et des aides disponibles ne semble pas pertinente car difficilement représentative d'un cas moyen.

## 2.2. Quelles sont les limites de ce dispositif d'aides?

Il ressort de l'étude de cas que les **aides financières de l'Etat semblent bien dimensionnées en termes de montant pour une rénovation « basique » et qu'elles priorisent la lutte contre la précarité énergétique.**

En revanche, elles **n'incitent pas les ménages à aller plus loin dans leur démarche** de rénovation énergétique puisqu'elles ne sont conditionnées par aucun niveau de performance globale des travaux. Elles n'encouragent pas à dépasser :

- le nombre minimum de postes concernés par les travaux (minimum de 2 postes exigés pour les bouquets de travaux et qui est passé à 1 poste pour le CITE),
- les minimums requis en termes de critères techniques pour chaque poste.

Leur **efficacité n'est pas équivalente en fonction du type d'aide**. En effet, l'effet levier du CITE a été évalué à 1 pour 4 (1 euro d'aide représente 4 euros d'investissement) tandis que l'Eco-PTZ représente quant à lui un effet levier de 1 pour 11 mais est d'une diffusion plus réduite.

Les aides nationales sont **soumises à une obligation de moyens et non de résultats**, ce qui, en plus de ne pas inciter à atteindre une performance énergétique élevée, peut engendrer des **effets d'aubaine** (pour les fournisseurs et constructeurs).

De plus, les acteurs de la rénovation énergétique sont tous d'accord sur le fait que ce système d'aides présente **deux inconvénients majeurs qui en perturbent fortement l'efficacité** :

- il est extrêmement **complexe** : multitude de critères administratifs et techniques distincts pour l'obtention de chaque aide ou le cumul entre elles ;
- il **manque de lisibilité** : variation d'une année sur l'autre des taux du CIDD devenu CITE, des budgets disponibles (Anah), des conditions d'obtention, etc. qui provoque un effet d'attente néfaste<sup>16</sup> et compliquent fortement la tâche des acteurs de la rénovation énergétique (conseillers EIE, entreprises du bâtiment, etc.).

Ainsi un conseiller EIE témoigne :

*« En Rhône Alpes, il y a 6 à 7 mécanismes d'aides différents pour la rénovation, chacun nécessitant un dossier différent envoyé à un interlocuteur différent. Chacune de ces aides dispose de critères et de conditions propres, sans parler des éventuelles règles de cumul. Lorsque je suis en rendez-vous avec un particulier, cela nécessite 30 à 40 minutes uniquement pour dégrossir l'ensemble des aides, dans la moitié des cas on l'a perdu avant la fin. »*

L'Etat reconnaît la complexité de ce dispositif d'aides et a pris plusieurs mesures en vue de le simplifier partiellement. Celles-ci sont décrites dans les chapitres 2.2.1 et 2.2.2.

En plus de sa complexité et de son instabilité, le système d'aides financières actuel **ne permet pas de contrer d'autres freins financiers** à la rénovation énergétique que celui du montant de l'investissement et notamment la difficulté pour certains ménages :

- **d'avancer le montant des travaux avant de percevoir les aides, même en partie (problèmes de trésorerie) ;**
- **d'obtenir un prêt bancaire.**

Plusieurs collectivités ayant lancé des programmes de rénovation énergétique avec l'attribution de subventions supplémentaires ont constaté que cela n'avait que peu d'impact sur le nombre de projets engagés. Cela confirme que la problématique ne réside pas tant dans le montant des aides disponibles mais dans la difficulté à les mobiliser et dans l'existence d'autres freins à la rénovation énergétique.

---

<sup>16</sup> Sur les six derniers mois, au moment où est rédigé ce texte, des modifications ont affecté le crédit d'impôt, l'Eco-PTZ ainsi que les aides accordées dans le cadre du programme Habiter Mieux et la prime rénovation de 1350 a été supprimée.

### L'exemple allemand

Les aides disponibles pour la rénovation thermique d'un logement en Allemagne sont les suivantes :

- Prêts préférentiels distribués par la KfW par l'intermédiaire des banques commerciales d'un montant maximal de 75 000 € à un taux d'intérêt de 1% pour les ménages sur une durée maximale de 30 ans.
- Subventions directes délivrées par la KfW atteignant jusqu'à 18 750 €.
- Subventions pour la réalisation d'audits et pour la maîtrise d'œuvre professionnelle (50% des coûts, 4000 € maximum).

Les avantages du dispositif d'aides allemand :

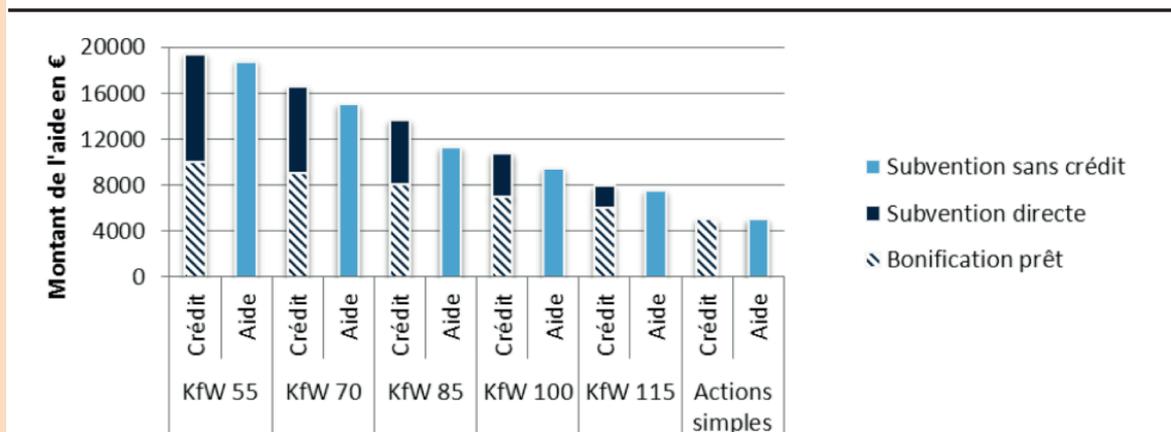
- Capacité de la KfW à mobiliser des volumes de financements importants à coût réduit ;
- **Intervention d'un expert thermicien obligatoire pour valider la conformité technique du projet et valider la performance énergétique atteinte après travaux et qui conditionne le versement de la subvention directe ;**
- Exigence de résultat définie en relation à la performance énergétique d'un bâtiment neuf équivalent ;
- **Lisibilité du dispositif** (un gestionnaire centralisateur : la KfW) et harmonisation entre les critères techniques définis pour la Réglementation Thermique des bâtiments neufs, des bâtiments existants et les aides (en France, ces trois ensembles varient de manière indépendante).

Les résultats :

Le programme allemand permet de financer entre 60 000 et 150 000 rénovations de niveau BBC chaque année. Cela reste cependant insuffisant pour atteindre un rythme de rénovation de 2% par an. Aussi, l'éligibilité aux financements dépend de la solvabilité du bénéficiaire, ce qui a pour effet d'écarter les ménages les plus modestes.

En France, seuls 13 600 logements (essentiellement dans le logement social) ont obtenu le label « BBC Rénovation » entre 2009 et fin 2012. Aucune donnée n'existe sur la performance atteinte après travaux pour l'Eco-PTZ et le CIDD, illustrant la nécessité d'intégrer des outils de suivi au dispositif d'aides.

Graphique 3. Le principe de progressivité des aides dans les programmes de la KfW



Source : IDDRI avec données KfW 2013

Les barres hachurées indiquent l'équivalent subvention de la bonification du prêt (le coût de financement évité par rapport à un prêt classique de marché). Le graphique représente une valeur moyenne, celle-ci pouvant varier en fonction du montant, de la durée du prêt et du coût de référence d'un prêt à conditions de marché. La barre foncée indique le supplément de subvention directe, en cas d'atteinte du niveau de performance visé. La barre en bleu clair indique la subvention directe accordée si le bénéficiaire a uniquement recours à la subvention sans bénéficier du prêt préférentiel.

Source : Rüdinger, A. (2013), La rénovation thermique des bâtiments en France et en Allemagne : quels enseignements pour le débat sur la transition énergétique ? Working Papers n°07/13, Iddri, Paris, France.

### 2.2.1 CIDD, nouvellement CITE

C'est dans une démarche de simplification du dispositif d'aides que le gouvernement a annoncé que les taux du CIDD (nouvellement CITE) allaient passer de 15 et 25%, respectivement pour une action isolée ou pour un bouquet de travaux, à un taux unique de 30% quel que soit le nombre de postes concernés par les travaux, à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2014 et jusqu'au 31 décembre 2015.

Mais cela reste une simplification marginale qui **ne pérennise pas l'aide dans le temps, bien au contraire** car elle risque de coûter cher, d'être moins performante en terme de niveau de rénovation engagée et ne sera donc probablement pas maintenue au-delà de 2015.

D'autant que cette modification **ne va pas dans le sens d'une incitation à la performance globale atteinte** après travaux.

A noter que la condition de réaliser un bouquet de travaux pour l'obtention du CIDD avait été instaurée suite au « succès » de ce dispositif entre 2006 et 2010 (1,1 milliard d'euros/an pour les actions MDE dont 60% pour le remplacement de fenêtres) qui prévoyait un taux allant jusqu'à 40% pour une action seule.

### 2.2.2 Eco-PTZ

L'octroi d'Eco-PTZ a significativement baissé depuis son lancement le 1<sup>er</sup> avril 2009.

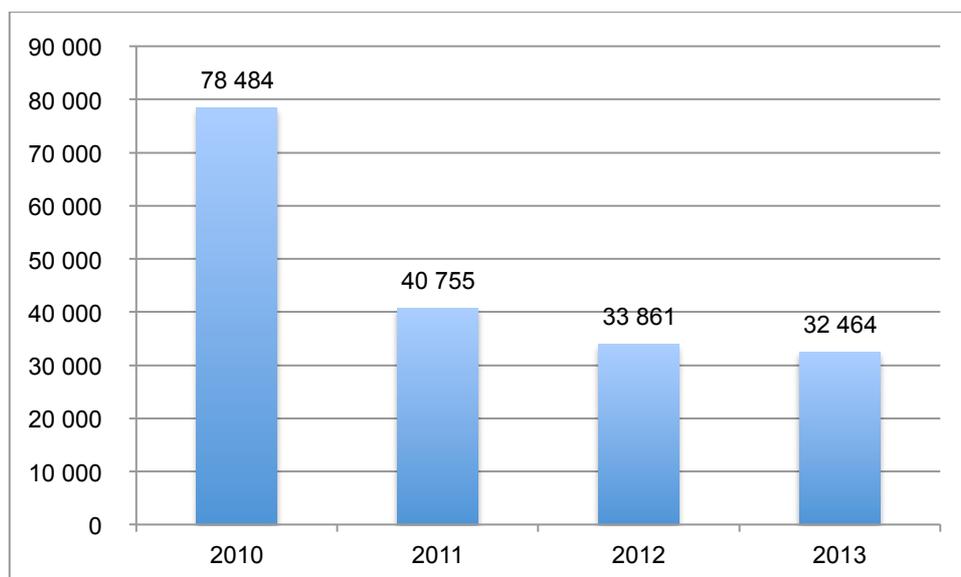


Figure 5 : Nombre d'Eco-PTZ émis par an depuis 2010<sup>17</sup>

Le montant moyen prêté n'a par contre guère évolué entre 2010 et 2013 avec une moyenne de 17 100€. La durée moyenne des prêts a progressé de 12% sur la même période avec une durée moyenne de 122 mois en 2013.

De manière générale, **les banques sont réticentes à l'accorder** car :

- elles ne maîtrisent pas les aspects techniques sur lesquels il repose ;
- elles ont rencontré des difficultés auprès de l'administration quant à la constitution et l'acceptation des dossiers ;
- certaines ne sont tout simplement pas impliquées dans leur diffusion.

La relance de l'Eco-PTZ fait partie des mesures décidées dans le cadre du projet de loi de Transition Énergétique avec l'objectif de passer d'environ 30 000 prêts accordés par an à 100 000. Pour cela, les décrets et arrêtés suivants sont parus durant le deuxième semestre de l'année 2014.

<sup>17</sup> Année 2009 non représentée car ne concernait que 3 trimestres.

Le décret sur l'éco-conditionnalité du 16 juillet 2014 stipule que seuls les professionnels qualifiés RGE pourront faire bénéficier leurs clients de l'Eco-PTZ et ce, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014.

Deux décrets et deux arrêtés parus le 4 décembre 2014 précisent, pour les offres d'Eco-PTZ émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 :

- le transfert de la responsabilité de l'éligibilité des travaux pour l'obtention de l'Eco-PTZ des banques vers les entreprises réalisant les travaux,
- l'alignement des critères techniques de l'Eco-PTZ sur ceux du CITE,
- l'application d'une rémunération supérieure des banques pour l'Eco-PTZ copropriété,
- la définition du périmètre des travaux « induits »,
- l'actualisation des matériaux et des équipements éligibles dans les DOM.

### 2.2.3 Les autres freins à la rénovation énergétique

Il existe des freins à la rénovation énergétique autres que financiers, et notamment :

- le manque de connaissance sur les intérêts que représente une rénovation énergétique (économies mais aussi gain de confort, valeur verte, etc.)
- le manque de confiance envers les artisans et entreprises de travaux dans le secteur du bâtiment ;
- le manque de temps pour monter les dossiers administratifs, consulter les entreprises, etc. ;
- le manque de motivation au vu du temps d'occupation restant du logement (notamment vrai pour les primo-accédants et les personnes âgées) ;
- les inconvénients en termes de confort qu'engendrent des travaux de rénovation.

C'est donc un ensemble de facteurs qui doivent être pris en compte pour espérer massifier la rénovation énergétique et il paraît évident que le dispositif d'aides financières seul ne permet pas d'y répondre, eût-il été parfait.

Il existe d'ores et déjà un réseau de Points Rénovation Info Service qui permet d'informer et conseiller les maîtres d'ouvrage potentiels afin de déclencher la décision de rénovation énergétique.

C'est une première étape d'accompagnement visant à « *fournir les informations techniques, financières, fiscales et réglementaires et conseiller gratuitement et de manière objective le demandeur maître d'ouvrage dans la conception de son projet de rénovation énergétique de son logement* » tel que décrit dans le cahier des charges ADEME définissant les missions des PRIS.

Mais le constat a été fait que ce niveau d'accompagnement ne suffit pas à massifier la rénovation énergétique. Des collectivités territoriales mettent donc en place des programmes locaux de rénovation énergétique complémentaires.

### 3 Le rôle d'une plateforme locale de la rénovation énergétique

#### Les AMI ADEME-Régions

Depuis novembre 2013, l'ADEME et une douzaine de Régions ont lancé des AMI « *pour la création et/ou le renforcement de plateformes locales de la rénovation énergétique du logement privé, individuel comme collectif, en complément du service d'information et de conseil indépendant apporté aux particuliers par le dispositif de guichet unique* ».

Les plateformes bénéficient du nouveau Contrat d'objectif mis en place par l'ADEME. Le soutien de l'ADEME et de ses partenaires vise à amorcer et à consolider le dispositif (généralement sur 3 ans) sans intention ni possibilité de pérenniser le financement apporté par l'ADEME. Le financement des Espaces Information Energie (EIE) dans leur rôle de PRIS est considéré par ailleurs.

Certaines Régions considèrent que ces AMI risquent de ne pas constituer une réponse suffisamment adéquate et/ou pérenne à l'enjeu de la rénovation énergétique des logements privés sur leur territoire. Or, la proposition de développer des plateformes est prioritaire pour l'ADEME et fait partie des propositions dans le cadre de la négociation des conventions ADEME – Région. Elle s'inscrit dans un ensemble d'actions. Pour l'ADEME, elle ne vise en aucun cas à se substituer aux dynamiques régionales (ni nationales) notamment en matière d'entraînement et d'implication des professionnels ou d'ingénierie financière.

Les AMI ont le mérite de fournir une définition du rôle des plateformes locales de la rénovation énergétique. C'est cette définition qui sera considérée dans cette partie comme base de travail. Cela n'implique pas pour autant qu'elle ne nécessite pas d'améliorations ou qu'elle soit adaptée partout et notamment dans certaines Régions ayant engagé une dynamique forte sur le sujet avec le développement d'outils et de partenariats.

A noter que dans tous les cas, l'ADEME et les Régions se sont entendues pour adapter le soutien proposé aux territoires en prenant en compte l'action régionale en cours ou prévue.

Plusieurs cas de figures se sont présentés en 2014 :

- Des Régions où les AMI ont été lancés, avec ou sans co-signature des Régions et avec ou sans co-financement des Régions ;
- Des Régions où des projets ont été identifiés sans appel à candidatures formalisé (travail rapproché avec quelques collectivités en avance sur le sujet) ;
- Des Régions où de telles démarches sont envisagées et ne sont pas encore lancées notamment outre mer ;
- Des Régions qui pourraient ne pas souhaiter y compris en 2015 prendre cette opportunité et dans lesquelles des porteurs de projets pourraient malgré tout se manifester auprès de l'ADEME et du Conseil régional.

Les AMI définissent les plateformes locales de la rénovation énergétique de la manière suivante :

Il s'agit de dispositifs qui ont pour objectifs d'accompagner les particuliers, de mobiliser les professionnels et d'engager les acteurs financiers pour faciliter le passage à l'acte de rénover, avec un niveau d'activité et de performance compatible avec les objectifs du PREH et du Schéma régional climat air énergie (SRCAE) concerné.

Ces démarches sont menées par les collectivités locales en tant que porteuses de projet (EPCI, territoires de projets), notamment au sein de leur plan climat énergie territorial (PCET) en phase opérationnelle, ou via une ALE, une SEM ou une SPL qu'elles auront mandatée<sup>18</sup>.

La synergie avec le programme Habiter Mieux est recommandée (voire essentielle).

A noter que cette définition (antérieure au projet de loi de la Transition Energétique) ne correspond pas tout à fait à celle faite des plateformes dans le projet de loi de la Transition Energétique voté en première lecture à l'Assemblée Nationale (article 5 quinquies). En effet,

---

<sup>18</sup> La possibilité pour que les territoires de projet, ALE, SEM ou SPL (voire SCIC ou département dans certaines Régions) portent la plateforme n'est pas envisagée dans toutes les Régions.

dans celui-ci, une plateforme assure les missions du réseau de PRIS existant et peut intégrer des missions complémentaires telles que définies dans les AMI ADEME-Région :

*Le service public de la performance énergétique de l'habitat s'appuie sur un réseau suffisant de plateformes territoriales de la rénovation énergétique.*

*« Ces plateformes sont mises en œuvre à l'échelle d'un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.*

*« Les plateformes territoriales de la rénovation énergétique relevant des missions du service mentionné à l'article L. 232-1 ont une mission d'accueil, d'information et de conseil du consommateur. Elles fournissent au demandeur les informations techniques, financières, fiscales et réglementaires nécessaires à l'élaboration de son projet de rénovation. Il bénéficie ainsi de conseils personnalisés, gratuits et indépendants de nature technique et financière afin de faciliter ses démarches. Ce service public est assuré sur l'ensemble du territoire.*

*« En fonction des besoins des consommateurs et des capacités du territoire à le proposer, la plateforme peut, le cas échéant, compléter ces missions par un accompagnement technique ou par un accompagnement sur le montage financier pendant toute la durée du projet de rénovation du consommateur, voire par la mise en place d'un suivi et d'un contrôle des travaux de rénovation. Cet accompagnement complémentaire peut être effectué à titre onéreux. »*

Les AMI ADEME Régions ont pour but de **favoriser l'expérimentation** des différents types d'initiatives et de capitaliser les retours d'expérience. **Le besoin de mutualiser au moins partiellement chemin faisant ces expériences paraît urgent** pour éviter de répéter des erreurs, prendre en compte les facteurs de succès et optimiser les investissements notamment en termes de développement d'outils. **D'autant qu'il semble plus pertinent d'engager certaines actions à l'échelle régionale** et non à celle d'un ou plusieurs EPCI, comme l'ont fait de nombreuses Régions. Ce point est traité plus en détail dans le chapitre 3.6 dédié à l'articulation territoriale.

Les budgets actuels des AMI ne permettraient de participer au financement que de 100 plateformes mais **une couverture totale du territoire est indispensable à court terme pour espérer atteindre les objectifs fixés par l'Etat.**

**Etat d'avancement des plateformes de rénovation énergétique au 31 décembre 2014**  
(extrait du document ADEME en date du 20 janvier 2015) :

12 appels à manifestation d'intérêt ont été lancés en 2014 avec plusieurs vagues de réception de projet, certaines encore à venir en 2015.

Les Régions concernées sont : Alsace, Aquitaine, Auvergne, Bretagne, Haute Normandie, Ile-de-France, Languedoc-Roussillon, Lorraine, Midi-Pyrénées, Provence Alpes Côte d'Azur, Rhône-Alpes, Poitou-Charentes

44 contrats ont été engagés par l'ADEME dans 13 régions en 2014 :

- Dont 30 dans 10 régions en vue de mise en œuvre opérationnelle courant 2015 (montant d'opération de 20 M€, aide ADEME de 5,9 M€ et aide Régions de 0,8 M€) ;
- Dont 14 études de préfiguration dans 7 régions.

NB : D'autres opérations seront soutenues en 2015, certaines ont été identifiées dès 2014 sans avoir encore été conclues par un contrat d'aide compte tenu des dates de réception de projets, des délais d'instruction et dans certains cas de compléments à apporter.

Voir en annexe 2, le document ADEME « Cadre général des appels à manifestation d'intérêt régionaux : Déploiement local de plateformes de rénovation énergétique de l'habitat privé »

Les chapitres ci-après détaillent chaque famille d'actions des plateformes (accompagnement des particuliers, accompagnement des professionnels, mécanismes de financement, animation) et en présentent l'objectif et le contenu ainsi que des exemples d'initiatives existantes. Un focus est ensuite fait sur le tiers financement ainsi que sur l'articulation territoriale des démarches.

### 3.1. L'accompagnement des particuliers

L'objectif est de stimuler la demande auprès des particuliers et d'assurer la qualité des rénovations entreprises.

Les services attendus des plateformes pour atteindre cet objectif sont décrits dans les AMI de la manière suivante :

- sensibilisation (action déjà assurée par le réseau de PRIS poursuivie dans le cadre des plateformes ou en association avec elles) ;
- définition et conception du projet de rénovation énergétique : audit, programmation des travaux nécessaires pour atteindre des niveaux de performance compatibles avec ceux du label BBC rénovation<sup>19</sup>, prise en compte d'autres critères (confort, santé, utilisation de matériaux « biosourcés », incitation au recours aux énergies renouvelables)<sup>20</sup> ;
- appui à la consultation et sélection des entreprises ;
- aide à la définition du plan de financement, aide au montage des dossiers de demande de financement, aide à la mise en place d'assurances et de garanties ;
- accompagnement pendant les travaux, validation de la réception des travaux ;
- suivi post-travaux : sensibilisation aux usages et comportements économes, mise en place d'un suivi de consommations, analyse des consommations réelles post-travaux.

Cette description implique un accompagnement poussé auprès du particulier qui se rapproche d'une prestation d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage voire de Maîtrise d'œuvre sur certains aspects.

La création d'une plateforme implique une articulation nécessaire avec les PRIS dont l'activité et l'étendue des missions peuvent en être accrues notamment dans le cas d'un EIE<sup>21</sup>. En effet, ils assurent déjà les missions d'information et de sensibilisation des particuliers (voir ci-dessus) mais il leur manque souvent les moyens pour approfondir ou compléter leurs conseils dans la durée du projet alors que le besoin s'en fait souvent ressentir.

**La question n'est pas de juger de l'intérêt d'un accompagnement complet pour déclencher la rénovation énergétique.** En effet, étant donné le manque de connaissances techniques de la plupart des particuliers, la complexité des démarches administratives pour obtenir les financements, le manque de confiance envers les entreprises du bâtiment, il est indispensable pour massifier le marché de la rénovation de qualité.

**La question réside plutôt dans le coût et les moyens nécessaires pour l'assurer correctement, de manière indépendante et gratuitement (totalement ou partiellement).**

---

<sup>19</sup> Niveau de performance précisé dans la plupart des AMI mais pas tous

<sup>20</sup> Critères précisé dans certains AMI

<sup>21</sup> L'extension de ces missions peut engendrer de nouvelles responsabilités juridiques et financières pour ces structures, par exemple par le rôle de tiers vérificateur qu'elles pourraient endosser pour le compte des banques, qu'il conviendra d'évaluer et de prendre en compte.

Aujourd'hui, le besoin et le niveau d'accompagnement pour la rénovation énergétique diffèrent en fonction des cas :

<b>Ménage propriétaire occupant ou bailleur d'un logement privé Syndicat de copropriétaires</b>	<b>Ménage/copropriété éligible Anah</b>	<b>Opération programmée :</b> accompagnement de type AMO gratuit déjà assuré par l'opérateur.
		<b>Hors opération programmée :</b> subvention Anah attribuée pour une prestation de type AMO <sup>22</sup> réalisée par un organisme agréé par l'État ou par un organisme spécialement habilité par l'Anah.
	<b>Ménage/copropriété non éligible Anah</b> (ou seulement partiellement pour une copropriété)	<b>Maison individuelle :</b> besoin plus ou moins important d'accompagnement en fonction du projet et du niveau de connaissance du particulier.
		<b>Copropriété :</b> AMO et Maîtrise d'œuvre (MOE) indispensables.

Tableau 5 : Types d'accompagnement en fonction du ménage

Il apparaît donc que le besoin actuel pour la mise en place d'une AMO telle que décrite dans les AMI se concentre au niveau des copropriétés et des propriétaires de maisons individuelles non éligibles aux aides Anah.

**Dans tous les cas, une coordination forte des actions entre opérateurs Anah, EIE et/ou plateformes est indispensable.**

En effet, il apparaît sur le terrain que la culture des EIE et celle des opérateurs Anah diffèrent, ce qui peut compliquer cette coordination. De manière très schématisée (à nuancer en fonction des cas) les EIE ont un objectif principal d'efficacité énergétique selon une approche plutôt technique tandis que les opérateurs Anah ont un objectif premier d'amélioration du confort à moindre coût avec une approche plus économique.

De plus, les différences d'aides, de moyens, et de financement de ces organismes<sup>23</sup>, entraîne parfois un sentiment de concurrence entre elles.

Plusieurs initiatives locales ont prouvé qu'une synergie forte entre EIE/plateformes et opérateurs Anah était possible et très efficace. Cette bonne collaboration est facilitée lorsque ces acteurs ont l'habitude de travailler ensemble (structure hébergeant à la fois un EIE et un opérateur Anah par exemple) ou lorsqu'ils ont été associés à l'initiative très en amont de sa mise en œuvre avec un temps d'assimilation et d'appropriation du projet.

De manière générale, **les nouvelles missions générées par la mise en place des plateformes** au niveau des EIE (approche économique plus forte avec élaboration d'un plan de financement, AMO travaux) et parfois des opérateurs Anah, **impliquent un besoin de formation et d'accompagnement au changement pour garantir leur succès.**

<sup>22</sup> Subvention de 557€ pour les projets de travaux d'amélioration éligibles à l'aide du programme Habiter Mieux. La mission d'AMO doit comporter les prestations suivantes :

- information sur les dispositifs d'aides et les travaux envisageables ;
- diagnostics (dégradation, autonomie, énergie) ;
- conception du projet ;
- aide au montage du dossier de paiement des subventions.
- montage du dossier de financement.

<sup>23</sup> Le système de rémunération des opérateurs peut dépendre par exemple du nombre de diagnostics réalisés sans prise en compte de la réalisation travaux.

## Le Programme Habiter Mieux

L'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (Anah) propose des moyens financiers et un appui méthodologique aux collectivités pour les appuyer dans leurs actions territoriales d'amélioration de l'habitat privé et de lutte contre l'habitat indigne.

Pour la mise en œuvre de ces aides, deux cas de figure sont possibles : la délégation de compétence, qui s'appuie sur un programme local ou départemental de l'habitat (PLH ou PDH) ou la mise en place d'opérations programmées, en particulier d'Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et de Programmes d'intérêt général (PIG).

Selon les derniers chiffres de l'Observatoire National de la Précarité Énergétique, **la précarité énergétique touche 5,1 millions de foyers** en France (soit environ 20% de la population).

Le programme Habiter Mieux a été lancé par l'Anah en 2011 pour lutter contre la précarité énergétique. L'objectif est de rénover d'ici 2017 les logements de ménages très modestes et de locataires (via leurs bailleurs) du parc privé afin d'en améliorer le confort et la qualité de vie de ses occupants. Les conditions pour bénéficier des aides du programme sont : ne pas dépasser un certain niveau de ressources, que le logement ait plus de 15 ans et que les travaux de rénovation permettent l'atteinte d'au moins 25% de gain énergétique pour les propriétaires occupants, et 35% pour les propriétaires bailleurs.

**Le repérage des ménages susceptibles d'être aidés est très important** pour la mise en œuvre du programme et son succès repose sur la coordination et la mobilisation d'un grand nombre d'acteurs. Avec l'augmentation du coût des énergies supérieur à l'indice des revenus, ce taux de précarité est appelé à augmenter si l'action pour la réduction des consommations énergétique n'est pas suffisamment efficace.

Le programme Habiter Mieux est décliné dans le **Contrat Local d'Engagement (CLE)** de lutte contre la précarité énergétique des logements privés dont l'objectif est de mobiliser l'ensemble des acteurs du repérage ainsi que les acteurs financiers et précise les modes d'intervention de chacun : collectivités, services sociaux, caisses d'allocations familiales, caisses de retraite, fournisseurs d'énergie, etc.

Le CLE est élaboré sous l'autorité du préfet, délégué départemental de l'Anah et s'inscrit dans le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). Il est signé pour une durée de 3 ans.

Le CLE peut être complété par un ou plusieurs protocoles territoriaux ou thématiques.

Le **protocole territorial** permet d'associer une nouvelle collectivité souhaitant participer à la mise en œuvre du Programme "Habiter Mieux" à l'échelle de son territoire, en mobilisant des moyens propres. Lorsque le volet précarité énergétique d'une OPAH ou d'un PIG répond aux exigences du Programme "Habiter Mieux", ce volet peut tenir lieu de protocole territorial.

Le **protocole thématique** permet d'associer tout nouvel acteur autre qu'une collectivité locale et qui n'est pas signataire du contrat principal du CLE. Le protocole thématique peut porter sur trois points : la participation au dispositif de repérage et au financement des travaux ; la formation des acteurs du repérage à la problématique de la précarité énergétique et aux économies d'énergie ; la mise en place d'une action d'information et communication de proximité.

Pour assurer le **suivi-animation de leurs opérations programmées, les collectivités territoriales font le plus souvent appel à des opérateurs** (l'autre possibilité étant d'assurer ces prestations en régie). Ces opérateurs accompagnent et informent les maîtres d'ouvrage dans toutes les phases des opérations.

Ce sont des acteurs-clés dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat privé. Ils ont un rôle d'information, de conseil et d'assistance technique aux collectivités, aux propriétaires et aux professionnels.

Il existe différents types d'opérateurs : bureaux d'études privés, opérateurs de type associatif (réseaux PACT ARIM, Habitat et Développement) ou SEM.

Les étapes de **l'ingénierie socio-technique attendue dans les OPAH et les PIG** du Programme Habiter Mieux ont été définies par l'Anah et comprennent :

- Le repérage des ménages en situation de précarité énergétique ;

- La sensibilisation et l'information des ménages sur le dispositif et les aides mises à leur disposition : aides aux travaux, tarifs sociaux de l'énergie ;
- L'évaluation socio-économique des propriétaires, de leur stratégie patrimoniale et de leur capacité de financement ;
- La visite des logements, le diagnostic technique, l'évaluation de la consommation énergétique avant travaux ;
- Le conseil sur les travaux à réaliser et l'évaluation de la consommation énergétique projetée après travaux en fonction des différents scénarii de projets ;
- L'élaboration du programme hiérarchisé des travaux et l'aide à la demande de devis aux entreprises du bâtiment ;
- L'élaboration du plan prévisionnel de financement (avec l'ensemble des aides ou prêts pouvant être mobilisés) ;
- Le montage des dossiers de demande de financement ;
- L'aide au suivi des travaux jusqu'à leur réception.

On retrouve ici une définition très proche de l'accompagnement du particulier prévu pour les plateformes.

Le recrutement **d'ambassadeurs de l'efficacité énergétique** a été lancé pour faciliter le repérage et la sensibilisation de ménages en situation de précarité énergétique. (Voir encadré au chapitre 3.4).

#### **Etat des lieux du programme Habiter Mieux à fin 2014 :**

Depuis le début du programme en 2011, plus de **100 000 logements ont été rénovés** thermiquement dont près de 50 000 en 2014. Le **montant total des travaux engagés est estimé à près de 2 000 M€** (estimation basée sur le chiffre de 1 450 M€ pour 72 600 rénovations à mi 2014). En 2014, les aides allouées dans le cadre du programme Habiter Mieux se sont élevées à **571 M€** (dont 169 M€ de Fonds d'aide à la rénovation thermique - FART), **soit une aide moyenne de 11 460 € / logement.**

Le bilan du programme établi en juin 2014 précisait que dans le cas des propriétaires occupants, les aides permettaient de financer en moyenne 60% du montant des travaux. Avant travaux, 61% des logements étaient classés F ou G et **l'amélioration de la performance énergétique du logement était de 39%** en moyenne.,

Le programme Habiter Mieux a donc connu une **montée en puissance en 2014 mais avec des aléas sur la visibilité des aides disponibles.**

En effet, jusqu'à mi 2014, les ménages « modestes » (selon critères Anah) étaient éligibles au programme suite au relèvement du plafond des ressources dans le cadre du lancement du PREH. Mais le succès d'Habiter Mieux et l'épuisement des crédits ont obligé à prioriser de nouveau les aides aux ménages « très modestes ». Puis, l'objectif initial de 38 000 logements rénovés de propriétaires occupants en 2014 a été revu à la hausse par le Gouvernement le 29 août 2014 à 50 000 logements et les crédits de l'Anah abondés en conséquence. Cette décision a été un soulagement partiel pour les opérateurs qui se trouvaient confrontés à l'épuisement des aides disponibles en 2014 et la frustration en conséquence des propriétaires occupants sensibilisés.

En 2015, l'Anah dispose d'un budget de 625 M€ (dont 123 M€ de FART) avec un objectif de réhabiliter près de 73 000 logements dont 45 000 au titre de la rénovation énergétique.

Une réflexion sera engagée sur le développement de nouveaux outils financiers comme le micro crédit pour les particuliers.

A titre de comparaison, en 2013, le réseau des EIE a conseillé 650 000 personnes. Plus d'une personne conseillée sur deux a ensuite engagé des travaux, le réseau contribuant ainsi à généré 780 M€ de travaux. On retrouve un ordre de grandeur similaire en terme de montant de travaux que celui du programme Habiter Mieux qui, sur l'année 2014, aurait dû permettre d'engendrer environ 800 M€ de travaux mais sur une cible plus réduite et avec des montants de travaux par logement plus importants.

Le **succès relatif** (pas de prise en compte de l'effet levier des aides, gain énergétique moyen) **du programme Habiter Mieux repose bien entendu sur le montant des aides alloués mais aussi sur les actions de repérage et l'accompagnement complet des ménages tout au long de leur projet qui se rapproche de ce que pourrait proposer une plateforme.**

**Quel objectif de niveau de performance fixer ?**

Comme mentionné précédemment, il semblerait logique de promouvoir la **rénovation globale de niveau BBC** pour être cohérent avec les nouveaux objectifs nationaux inscrits dans le projet de loi de la Transition énergétique. Mais le montant d'une rénovation BBC en une fois (et donc la trésorerie nécessaire, le restant à charge et/ou le niveau d'endettement engendré) ainsi que les inconvénients liés à l'importance des travaux représentent des freins majeurs à sa mise en œuvre (excepté peut-être dans un contexte de mutation de biens par exemple).

Certaines collectivités ont mis en place des subventions complémentaires conditionnées par l'atteinte du niveau BBC rénovation visant à pallier le manquement du dispositif d'aides national (qui n'incite pas à aller au-delà d'un certain niveau de performance) mais avec un succès et des volumes limités.

Dans une démarche de massification de la rénovation énergétique, la **rénovation BBC par étapes** reste une option incontournable pour inciter un maximum de maîtres d'ouvrage à passer à l'acte. Cette notion a déjà été abordée en chapitre 2.1.1.b.

Mais comment s'assurer que les travaux soient engagés par ordre de priorité en termes de cohérence technique et inscrit dans le temps pour atteindre le niveau BBC ?

Le gouvernement étudie la pertinence d'instaurer un « **passport énergétique** ». Selon les derniers éléments communiqués par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP), celui-ci consisterait en la réalisation d'un diagnostic intégrant une visite sur site et des préconisations de travaux hiérarchisés qui serait complémentaire au conseil fourni par les PRIS avec une mise en place souhaitée en 2015. Les pistes évoquées pour son financement : valorisation des CEE, responsabilisation des ménages par une participation financière, articulation avec les dispositifs de soutien nationaux et locaux.

Le **passport énergétique** est cité dans l'article 53 du projet de loi de la Transition énergétique, lequel mentionne que le programme régional de l'efficacité énergétique s'attachera notamment à « *arrêter les modulations régionales du cahier des charges du **passport énergétique*** ».

Selon la DHUP, le **passport énergétique** n'a pas vocation à être numérique mais pourra le devenir et être intégré dans le **carnet de suivi et d'entretien du logement** plus global qui a été défini dans le projet de loi de la Transition Énergétique.

En effet, l'article 4bis du texte prévoit la mise en place de ce carnet pour tous les immeubles privés à usage d'habitation « *afin d'améliorer la connaissance d'un logement par son propriétaire ou occupant et de favoriser la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique* ». Un décret en Conseil d'État en précisera les modalités d'application. Ce carnet sera obligatoire pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter du 1er janvier 2017 et pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation à compter du 1er janvier 2025.

Le groupe de travail du Plan Bâtiment Durable « Rénovation des logements : du diagnostic à l'usage » a publié en octobre 2014 un rapport concernant la définition et mise en place de la **carte vitale du logement** qui, selon lui, correspond à « *une première occasion d'entamer une déclinaison concrète* » du carnet de suivi et d'entretien.

La **carte vitale du logement** y est définie comme un « *outil numérique qui supporte, coordonne et utilise les bases de données et outils similaires existants, en plus de données propres* » pour « *une gestion efficace de l'information du logement et l'amélioration de sa qualité, notamment environnementale* ». Cet outil serait utile à l'habitant mais aussi aux acteurs privés (professionnels du bâtiment, de l'immobilier et de l'énergie) et aux acteurs publics impliqués dans la filière. Cependant, son contenu précis et ses modalités d'application sont loin d'être arrêtés.

Ces démarches sont donc au stade de l'étude.

En parallèle, des outils ont été développés à l'échelle nationale et notamment le « **passport efficacité énergétique** » mis en place par le groupe de travail du Shift Project rassemblant des professionnels du bâtiment (Fédération Française du Bâtiment, Groupe Bouygues), de la

des industriels (Saint-Gobain, Rockwool), des énergéticiens (EDF), des bureaux d'étude (Enertech et Pouget Consultants), des banquiers (BPCE), etc. Certaines Régions souhaitent tester cet outil numérique basé sur un diagnostic architectural et technique systématisé avec l'élaboration d'un programme de travaux et une interface Internet. Celui-ci devrait être opérationnel fin 2014.

De nombreuses réflexions sont donc engagées sur le sujet, des outils ont été développés ou sont à l'étude à l'échelle nationale mais aussi à l'échelle territoriale par certaines Régions et EPCI (voir exemples d'initiatives ci-après).

Une étape de clarification, de fusion voire de tri de ces différentes démarches, ainsi que la possibilité et/ou la nécessité de les dupliquer et de les « régionaliser » (intégrer des critères spécifiques aux caractéristiques architecturales régionales) est maintenant nécessaire.

### 3.1.1 Maisons individuelles non éligibles aux aides Anah

En reprenant les différentes étapes du parcours facilitateur pour la rénovation énergétique d'une maison individuelle (non éligible aux aides de l'Anah), une première estimation du coût de l'accompagnement basée sur le retour d'expériences de collectivités et d'ALE ayant mis en place ce type de démarche est la suivante :

Etapes de l'AMO	Temps minimum passé par conseiller / logement	Autres dépenses	Remarque
<b>Sensibilisation / information</b> (telle qu'assurée actuellement par EIE)	2h		Contact téléphonique + RDV à l'EIE
<b>Définition/conception projet</b>	2h (suivi contrat prestataire/ prise connaissance résultats)	Audit entre 200 et 1000 € selon degré précision (cf. exemple d'initiatives page suivante)	Généralement sur la base d'un marché établi avec des prestataires ou basé sur un réseau de professionnels sensibilisés
<b>Consultation/sélection entreprises</b>	2h (analyse des devis)		
<b>Plan de financement/ montage dossiers financement</b>	4h		
<b>Suivi travaux</b>	4h		
<b>Suivi post-travaux</b>	2h		
<b>Total</b>	16h		
<b>Coût</b>			
<b>Total</b>	560 €	+ entre 200€ et 1000 €	Coût conseiller ingénieur estimé à 35€/heure <sup>24</sup>

Tableau 6 : Estimation du coût de l'accompagnement complet pour un projet de rénovation d'une maison individuelle

Pour donner une première approximation, 2-3 jours de travail d'un conseiller ingénieur et un audit réalisé en externe semble un bon dimensionnement pour une AMO pour un projet de rénovation énergétique d'une maison individuelle, soit entre 800 € et 1 800 €, représentant environ **3,5% du montant des travaux** si l'on considère une rénovation BBC.

<sup>24</sup> Salaire chargé seul (hors frais de structure)

A noter que le particulier pourrait être amené à participer financièrement au coût de l'audit en fonction de ses revenus (comme c'est le cas dans la Région Nord Pas de Calais par exemple).

Ce coût ne comprend pas les coûts liés à : la gestion et l'animation de la plateforme, la communication et les outils afférents (développement d'un éventuel portail Internet, d'un lieu de démonstration, etc.).

Pour mener ce type d'accompagnement poussé et pour espérer atteindre les objectifs du PREH, on estime qu'il faudrait multiplier le nombre de conseillers actuel par 7 : 1 conseiller ingénieur serait nécessaire pour 3 500 logements contre environ 1 conseiller PRIS pour 25 000 logements actuellement.<sup>25</sup>

### Exemple d'initiatives locales

De nombreuses initiatives locales ont mis en œuvre un accompagnement complet pour les particuliers. Elles reprennent généralement l'ensemble des étapes décrites précédemment. Certaines ont permis de créer ou d'améliorer des outils afin d'optimiser cet accompagnement, notamment :

- Dans le cadre de **Ti'nergie, guichet unique de la Métropole Océane de Brest** :
  - Réalisation d'un Diagnostic Pour les Economies d'Energie (DP2E, sorte de DPE amélioré réalisé par les diagnostiqueurs locaux formés spécifiquement) avant et après travaux pour versement des aides complémentaires basées sur les CEE. Coût DPE avant/après : 200€ dont 50% pris en charge si les travaux sont réalisés ;
  - **Interface Internet** pour publier les besoins de travaux et collecter les devis correspondants des entreprises ;
  - Autre point fort de la démarche : interlocuteur unique tout au long du projet.
- Dans le cadre du **plan 100 000 logements de la Région Nord-Pas de Calais** :
  - Mise en place de l'audit environnemental et énergétique (AEE), outil d'aide à la décision, développé pour informer et guider les particuliers dans leur projet de réhabilitation de leur logement. Il est prévu qu'il soit le support de référence pour les acteurs techniques (y compris opérateurs Anah) et bancaires (instruction technique des prêts bonifiés). L'AEE peut être cofinancé par la Région en fonction des ressources du ménage.
  - Développement d'**un Portail Web dédié**, permettant une saisie en ligne des AEE et des aides régionales mobilisées par logement.

## 3.1.2 Copropriétés

### 3.1.2.a Un processus de décision long et complexe

Les besoins d'accompagnement pour une copropriété sont beaucoup plus importants que pour une maison individuelle. En effet, **plusieurs facteurs de complexification** entrent en jeu :

- Le processus de décision d'une copropriété : les principales dépenses sont soumises à un vote en Assemblée Générale (AG). Or les AG ne se tiennent généralement qu'une fois par an. Le projet de loi de la Transition Energétique prévoit de simplifier le processus de vote pour les travaux de rénovation énergétique : il passerait de la majorité absolue<sup>26</sup> à la majorité simple<sup>27</sup>.

<sup>25</sup> Estimation basée sur les hypothèses suivantes :

- un conseiller ingénieur passe au total 2 jours par projet de rénovation (minimum estimé pour une maison individuelle) et qu'il consacre 80% de son temps travaillé au suivi de projets,
- taux de réussite (réalisation des travaux) de 50% après le premier jour de travail du conseiller,
- l'objectif annuel du PREH (380 000 logements rénovés/an hors logements sociaux) représente 1,65% des logements occupés en résidence principale.

<sup>26</sup> La majorité absolue est la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents). Lorsque la majorité absolue n'a pas été dégagée, l'organisation d'un

- Le plan de financement associant subventions, aides fiscales et prêts mobilisables à différentes échelles (individuelle, collective) est encore plus difficile à établir que pour une maison individuelle, d'autant plus que les fluctuations des aides ne permettent pas toujours une visibilité suffisante par rapport aux délais de prise de décision.
- La diversité de statut des occupants : les propriétaires bailleurs sont généralement plus réticents à réaliser des gros travaux que les propriétaires occupants, or 44% des occupants en copropriété sont des locataires.
- Le fait qu'une rénovation énergétique globale implique des travaux sur les parties communes (isolation thermique extérieure, isolation des toitures et plancher bas, systèmes de chauffage et production d'ECS, ventilation) et d'autres sur les parties privatives (fenêtres, robinets thermostatiques, compteurs). Les travaux de rénovation énergétique sur les parties privatives sont considérés d'intérêt collectif : une fois votés, les copropriétaires concernés sont tenus de les réaliser dans un délai raisonnable en fonction de la nature et du coût des travaux sauf s'ils sont en mesure de prouver la réalisation de travaux équivalents<sup>28</sup>.

L'ADEME estime le délai moyen entre le moment où le lancement d'une rénovation d'une copropriété est décidé et la réalisation des travaux à 4-5 ans.

<b>ANNÉE 1</b>	Réflexion du conseil syndical et du syndic, recherche des informations et préparation du projet
<b>ANNÉE 1 OU 2</b>	Vote de l'audit énergétique en assemblée générale
<b>ANNÉE 2 OU 3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• réalisation de l'audit énergétique (si possible en période de chauffe)</li> <li>• présentation aux copropriétaires des résultats de l'audit et du plan pluriannuel de travaux</li> </ul>
<b>ANNÉE 3 OU 4</b>	Vote de l'accompagnement à la consultation des entreprises des premiers travaux retenus
<b>ANNÉE 4 OU 5</b>	Vote des premiers travaux
<b>ANNÉE 4, 5, 6, OU +</b>	Réalisation des travaux

Tableau 7 : Etapes du projet de rénovation d'une copropriété, extrait de la publication ADEME « Mener une rénovation énergétique en copropriété » de Février 2014

### 3.1.2.b Des obligations

L'arrêté d'application du 28 février 2013 rend obligatoire la réalisation d'un audit énergétique pour les copropriétés de plus de 50 lots équipées d'un chauffage collectif avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017 sur les bâtiments dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1<sup>er</sup> juin 2001 (vote de la réalisation de l'audit à la majorité simple).

Pour les autres immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) collectif doit être réalisé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017<sup>16</sup>. Le DPE vaut pour chacun des lots.

---

deuxième vote est possible à la majorité simple. (Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : article 24)

<sup>27</sup> La majorité simple correspond à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés Il s'agit de la majorité des voix des votants. Les abstentionnistes ne sont donc pas pris en compte. (Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : article 25)

<sup>28</sup> Décret n°2012-1342 du 3 décembre 2012

## 3.1.2.c Estimation du coût d'accompagnement

Comme pour l'étude de cas présentée en chapitre 2.1., il est difficile de généraliser le coût d'accompagnement d'une copropriété.

Celui-ci se compose d'une partie liée à chaque logement ainsi que d'une partie générale à toute la copropriété. Cette dernière peut se décliner de la manière suivante :

Etape	Temps minimum passé par conseiller / copropriété	Contenu	Autres dépenses
<b>Prise de contact</b>	0,5 jour	Contact téléphonique + RDV conseil syndical	
<b>Définition/conception projet</b>	2/3 jours	Accompagnement à la réalisation de l'audit énergétique (obligatoire ou non) : - aide à la rédaction d'un cahier des charges pour l'audit énergétique - analyse des offres de prestataires pour l'audit énergétique - présence éventuelle lors de la réunion du conseil syndical - soutien au conseil syndical pour la présentation de l'audit en AG	Audit : entre 3000 € et 8000 € par bâtiment(s) rattaché(s) à un système de chauffage
<b>Appui à la construction du programme de travaux</b>	2/3 jours	- aide à la rédaction d'un cahier des charges pour la maîtrise d'œuvre - analyse des offres de maîtres d'œuvres - présence éventuelle lors de réunion du conseil syndical - soutien au conseil syndical pour la présentation du programme de travaux, des aides financières en AG	Prestation de Maître d'œuvre : 10% du montant des travaux
<b>Suivi post travaux</b>	1 jour	Suivi énergétique 3 ans + Sensibilisation occupants	
<b>Total</b>	Entre 5,5 et 7,5 jours		
<b>Coût</b>			
<b>Total</b>	Entre 1500 et 3600€ <sup>29</sup>	+ entre 3000€ et 8000€ + 10% du montant des travaux	

Tableau 8 : Estimation du coût de l'accompagnement « commun » pour un projet de rénovation d'une copropriété

Ce tableau ne comprend donc pas la réalisation des plans de financements ni l'aide au montage des dossiers de demande d'aides qui doivent se faire au niveau de chaque logement et qui peuvent facilement représenter une demi journée de travail par logement,

<sup>29</sup> Coût conseiller ingénieur estimé à 35€/heure, salaire chargé seul (hors frais de structure)

ce qui, pour une copropriété de 20 logements, représenterait 10 jours de travail supplémentaires, soit environ 2 800€ de plus.<sup>30</sup>

Ces coûts ne comprennent pas les coûts liés à : la gestion et l'animation de la plateforme, la communication et les outils afférents (développement d'un éventuel portail Internet, d'un lieu de démonstration, etc.).

### 3.1.2.d Exemple d'initiatives dédiées

Sur 33 millions de logements, la France compte 23 millions de logements privés occupés en résidence principale répartis comme suit :

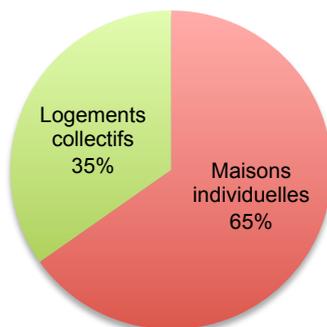


Figure 6 : Répartition des logements du parc privé occupé en résidence principale en France en 2012 – Source INSEE

La part des copropriétés est plus importante en milieu urbain (les copropriétés privées représentent 64% du parc de logements du Grand Lyon, 50% de celui de la Région Ile de France) et au vu de la complexité évoquée ci-dessus, de nombreuses actions d'accompagnement dédiées à la rénovation énergétique de copropriétés ont été mises en place pour accélérer leur rénovation énergétique et notamment :

- Le **CoachCopro® de l'Agence Parisienne du Climat**, qui consiste en un service web indépendant et gratuit pour la rénovation énergétique dédié à la copropriété. Il comprend : un parcours personnalisé, un tableau de bord commun à tous les copropriétaires, le suivi et l'archivage des consommations, la suggestion d'aides financières adaptées et l'assistance d'un conseiller Info-Energie en cas de besoin (rencontres de Conseils Syndicaux, intervention lors d'Assemblées Générales).
- La **campagne MurMur** d'accompagnement des copropriétés dans les travaux d'isolation lancée en 2010 pour 4 ans par la **Communauté d'Agglomération Grenoble Alpes Métropole** qui intègre : un guichet unique d'information et de conseil (ALEC), un opérateur pour le suivi des travaux (PACT38), un dispositif d'aides incitatives, un référentiel de travaux, la formation d'équipes de maîtrise d'œuvre, une maîtrise d'œuvre rendue obligatoire, le contrôle des travaux et le suivi des consommations sur 2 ans, la valorisation des CEE. Après cette première phase qui a connu un succès avec près de 4 500 logements concernés par des travaux de rénovation, la communauté d'agglomération cherche à améliorer et pérenniser ce programme via une étude en cours concernant : les modes organisationnels, les modèles économiques et la mise en œuvre de financements innovants. A noter qu'une copropriété sur 2 mobilisées a voté des travaux.
- La **Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais** a lancé une nouvelle OPAH sur la période 2013-2016 intégrant la mise en place d'un dispositif incitatif de

<sup>30</sup> A titre d'exemple, dans le cadre de MurMur (initiative décrite par la suite), l'accompagnement réalisé par l'ALEC de Grenoble et le PACT 38 des 84 copropriétés ayant engagé des travaux a été estimé à 2,6 M€, soit presque 31 000€/ copropriété et 580€/logement.

rénovation des copropriétés comprenant : des actions de sensibilisation, un accompagnement personnalisé technique, administratif et financier tout au long du projet, une offre globale de financement sous la forme d'une aide aux travaux d'isolation et d'un prêt bonifié dédié distribué par une banque partenaire, un référentiel de travaux, un suivi des économies d'énergie.

L'offre de tiers financement de la SEM Energies Posit'IF spécifique aux copropriétés est détaillée en chapitre 3.5

De manière générale, il ressort de ces expériences, que **la réussite d'un projet de rénovation énergétique d'une copropriété dépend fortement de la mobilisation / sensibilisation du syndic et du conseil syndical.**

#### **Groupe de travail PREBAT**

La plateforme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans le bâtiment (PREBAT) a lancé un programme financé par le Plan Urbanisme Construction Architecture (Puca) du Ministère du Logement, l'Anah et l'ADEME consacré à l' « Amélioration énergétique en copropriétés » qui vise à :

- analyser les causes de blocages (juridiques, techniques, financiers, jeux d'acteurs...) et identifier les leviers au déclenchement des travaux ;
- élaborer, tester et évaluer des méthodologies permettant d'aboutir à la réalisation de travaux et notamment les contrats de performance énergétique et les processus innovants de financement.

Les travaux sont en cours et sont notamment basés sur 13 projets de recherche-action qui vont être étendus suite à un deuxième appel à projets.

Pour plus d'informations :

[http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/actions\\_energie\\_copros.htm](http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/actions_energie_copros.htm)

### 3.1.3 Financement de l'accompagnement

Après avoir évalué le coût de l'accompagnement, se pose la question de son financement. Le tableau ci-dessous récapitule les principales sources de financement possibles ainsi que leurs avantages et inconvénients.

Il est intéressant de recourir à plusieurs types de financement et de réduire ainsi la fragilité liée à un seul schéma de fonctionnement.

Type de financement	Financier	Objet	Avantages	Inconvénients/contraintes
Subventions	ADEME / Région	- Financement réseau EIE - AMI plateformes	Collectivité = tiers de confiance (neutralité, indépendance, qualité)	- Capacités de financement public limitées voir en baisse
	Collectivités territoriales	- Abondement aides Anah - Cofinancement plateforme		
	Anah	- Programme Habiter Mieux		
	Europe	- Financement de projets ou d'assistance technique au montage de projets (jusqu'à 50%) : ELENA, FEDER, FEEE	- Financement limité dans le temps - Instruction administrative lourde	
Démarche commerciale / Courtage	Professionnels du bâtiment	- Accompagnement gratuit dans le cadre d'une offre packagée (conseil, information, plan de financement, aide au montage de dossiers de demandes d'aides, etc.) – approche globale nécessaire	Vecteur de diffusion très large et cohérent : principaux bénéficiaires du marché de la rénovation énergétique sont moteurs dans sa diffusion	- Risque de partialité - Contrôle qualité nécessaire - Moins de visibilité de l'action publique
CEE	Fournisseurs d'énergie obligés	- Valorisation des CEE liés aux travaux de rénovation énergétique réalisés (le particulier les cède à la plateforme) - Financement direct de la plateforme au titre des programmes		- Récupérés, au moins partiellement, par l'Anah dans le cadre d'Habiter Mieux - Démarches administratives lourdes (gestion des justificatifs à structurer ; concurrence potentielle avec actions des obligés à prendre en compte)
Participation bénéficiaires	Particulier bénéficiaire de l'accompagnement	- Participation directe au financement de l'ingénierie (par exemple audit tout ou en partie financé par le particulier)	Responsabilisation des ménages	- Culturellement peu accepté de payer une prestation intellectuelle. - Le coût peut être rédhibitoire.
		- Participation au financement de l'ingénierie intégrée dans remboursements d'un prêt ou dans le cadre du tiers financement	Impact sur mensualités sur 15-20 ans très faible	- Règle d'or intéressante à respecter : économies d'énergie supérieures ou égales aux mensualités. - Remboursement très long dans le temps du capital avancé

Tableau 9 : Types de financement envisageables pour l'accompagnement à la rénovation énergétique

### 3.1.4 Conclusion

Pour massifier la rénovation énergétique et faire monter en compétences ses acteurs, un accompagnement coordonné et complet tout au long du projet de rénovation paraît indispensable. Quelques axes clés pour en garantir le succès sont présentés ci-après :

**Articuler la plateforme avec les acteurs du territoire** (Région, Département, ADEME, Anah et opérateurs, EIE, ALE, CAUE, organismes professionnels, chambres consulaires, etc.) afin de garantir la cohérence de l'action avec les stratégies nationales (ADEME, Anah), régionales (SRCAE) et territoriales déjà engagées ; la structurer grâce à la création d'un opérateur unique ou par la mise en place de partenariats et conventions formalisés.

Prévoir une assimilation et appropriation du projet par les acteurs et notamment ceux sur le terrain ainsi que leur formation aux nouvelles missions engendrées par la plateforme.

**Adapter l'accompagnement en fonction du contexte local** et notamment selon la typologie et les caractéristiques des logements (individuel/collectif, année de construction, spécificités locales, etc.) et leur répartition en fonction des ressources des occupants. Les besoins d'accompagnement entre les maisons individuelles et les copropriétés sont très différents. Un état des lieux préalable est nécessaire et permet de définir des cibles prioritaires où les enjeux sont les plus forts (performance thermique très faible, précarité énergétique) et moduler l'accompagnement en conséquence.

**Optimiser et mutualiser l'accompagnement** : pour cela le développement d'un portail Internet et d'outils communs aux acteurs techniques, aux entreprises, aux banques et services administratifs (audits, factures et devis types, mutualisation des dossiers de demande d'aides...) peuvent s'avérer très utiles.

**Pérenniser l'action** et notamment via son financement : participation des particuliers au financement de l'audit (même en cas de non réalisation des travaux), valorisation des CEE, intégration de tout ou partie du coût de l'accompagnement dans les plans de financement d'un tiers financeur, etc.

### 3.2. L'accompagnement des professionnels

#### 3.2.1 Contexte et rôle de la plateforme

Un des freins à la rénovation est le **manque de confiance des particuliers** vis-à-vis des professionnels du bâtiment souvent lié à un manque de compétences ou de connaissances de certains professionnels sur les spécificités de la rénovation thermique.

C'est pour contrer ce phénomène que l'Etat et l'ADEME ont mis en place un référencement dédié aux professionnels du bâtiment appelé « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE) rendu obligatoire pour l'attribution des aides à la rénovation énergétique.



L'**éco-conditionnalité**<sup>31</sup> est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre en ce qui concerne les éco-prêts à taux zéro (Eco-PTZ) et le sera à partir de janvier 2015 pour le Crédit d'impôt de la Transition Energétique (CITE)

Les critères de qualification des entreprises RGE ont été précisés à cette occasion. Les entreprises disposant de signes de qualité relatifs à la performance énergétique et/ou à l'installation d'énergies renouvelables peuvent déjà prétendre à la mention RGE, les autres doivent, suivant leur domaine d'activité, suivre un ou plusieurs des modules de formation FEE BAT (Formation aux économies d'énergie dans le bâtiment) de 2-3 jours. La mention est ensuite vérifiée sur chantier dans les 24 mois qui suivent son attribution. L'objectif de 30 000 entreprises référencées fixé par le gouvernement le 4 novembre 2013 a été atteint à fin 2014. Cette mesure devrait permettre à minima d'assurer une certaine qualité des travaux mais le **niveau de formation est jugé insuffisant** par certains acteurs pour garantir une rénovation énergétique de qualité. De plus, une partie des artisans concernés considèrent que la complexité, le coût du dispositif et le temps nécessaire pour suivre la formation sont prohibitifs pour les petites entreprises et que les délais d'application de l'éco-conditionnalité sont trop courts.

Un travail de simplification mené par les fédérations de professionnels du bâtiment et le gouvernement a été initié fin 2014 afin de rendre les démarches administratives moins lourdes et de rapprocher les qualifications RGE.

Dans tous les cas, il est difficile d'imaginer que toutes les entreprises RGE spécialisées dans un corps de métier puissent être en mesure de (ou souhaitent) définir un programme de travaux global et conseiller le particulier dans les travaux à effectuer en priorité, d'autant plus s'il ne s'agit pas de travaux les concernant...

Une rénovation énergétique engendre l'intervention de plusieurs corps de métier, ce qui multiplie les consultations d'entreprises, complexifie l'analyse des devis, le montage des dossiers de demande d'aide ainsi que le suivi des travaux.

C'est pourquoi **les groupements d'entreprises avec un coordinateur**, malgré la difficulté de la répartition des responsabilités et du jeu des assurances en conséquence, représentent une piste intéressante pour faciliter la rénovation énergétique. L'article 5 ter du projet de loi de la Transition Energétique voté en première lecture à l'Assemblée Nationale devrait faciliter, d'un point de vue juridique, la constitution de ces groupements.

**La plateforme**, grâce à l'accompagnement neutre et indépendant qu'elle propose, devient un **tiers de confiance**. Elle a aussi **pour objectif d'agir sur les causes du manque de confiance et sur la qualité des travaux** par des mesures permettant la montée en compétence des professionnels du bâtiment et l'optimisation de leurs interventions.

Le rôle d'une plateforme concernant la structuration locale de l'offre des professionnels du bâtiment est défini dans les AMI de la manière suivante :

Mise en réseau des professionnels et soutien à l'émergence d'une offre de travaux de qualité et coordonnée :

<sup>31</sup> Décret n°2014-812 du 16 juillet 2014 publié au Journal Officiel du 18 juillet 2014

- animation des réseaux d'acteurs, capitalisation des ressources et des retours d'expérience (techniques, mise en œuvre, résultats obtenus, coûts,...), remontée d'informations, organisation de visites et d'ateliers spécifiques en lien avec les organisations professionnelles ;
- soutien aux artisans et entreprises du bâtiment pour se constituer en groupement pour proposer des « bouquets de travaux ».

Incitation à la formation professionnelle et à la qualification pour accéder au marché de la rénovation énergétique :

- accompagnement de la montée en compétence des professionnels du bâtiment en lien avec les organisations concernées ;
- information/sensibilisation des professionnels en vue de la formation et de l'obtention d'un signe de qualité porteur de la mention RGE ;
- promotion auprès des professionnels de l'ensemble de l'offre de formation locale existante ainsi que des formations FEEBAT et des plateaux techniques PRAXIBAT ;
- mise en place de formations spécifiques ;
- développement de montages facilitant la libération de temps de formation pour les professionnels du bâtiment ;
- sensibilisation au couplage des thématiques qualité de l'air intérieur, gestion de l'humidité et confort acoustique avec celle de la thermique ;
- sensibilisation à la prévention et à la gestion des déchets.

Les quatre derniers points ci-dessus ne sont pas génériques à l'ensemble des AMI, ils n'ont été précisés que dans certains cas mais il a été choisi de les mentionner ici, ceux-ci nous semblant pertinents.

### 3.2.2 Exemples d'initiatives locales

Des démarches locales ou régionales concernant la montée en compétence des professionnels du bâtiment sont déjà bien avancées et notamment :

- **Dorémi** (Dispositif Opérationnel de Rénovation Energétique de Maison Individuelle) est une démarche expérimentée dans le cadre du projet Biovallée® (porté par les 4 Communautés de Communes du Val de Drôme, du Diois, du Pays de Saillans et du Crestois) qui combine la formation de professionnels à la rénovation énergétique de haute qualité (et notamment sur le terrain), en vue de constituer des groupements d'artisans et de maîtriser les prix, à l'accompagnement gratuit des particuliers dans leur projet (aide au montage des dossiers de demande de financements, etc.).
- **SAVÉCOM** (Société pour l'avenir énergétique du Commercy), Société Coopérative à Intérêt Collectif (SCIC), a été créée en février 2012 pour expérimenter le principe d'une AMO/Maîtrise d'œuvre (MOE) rénovation énergétique de niveau BBC adossée à une garantie de résultat. Elle propose aux professionnels une assistance à la constitution de groupements intégrant : des tarifs négociés auprès des fournisseurs, la coordination, le suivi et la réception des travaux (convention tripartite entre le client, le groupement d'entreprise et SAVÉCOM) et le recouvrement des factures, la gestion des relations avec le client. Le statut juridique permet l'implication de toutes les parties prenantes.
- La **Région Basse Normandie** a éco-conditionné les aides qu'elle octroie à la réalisation des audits ou travaux par des professionnels conventionnés. Pour cela elle a établi des cahiers des charges pour sélectionner des auditeurs et des « Rénovateurs BBC Basse Normandie ». En effet, les particuliers doivent faire réaliser un audit énergétique global par un auditeur conventionné puis faire appel soit à des entreprises RGE pour les niveaux de travaux 1 et 2 (respectivement gain énergétique de 40 % ou 2 classes étiquette énergie et gain énergétique de 60 % ou 3 classes étiquette énergie) ou un rénovateur BBC Basse Normandie pour un niveau de travaux 3 correspondant à une rénovation BBC. Les rénovateurs peuvent être des architectes, des maîtres d'œuvre ou des entreprises générales du bâtiment en candidat unique ou en groupement. La Région Basse Normandie a également engagé un travail avec les assureurs pour faire émerger une offre d'assurances « coordination de travaux ».

De nombreuses autres initiatives ont mis en œuvre un **référencement spécifique des entreprises** avec des problématiques récurrentes :

- vérification/ contrôle des études/travaux : qui réalise les contrôles? à quelle fréquence ? à quel coût ?
- exclusion des entreprises présentant des manquements : par quels moyens, sur quelles bases ?
- comment assurer la représentativité des entreprises du territoire tout en conservant un niveau d'exigence approprié ?

Ce sont des questions auxquelles il faut pouvoir répondre afin de crédibiliser un référencement spécifique qui doit apporter une valeur ajoutée par rapport au référencement RGE existant.

Les chambres de métiers et de l'artisanat ainsi que les organismes professionnels comme la CAPEB ou la FFB ont un rôle important à jouer dans cet accompagnement des professionnels. Ils sont parfois initiateurs de démarches spécifiques pour sensibiliser, informer et former les professionnels à la rénovation énergétique.

Par exemple la **CAPEB de Vendée** a lancé une action forte sur le sujet autour de la qualification Eco-Artisan qui intègre 3 engagements de la part des entreprises :

- proposer une évaluation thermique ;
- **apporter un conseil global** ;
- réaliser les travaux et en contrôler la qualité (fiche satisfaction et audits)

L'**auto-réhabilitation** accompagnée consiste en la rénovation d'un logement par ses occupants avec l'appui d'un conseiller technique et est dédiée initialement aux populations les plus modestes. Elle est proposée principalement par des associations spécialisées (Compagnons Bâisseurs, Castors, etc.). Certaines collectivités ont voulu étendre ce principe à tous les particuliers souhaitant réaliser des travaux de rénovation par eux-mêmes en leur proposant des formations et des guides afin d'en assurer la qualité. C'est un sujet délicat et qui reste assez confidentiel car les professionnels craignent un manque à gagner et certaines collectivités, un frein au développement de l'activité économique locale. Il s'avère que ce n'est pas forcément le cas puisque dans le cadre de la démarche entreprise par le Nord-Pas-de-Calais par exemple, ces projets d'auto-réhabilitation concourent dans de nombreux cas à la sollicitation d'entreprises pour la réalisation de travaux complémentaires qui n'auraient sans doute pas été contactées sans une sensibilisation des particuliers aux règles de l'Art.

A noté que le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a publié un rapport le 18 décembre 2014 qui conclut que l'auto-réhabilitation accompagnée ne contribuera pas au Plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) faute de consensus des acteurs, et notamment suite à l'opposition des organisations professionnelles. Cela aurait permis aux particuliers engageant ce type de démarche de bénéficier des aides à la rénovation énergétique, normalement éco-conditionnées au recours à des entreprises RGE.

### **Filières éco-construction**

Il peut être intéressant d'étudier la possibilité de mettre en place une filière d'approvisionnement de matériaux « biosourcés » pour la rénovation énergétique de haute performance environnementale. En effet, c'est l'opportunité de valoriser les ressources et le savoir-faire locaux et donc de dynamiser l'économie du territoire tout en développant des techniques respectueuses de l'environnement et de la santé.

Le Pays de Fougères à travers le projet Ecobatys ou la Communauté de communes de Loches Développement mettent ainsi en place des filières d'éco-matériaux.

### 3.2.3 Conclusion

Une **action coordonnée** avec les entreprises, leurs représentations et les acteurs engagés dans la formation (Région, ADEME, Anah) est importante afin, d'une part, de prendre en compte toute initiative existante et d'autre part de dimensionner la réponse de la plateforme aux besoins des professionnels en termes :

- d'information : les professionnels ont souvent une mauvaise connaissance des dispositifs nationaux ou locaux existants et sont des promoteurs potentiels très importants de ceux-ci ;
- de formation complémentaire ;
- d'échange entre eux avec la mise en place d'un réseau.

Comme évoqué précédemment, l'incitation des professionnels à adopter une **approche globale de la rénovation** d'un logement permet non seulement de généraliser la rénovation embarquée (profiter de travaux d'entretien classique pour embarquer l'amélioration énergétique) mais également de développer une offre professionnelle structurée et efficace incitant le particulier à engager des travaux BBC compatibles priorisés (ou une rénovation BBC en une fois) tout en rationalisant ses investissements.

Etant données les retombées économiques qu'engendre une plateforme pour ces entreprises en plus de l'accompagnement spécifique qu'elle leur propose, il serait pertinent de prévoir que les **entreprises participent financièrement à son fonctionnement** tout en s'assurant que **l'indépendance et la neutralité de la plateforme soient conservées**.

Dans le cas où la plateforme a recours à des appels d'offre relevant des procédures de marchés publics pour sélectionner des entreprises, il est important de veiller que les artisans et PME soient en mesure d'y répondre, par exemple par des allotissements adaptés.

### 3.3. Les mécanismes de financement

Il a été vu précédemment que les dispositifs d'aides nationaux pour la rénovation énergétique étaient relativement bien dimensionnés en termes de montant mais présentaient des défauts majeurs (complexité, manque de visibilité) et n'apportent pas de vraie réponse à la levée de la barrière de l'investissement initial.

Les plateformes locales ont donc un rôle important à jouer au niveau des mécanismes de financement de la rénovation énergétique.

Les AMI ADEME Régions prévoient que les plateformes mènent les actions suivantes à destination des opérateurs financiers :

- mobilisation des réseaux bancaires locaux et animation ;
- mise en place et intégration de produits financiers complémentaires et/ou concurrents ;
- mise en place et intégration de dispositifs de garanties et assuranciers complémentaires adaptés aux projets de rénovation.

#### 3.3.1 Mobiliser et animer les réseaux bancaires

La mobilisation des réseaux bancaires par les plateformes est essentielle pour plusieurs raisons :

- les banques sont quasi incontournables pour le financement, du moins partiel, d'une opération de rénovation d'ampleur ;
- ce sont les banques qui octroient les Eco-PTZ, un des deux dispositifs phares de soutien à la rénovation énergétique de l'Etat ;
- les banques sont en mesure de proposer des produits spécifiques comme des prêts à taux bonifiés ;
- les réseaux bancaires représentent un vecteur de communication très intéressant pour la rénovation énergétique de par leur implantation diffuse et leur contact avec des particuliers porteurs de projets (les prêts immobiliers peuvent par exemple intégrer un montant de travaux en plus de l'achat du bien, sans que la performance énergétique ne soit forcément prévue).

##### 3.3.1.a Eco-PTZ et tiers vérificateur

Dans le cadre de l'éco-conditionnalité, le gouvernement a notamment décidé du transfert de la responsabilité de la conformité des travaux des banques vers les professionnels RGE pour l'octroi des Eco-PTZ<sup>32</sup>. La mesure a pour but de relancer ce dispositif d'aide en passant le nombre de prêts accordés de 30 000 à 100 000 par an. La possibilité de recourir à un tiers-vérificateur pour les entreprises RGE qui ne souhaitent pas endosser cette responsabilité avait été annoncée par la ministre du logement mais reste à définir. Ce rôle de tiers-vérificateur pourrait être endossé par les plateformes locales de rénovation énergétique par la validation technique des projets de rénovation.

De manière générale, les plateformes peuvent faciliter l'instruction des demandes d'aides financières en améliorant l'interface entre les particuliers et les professionnels RGE et en instaurant des outils communs : audits, trames de devis et factures.

---

<sup>32</sup> Deux décrets et deux arrêtés sont parus au Journal Officiel le 4 décembre 2014 concernant l'éco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ). Ces textes précisent : le transfert de la responsabilité de l'éligibilité des travaux des banques vers les entreprises Reconnues Garantées de l'Environnement (RGE) ; l'application d'une rémunération des banques supérieure pour l'Eco-PTZ copropriété ; l'harmonisation des critères techniques de l'Eco-PTZ avec ceux du Crédit d'Impôt de la Transition Energétique, la définition du périmètre des travaux « induits », ainsi que l'actualisation des matériaux et équipements éligibles dans les DOM. Ces mesures seront applicables aux offres d'Eco-PTZ à compter du 1er janvier 2015.

### 3.3.1.b Prêts à taux bonifiés

Le développement de prêts bonifiés peut venir compléter le dispositif d'aides à la rénovation énergétique pour permettre au particulier de financer le restant à charge.

Le prêt n'est pas obligatoirement abondé par le porteur de la plateforme, on parle alors de prêt préférentiel, les banques trouvant leur intérêt à diffuser un produit estampillé par la collectivité. Cependant une définition concordante des conditions d'octroi avec celles en application pour les autres aides est importante.

Les accords sont à prévoir avec les services « Habitat » des banques et non ceux des « Biens à la consommation ».

### 3.3.1.c Préfinancement des aides

Le préfinancement des aides, qui dans certains cas ne sont perçues que bien après le début des travaux (comme le crédit d'impôt par exemple), **permet de lever un frein fort lié aux problèmes de trésorerie des ménages**. Pour cela, plusieurs solutions sont envisageables et notamment, dans le cadre d'un partenariat bancaire :

- Mise en place d'un prêt relai spécifique à taux très bas,
- Possibilité de remboursement anticipé sans frais,
- Possibilité de différer les remboursements.

Les collectivités territoriales peuvent également créer une caisse d'avances (à l'étude actuellement par certaines Régions). Cependant la massification peut nécessiter des fonds de roulement conséquents qui peuvent être problématiques.

L'Anah propose d'avancer jusqu'à 70% des aides qu'elle alloue.

#### Les SASICAP

Les 56 Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SASICAP), actionnaires du Crédit Immobilier de France (CIF), sous la marque Procivis, ont pour mission de favoriser l'accession à la propriété des plus modestes, l'amélioration des logements et notamment la lutte contre la précarité énergétique. Elles interviennent dans le cadre de conventions signées avec les collectivités locales.

Par exemple dans le cadre du partenariat établi entre le Conseil Général de l'Allier et Procivis, Procivis proposait :

- des prêts de longue durée sans intérêt et sans frais de dossier, modulables sans souscription d'assurance décès obligatoire ;
- des avances de subventions ;
- des perceptions de subventions pour le compte du tiers avec un paiement aux professionnels.

En revanche, en 2013 et suite à la dégradation de la note du CIF et sa mise en résolution ordonnée, le CIF a été amené à cesser la production de nouveaux prêts et priver les SASICAP de l'essentiel de leurs ressources. Leur avenir est donc actuellement à l'étude.

### 3.3.1.d Prêts hypothécaires viager

Le prêt viager hypothécaire est défini<sup>33</sup> comme « *un contrat par lequel un établissement de crédit ou un établissement financier consent à une personne physique un prêt sous forme d'un capital ou de versements périodiques, garanti par une hypothèque constituée sur un bien immobilier de l'emprunteur à usage exclusif d'habitation et dont le remboursement - principal et intérêts - ne peut être exigé qu'au décès de l'emprunteur ou lors de l'aliénation ou du démembrement de la propriété de l'immeuble hypothéqué s'ils surviennent avant le décès.* »

Il a pour objectif de faciliter l'accès des personnes âgées au crédit. Celles-ci ne disposent pas toujours de liquidités et n'ont pas accès à l'emprunt (ou dans des conditions rédhibitoires) alors qu'elles sont souvent propriétaires de leur logement mais ne souhaitent

<sup>33</sup> Article 41 de l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006. Le prêt viager hypothécaire est régi par le code de la consommation, article L.314-1 et suivants.

pas le vendre car elles l'occupent. La banque propose un prêt garanti par une hypothèque. En cas de décès de l'emprunteur avant le terme du prêt, les héritiers pourront choisir de rembourser la dette eux-mêmes pour garder le bien ou laisser la banque prélever l'encours restant sur le produit de la vente.

Dans le cas de la rénovation énergétique, une adaptation de cet outil est envisagée pour permettre aux personnes de financer leurs travaux sans obérer leurs capacités financières. Plusieurs articles ont été rédigés dans ce sens dans le projet de loi de transition énergétique. Un établissement de crédit, un établissement financier ou une société de tiers-financement octroie un prêt pour la rénovation garanti par une hypothèque. Les intérêts peuvent être remboursés régulièrement et le capital ne peut être exigé qu'au décès de l'emprunteur ou lors de la mutation du bien si elle survient avant le décès et avant le terme du prêt (article 6bis et 6 ter A).

L'organisme financier a donc tout intérêt à ce que les travaux soient bien exécutés afin que la valeur du bien augmente en conséquence.

Le texte prévoit que le Gouvernement remette au Parlement un rapport sur l'impact et les modalités de mise en œuvre d'une catégorie spécifique de prêt hypothécaire viager consacré à la rénovation thermique des logements (article 6 quater).

#### 3.3.1.e Fond de garantie

Le projet de loi de Transition Énergétique prévoit la mise en place d'un fonds de garantie pour la rénovation énergétique défini de la manière suivante (article 5 quater) :

« *Le fonds de garantie pour la rénovation énergétique a pour objet de faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements.*

« *Ce fonds peut être abondé par toutes ressources dont il peut disposer en application des lois et règlements.*

« *Peuvent faire l'objet de la garantie les prêts accordés à titre individuel aux personnes qui remplissent une condition de ressources ainsi que les prêts collectifs régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, lorsque ces prêts sont destinés au financement des travaux mentionnés au premier alinéa du présent I.*

« *Le fonds peut également garantir les expositions, sous forme de garanties, des entreprises d'assurance ou sociétés de caution concourant à l'objectif mentionné au premier alinéa.*

« *II. – Le fonds est administré par un conseil de gestion dont la composition, les modes de désignation des membres et les modalités de fonctionnement sont fixés par décret en Conseil d'État.*

« *III. – Les modalités d'intervention du fonds sont fixées par décret en Conseil d'État. Les travaux mentionnés au premier alinéa du I et la condition de ressources mentionnée au même I sont définis par décret. »*

L'objet est donc de diminuer le risque pour les organismes et notamment les banques délivrant des prêts pour la rénovation énergétique et d'en réduire ainsi le coût par un taux d'intérêt plus bas ou d'en faciliter l'octroi pour des catégories d'emprunteurs présentant un profil de risque plus marqué.

On peut imaginer que ce dispositif facilitera la mise en place de partenariats avec les établissements bancaires en vue de proposer des prêts bonifiés.

#### 3.3.1.f Communication

Les réseaux bancaires peuvent représenter un vecteur de communication très intéressant de par leur étendue et leur présence locale ainsi que par leur contact avec les particuliers porteurs de projets (notamment dans le cadre de l'acquisition ou la réhabilitation d'un bien immobilier). Des actions d'information et de sensibilisation des conseillers bancaires sont à prévoir dans le cadre des partenariats. Celles-ci pourront être communes aux conseillers techniques (EIE, ALE, etc.) afin de favoriser une communication dans les deux sens sur les informations à diffuser (solutions et accompagnement techniques, produits financiers), les outils partagés et de manière plus générale pour créer un lien entre deux logiques (technique et économique) qui ne vont pas toujours dans le même sens.

### 3.3.1.g Exemples d'initiatives existantes

Il existe déjà de nombreux partenariats entre les collectivités territoriales avec les banques dans le cadre de programmes de rénovation énergétique : Région Nord Pas de Calais, Région Franche Comté, Région Centre, Pays de St Brieuc, Communauté d'agglomération du Pays Voironnais, etc.

Par exemple, la **Région Nord Pas de Calais**, dans le cadre de son **Plan 100 000 logements** de rénovation énergétique, a lancé un AMI précisant le cahier des charges pour la mise en place de prêts à taux bonifié (objectif, conditions d'attribution, validité technique, etc.) auquel quatre banques ont répondu.

La Région n'abonde pas ces prêts mais les banques bénéficient de ses outils de communication.

Au-delà de deux postes concernés par les travaux, la banque doit envoyer le particulier vers un EIE pour la réalisation d'un audit (à noter dans ce cas que les banques ont découvert l'existence des EIE à cette occasion).

Différents points sont en cours de négociation : la possibilité de considérer les économies d'énergie dans l'évaluation de l'endettement, la prise en compte des travaux qui sortent du cadre énergétique de la rénovation (jusqu'à 30%), la prise en compte de l'auto-réhabilitation. La durée et le plafond des prêts sont conséquents : 60 à 80 000 € sur 20 ans. Une des banques a proposé **de différer le remboursement du prêt pour permettre de répondre à la problématique de trésorerie que rencontrent certaines personnes** pour avancer le montant des aides perçues à posteriori (exemple du CITE).

La Région souhaite que ces prêts soient proposés de manière complémentaire à l'Eco-PTZ.

Des sessions d'information à destination des agences des banques sont prévues.

Après un premier retour d'expérience, le besoin de fluidifier le lien entre les EIE et les banques a été identifié.

Une négociation à l'échelle régionale avec les partenaires bancaires a été menée afin de valider le principe de développer une offre de **microcrédits** à destination du public qui n'a pas accès aux prêts bancaires classiques qui sera par la suite mise en œuvre à l'échelle des territoires.

A noter la convention signée par la Fédération nationale des Caisses d'Epargne et la Fondation Abbé Pierre pour permettre l'accès au microcrédit habitat pour les propriétaires occupants très modestes et pour en augmenter le plafond, le microcrédit habitat actuel étant limité à 10000 €.

La question se pose sur l'échelle territoriale la plus adaptée pour la mise en œuvre de ce genre de partenariat et plus généralement pour les plateformes locales de la rénovation. Ce point est abordé dans le chapitre 3.6 qui lui est dédié.

### 3.3.2 Valorisation des CEE

De manière générale, les collectivités territoriales ont un **rôle à jouer pour faciliter la collecte des CEE et pour homogénéiser l'offre associée sur le territoire**. Elles peuvent également les valoriser directement.

En effet, les Certificats d'Economie d'Energie<sup>34</sup> (CEE) représentent une source de financement intéressante pour le montage d'une plateforme de rénovation énergétique.

Ils peuvent être soit directement valorisés auprès du particulier par une aide pour financer la réalisation des travaux ou indirectement par le financement de l'accompagnement apporté par la plateforme tout au long du projet.

Ils peuvent également servir par exemple à compenser le surcoût lié à la mise en place et la coordination d'une offre groupée de professionnels.

A noter que dans le cadre du programme Habiter Mieux, l'Anah demande aux bénéficiaires de lui céder les CEE. Cependant, certains opérateurs Anah ne récupèrent que la part des CEE relevant des gains énergétiques exigés par l'Anah (25% pour un propriétaire occupant)

---

<sup>34</sup> Voir Note 10

afin que les CEE restants puissent bénéficier au particulier et concourir au financement de ses travaux.

Voici quelques exemples d'initiatives locales de valorisation de CEE dans le cadre de dispositifs de soutien à la rénovation énergétique des logements :

- Le programme **Vir'volt-ma-maison** a été mis en place en 2013 par le Pays de Saint Brieuc qui regroupe 7 EPCI, soit un total de 64 communes, pour la réhabilitation thermique des logements équipés d'un chauffage électrique (contexte de réseau électrique en contrainte). En plus d'un accompagnement du particulier, le dispositif consiste en des solutions de financements sous forme de primes ou de prêts bonifiés proposés par des banques partenaires en fonction des travaux engagés ainsi qu'une action de référencement, d'information et de sensibilisation des artisans. Les particuliers cèdent leur CEE à la Région Bretagne pour alimenter le fonds multi-partenarial qu'elle gère. Ce fonds est abondé par l'ADEME, la Région Bretagne, le Conseil général des Côtes d'Armor et les EPCI et permet de financer le fonctionnement du dispositif (accompagnement, animation, communication, etc.), les établissements bancaires partenaires (prêts bonifiés) et les primes, le but étant que les CEE permettent à l'ADEME et la Région de se désengager progressivement (sur 600 dossiers en 2013, le financement ADEME/Région représentait 76% du budget de l'opération et la récupération des CEE 7,6%).
- Dans le cadre de son PCAET, le **Grand Nancy** a lancé une action de soutien à la rénovation énergétique par la valorisation des CEE et notamment auprès des particuliers. Les CEE sont cédés par ces derniers à la Communauté urbaine qui leur verse une subvention en conséquence<sup>35</sup>. Une partie des CEE valorisés par la CU dans le cadre de son programme (qui concerne en plus des particuliers, son patrimoine et celui des communes ainsi que les personnes morales de droit privé – entreprises, associations, SCI) permet de financer le traitement des dossiers mais également un poste dédié à la communication du dispositif auprès des entreprises. Cette action a permis de générer une activité économique importante avec plus de 20 millions d'euros de travaux sur le territoire en 3 ans. En revanche, il ressort de cette expérience que le traitement des CEE est très chronophage et que les délais de validation, traitement et paiement des dossiers par le Pôle National des CEE peuvent présenter un réel problème pour la collectivité qui se retrouve en porte à faux vis à vis des bénéficiaires des aides qui ne comprennent pas les délais de versement des aides conséquents. Ces difficultés devraient être levées en 3<sup>ème</sup> période (à partir de janvier 2015) avec la généralisation des plans d'actions (le dossier initial pour faire agréer le plan sera plus complexe car devra consigner le mode de fonctionnement et l'organisation pour la production des CEE mais ensuite les demandes seront validées à partir du déclaratif sans contrôle dossier par dossier).

### 3.3.3 Conclusion

Le rôle des plateformes locales est d'enclencher la décision du particulier à réaliser les travaux énergétiques. Concernant l'aspect financier, elles doivent permettre de compenser tant que faire se peut les défauts du dispositif d'aides national et de lever les freins qui ne sont pas pris en compte par celui-ci et notamment :

- **améliorer la lisibilité des aides existantes** par la remise d'un plan de financement au particulier (à chaque copropriétaire dans le cas d'une copropriété) **et en faciliter l'obtention** via une assistance au montage des dossiers de demande d'aides et la mise en place de documents types (devis, factures) ;
- dans le cadre de partenariats avec les réseaux bancaires (qui peuvent être prévus à l'échelle régionale pour mutualiser les démarches) : **développer une offre de prêt à taux bonifié complémentaire**, prévoir la possibilité de **préfinancer les aides** afin de prendre en compte les problèmes de trésorerie rencontrés par certains ménages,

---

<sup>35</sup> La subvention est directement dimensionnée sur le montant de CEE qu'apporte chaque action en moyenne et un prix moyen de vente des CEE estimé par la CU.

prévoir une **solution pour les ménages n'ayant pas accès à l'emprunt** (micro-crédit, prise en compte des économies d'énergie dans le calcul de la solvabilité de l'emprunteur) ;

L'étude de cas présentée dans cette note met en évidence que les aides nationales sont bien dimensionnées à l'échelle d'une rénovation « basique » mais n'incitent pas à engager des travaux plus conséquents. Elle montre cependant que cette rénovation « basique » (3 principaux postes de travaux) est pertinente d'un point de vue économique pour le ménage. Le rôle des plateformes est donc de s'assurer que les ménages ne se trompent pas de priorité (en n'engageant par exemple que le remplacement des fenêtres alors que la toiture n'est pas isolée, le risque étant plus important avec le passage du CIDD devenu CITE à 30% pour un seul poste de travaux) et intègre une rénovation cohérente de leur logement en plusieurs étapes si besoin.

De nombreuses initiatives locales proposent une prime complémentaire aux aides existantes dont le montant n'est pas conditionné aux ressources mais à la performance énergétique atteinte. L'intérêt de cette disposition est qu'elle encourage le particulier à aller plus loin dans sa démarche de rénovation mais la question de son efficacité et de sa pérennité dans le temps se pose.

En effet, certaines Régions ont mis des subventions directes en place pour encourager l'émergence de projets BBC avec un succès limité et l'impossibilité de les maintenir dans le cadre d'une massification au vu des volumes que cela représenterait et de leurs budgets de plus en plus contraints.

Il est donc essentiel que cette corrélation aides/performance atteinte s'impose au niveau national.

L'inscription dans le projet de loi de la transition énergétique de la remise d'un rapport du Gouvernement au parlement en ces termes (article 5):

*Le Gouvernement remet au Parlement, au plus tard six mois après la publication du décret mentionné à l'article L. 111-10 du code de la construction et de l'habitation, un rapport sur les moyens de substituer à l'ensemble des aides fiscales attachées à l'installation de certains produits de la construction une aide globale dont l'octroi serait subordonné, pour chaque bâtiment, à la présentation d'un projet complet de rénovation, le cas échéant organisé par étapes, réalisé par un conseiller à la rénovation, dûment certifié, sur la base de l'étude de faisabilité mentionnée au 2° de ce même article.*

Constitue un premier pas dans ce sens et dans celui de la simplification et de l'amélioration de la lisibilité des aides, qui permettrait de **sortir du schéma paradoxal actuel qui consiste à dépenser de l'argent public local pour améliorer la diffusion de soutiens publics nationaux.**

Une solution complète envisagée par certaines collectivités avancées sur le sujet de la rénovation énergétique intégrant accompagnement et offre de financement consiste en le tiers-financement qui est abordé dans le chapitre 3.5.

### 3.4. La gouvernance et l'animation de la plateforme

Ce volet est abordé dans les AMI ADEME-Région de manière relativement succincte en deux points :

- Montage juridique et financier du dispositif :
  - Cohérence avec les stratégies définies sur le territoire (PCET, SRCAE, TEPOS, PIG, OPAH,...) ;
  - Implication des partenaires locaux ;
  - Structuration d'un partenariat formalisé avec les acteurs concernés (convention, charte, accord, création d'une structure ad-hoc...) ;
  - Description de l'équipe projet : nombre et qualification du personnel et de son fonctionnement ;
  - Plan de financement permettant la pérennité du fonctionnement de la structure et du service.
- Suivi et évaluation : mise en place d'une procédure de suivi et d'évaluation concernant le fonctionnement de la plateforme d'une part et les projets de rénovation d'autre part.

La gouvernance et l'animation d'une plateforme en conditionnent son succès.

Mais avant d'approfondir ce sujet, il est important de rappeler **qu'un portage politique fort des élus est crucial pour la réussite d'une plateforme de rénovation énergétique**, cela lui donne du poids dans ses échanges avec les acteurs territoriaux ainsi que dans sa communication auprès des particuliers.

#### 3.4.1 Coordination avec les acteurs territoriaux

Concernant la cohérence avec les stratégies définies, il est **impératif de mettre en œuvre une coordination forte avec les principaux acteurs territoriaux concernés** : ADEME, Région, Directions Départementales des Territoires, Département (partenaires potentiels), ALE, EIE (généralement impliqués dans la mise en œuvre), Anah et ses opérateurs, lors de la mise en place de la plateforme mais aussi tout au long de sa vie.

Une coordination interne à la collectivité porteuse est également très importante. En effet, le sujet de la rénovation énergétique est un sujet transversal concernant les services de l'urbanisme, de l'habitat, des affaires sociales, de l'énergie et chacun doit se sentir impliqué pour favoriser l'action de la plateforme.

Cette coordination interne comme externe est un facteur de réussite important d'initiatives existantes comme par exemple celle de Ti'Nergie de Brest Métropole Océane.

Comme évoqué précédemment, la mise en place de réseaux et les partenariats avec les professionnels du bâtiment ou leurs fédérations et les établissements bancaires sont indispensables.

#### 3.4.2 Suivi et évaluation

Le **suivi et l'évaluation** d'un projet sont des points à ne pas négliger puisqu'ils **permettent d'en juger l'efficacité, d'envisager des mesures d'amélioration et de rectification**, etc.

Dans le cadre d'une plateforme de rénovation énergétique, ils se font à plusieurs niveaux en fonction des outils nécessaires pour les assurer :

- au niveau de la plateforme à proprement parler grâce à des tableaux de bord : nombre de contacts, nombre de RDV, nombre de rénovations engagées, montant des travaux réalisés, nombre de sessions de formation/sensibilisation réalisées, niveau de satisfaction des ménages (enquête), volume de CEE valorisés, etc.
- au niveau du projet de rénovation énergétique et principalement via les économies d'énergie réalisées qui sont plus difficilement évaluables si l'on souhaite les mesurer réellement et ne pas se baser sur des calculs théoriques.

Des démarches de garanties de résultats ont été mises en œuvre dans le cadre d'initiatives existantes et notamment :

- La SCIC **SAVÉCOM** signe un contrat de performance avec les propriétaires dans le cadre duquel SAVÉCOM s'engage sur la consommation d'énergie liée au chauffage constatée après travaux. Ce contrat repose sur les résultats de l'audit réalisé avant travaux ainsi que sur une instrumentation complète (consommations de chauffage, températures et hygrométries extérieures et intérieures, taux de CO<sub>2</sub>). Les données sont affichées chez le particulier et disponibles via internet et des alertes sont adressées au propriétaire occupant en cas de surconsommation ou de mauvaise qualité de l'air. Cela lui permet d'adapter son comportement et de vérifier la tenue des engagements pris dans le cadre du contrat par SAVÉCOM qui font l'objet d'indemnités financières s'ils ne sont pas respectés dans les conditions définies dans le contrat.
- La **SEM Energie POSIT'IF** propose également une garantie de résultat après travaux.

En revanche d'autres plateformes préfèrent ne pas s'engager sur des consommations réelles étant donnée l'incertitude liée aux comportements des occupants et l'effet rebond associé (économies d'énergie réalisées moins importantes que prévues du fait d'une augmentation du confort).

Les mesures de consommation réelle présentent les avantages de sensibiliser l'occupant sur son comportement et de fournir un retour d'expérience aux professionnels.

A noter que des mesures pour permettre le transfert et l'affichage des données de consommations énergétiques des particuliers ont été inscrites dans le projet de loi de la Transition Énergétique.

Des indicateurs concernant la rénovation énergétique existent déjà :

- tableaux de bord trimestriels régionaux des Cellules Economiques Régionales de la Construction (CERC) ;
- l'observatoire BBC qui ne référence pour l'instant que les projets labellisés BBC rénovation ou ceux en cours de labellisation mais qui dispose d'informations complètes pour chaque projet.

A noter qu'à l'échelle nationale, le dispositif d'aides existant, à l'exception du programme Habiter Mieux, ne dispose pas d'indicateurs permettant d'en évaluer l'efficacité en termes de performance énergétique atteinte après travaux (seuls le nombre et le montant d'Eco-PTZ et des CITE accordés sont connus).

### **3.4.3 Communication/marketing**

Toutes les actions évoquées précédemment ne sont utiles que si un maximum de personnes est sensibilisé à l'intérêt de rénover leur logement et prend connaissance du dispositif d'accompagnement qui les incitera à passer à l'acte.

**La communication et le marketing sont des aspects clés de la massification de la rénovation énergétique** et donc du succès d'une plateforme.

Les EIE ou certaines collectivités ont d'ores et déjà développé des outils de sensibilisation et d'information concernant la rénovation énergétique :

- ballades thermographiques,
- défis de l'énergie « Familles à énergie positive » : réduction des consommations énergétiques par des gestes simples du quotidien, avec émulation à l'échelle d'un quartier, d'une cage d'escalier...
- fêtes de l'énergie,
- logement témoin,
- mallettes d'auto-diagnostic
- logement témoin,
- guides adaptés au contexte local,
- etc.

Il faut **maintenir cette dynamique existante, l'optimiser en fonction des besoins locaux et la renforcer.**

**La création d'une marque et d'un cadre de communication/marketing repris par les différents acteurs impliqués** (EIE, opérateurs Anah, professionnels, banques, etc.) et pour toutes les actions menées permet d'offrir de la lisibilité aux particuliers, de donner de l'ampleur à la campagne de communication et du poids au message porté en utilisant l'ensemble des relais disponibles.

De manière générale, la rénovation énergétique est une thématique très technique qui n'est pas toujours abordable pour le grand public. Il est important de **simplifier le discours** et de ne pas le limiter aux aspects économiques mais d'intégrer d'autres arguments comme le gain de confort et de prévoir **d'adapter ces arguments aux interlocuteurs et au contexte local** quand cela est possible.

On peut notamment distinguer deux types de publics qui nécessitent **une action spécifique** :

- le **public isolé en milieu rural** en prévoyant des permanences locales par exemple ;
- les **ménages en situation de précarité énergétique** par la mise en place de SLIME<sup>36</sup> (Services Locaux d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie), programme d'information éligible aux CEE destiné à accompagner les dispositifs locaux de lutte contre la précarité énergétique basé sur le repérage et le conseil personnalisé aux ménages modestes via des visites à domicile et/ou par l'embauche d'ambassadeurs de l'efficacité énergétique.

#### **Les ambassadeurs de l'efficacité énergétique :**

Les ambassadeurs de l'efficacité énergétique sont nés de la combinaison du développement des emplois d'avenir souhaité par le gouvernement en 2012 et du constat fait par l'Anah dans le cadre de son programme Habiter Mieux du manque de repérage et d'information des ménages le plus modestes.

Lors du lancement du PREH, le gouvernement a affiché un objectif de recrutement et formation de 1000 ambassadeurs de l'efficacité énergétique d'ici 2015.

Aujourd'hui, une centaine d'ambassadeurs ont été recrutés par des collectivités ou des opérateurs (ils ne sont pas recrutés par l'Anah) pour réaliser des visites à domicile afin de repérer les ménages en situation de précarité énergétique et de les informer sur les aides disponibles et les gestes à adopter.

Les missions de ces ambassadeurs ne sont pas précisément définies, laissant aux employeurs la possibilité de les faire évoluer en fonction du contexte local, ce qui peut poser problème en cas de non coordination avec le réseau de PRIS existant et notamment les EIE.

On retrouve ici l'importance de la coordination des plateformes avec les opérateurs Anah et les EIE.

Le fait qu'il s'agisse de jeunes personnes présente l'avantage de faciliter la transmission des informations par l'usage d'un langage moins technique et plus abordable que celui d'un spécialiste. En revanche le temps à passer pour la formation d'un ambassadeur par son tuteur est conséquent.

L'ADEME et le CLER viennent de finaliser le contenu d'une formation de formateurs de visites à domicile avec un objectif d'un formateur par région. L'Anah met également à disposition des organismes employeurs une enveloppe de 5000€ par jeune pour le financement d'un parcours de formation ou l'achat de matériel.



<sup>36</sup> Plus d'information : <http://www.cler.org/-Les-SLIME->

#### **3.4.4 Conclusion**

Le succès de la massification de la rénovation énergétique est conditionné par une coordination forte des acteurs territoriaux et de leurs stratégies ainsi que par la communication et le marketing autour de l'action commune.

Dans le cas d'une plateforme, le portage politique est essentiel pour sa mise en œuvre comme cela a été le cas par exemple pour le Service public de l'efficacité énergétique de la Région Picardie, solution de tiers financement qui est décrite en détail dans le chapitre suivant.

### 3.5. Le tiers financement

Le tiers-financement a été défini par l'article 124 de la loi ALUR<sup>37</sup>.

Le tiers financement permet de proposer une solution intégrée en complétant l'accompagnement du ménage dans son projet de rénovation par une offre de financement du restant à charge.

De nombreuses régions ainsi que certaines communautés urbaines ont déjà créé des opérateurs pour mettre en œuvre le tiers-financement (SEM Énergies POSIT'IF en Ile-de-France, SPL OSER en Rhône-Alpes, Service Public de l'Efficacité Énergétique en Picardie), ou en étudient la possibilité (SEMPI à Brest Métropole Océane, SEM de tiers-financement en Nord-Pas-de-Calais, en Poitou Charente, en Alsace, etc.)<sup>38</sup>.

La question de la faisabilité technique et financière que les EPL mettent directement en œuvre le tiers financement ou la nécessité éventuelle de passer systématiquement par des établissements de crédit a été longuement discutée dans le cadre du projet de loi de Transition Énergétique.

La version du projet de loi votée en première lecture par l'Assemblée Nationale précise les conditions dans lesquelles seront autorisées les sociétés de tiers financement « *dont l'actionnariat est majoritairement formé par des collectivités territoriales ou qui sont rattachées à une collectivité territoriale de tutelle* » à procéder au tiers financement (article 6). « *Ces sociétés de tiers-financement ne sont autorisées ni à procéder à l'offre au public de titres financiers, ni à collecter des fonds remboursables du public. Elles peuvent se financer par des ressources empruntées aux établissements de crédit ou sociétés de financement, ou par tout autre moyen. Un décret en Conseil d'État précise les conditions dans lesquelles elles sont autorisées par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution à exercer des activités de crédit, ainsi que les règles de contrôle interne qui leur sont applicables à ce titre.* »

Un certain nombre de garde-fous devraient être ainsi prévus : niveau de fonds propres minimum, analyse de solvabilité des bénéficiaires, certification des comptes...

L'intérêt du tiers financement est qu'il permet à lui seul de lever la plupart des freins à la rénovation énergétique puisqu'il associe une solution de paiement des travaux (avance des aides et financement du restant à charge sur la base des économies d'énergie engendrées sur une longue période à un taux d'intérêt faible) à l'accompagnement technique et administratif complet assuré par un tiers de confiance.

En revanche, le tiers financement ne représente pas forcément une solution pour les ménages qui sont déjà en situation d'auto-restriction puisqu'il est basé sur les économies d'énergie réalisées par rapport au budget théorique de chauffage.

La nature du tiers financement implique que les sociétés de tiers financement doivent s'assurer que les travaux et donc les économies d'énergie correspondent bien au projet initial. Elles ont donc intérêt à se positionner en Maître d'œuvre voire en Maître d'ouvrage délégué.

---

37 « Art. L. 381-1. - Le tiers-financement, dans le champ d'opérations de rénovation de bâtiments, est caractérisé par 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. Est exclue du service de tiers-financement au sens du présent article la vente ou la revente d'énergies. Un décret précise le périmètre des prestations que peut couvrir le service de tiers-financement.

« Art. L. 381-2. - Est dit société de tiers-financement tout organisme susceptible d'offrir au maître de l'ouvrage un service de tiers-financement tel que défini à l'article L. 381-1. »

<sup>38</sup> SEM = Société d'Economie Mixte ; SPL = Société Publique Locale ; EPL = Entreprise Publique Locale

### Différence entre tiers financement et tiers investissement

Une clarification mérite d'être apportée entre ces deux termes qui prêtent souvent à confusion.

Dans le rapport « Les financements innovants de l'efficacité énergétique » du Plan Bâtiment Durable de février 2013, ces notions sont décrites de la manière suivante (et sont reprises dans le rapport sur le Financement de la rénovation énergétique des logements privés de la Caisse des Dépôts de juin 2013) :

- Le "tiers financement" de la rénovation énergétique est un modèle économique qui consiste à proposer une offre intégrée, incluant le financement des travaux, dans une approche globale (l'efficacité énergétique étant un élément parmi d'autres) et incluant une gestion technique et opérationnelle du projet, y compris postérieurement aux travaux.

Le "tiers financement" stricto sensu consiste à organiser le montage financier complet, comprenant toutes les ressources possibles (prêts bancaires classiques, prêts bonifiés par l'Etat, subventions...) au-delà de la capacité d'autofinancement du maître d'ouvrage, avec éventuellement une partie de "tiers investissement".

- Le "tiers investissement" de la rénovation énergétique est un modèle économique qui consiste à allouer des capitaux à des projets de rénovation énergétique, en contrepartie de créances garanties sur le montant des économies d'énergies futures réalisées dans le bâtiment, car celles-ci permettront un retour sur investissement.

Le tiers investissement est un cas particulier de tiers financement dans lequel le propriétaire ne finance pas les investissements alors que c'est le cas dans la plupart des solutions en tiers financement.

Un "tiers financeur" peut recourir au "tiers investissement" mais il ne le fait pas nécessairement, tandis que le "tiers investisseur" participe forcément d'une démarche de "tiers financement".

Par la suite sont détaillés deux exemples avancés d'organismes de tiers financement.

Le Conseil régional d'Ile de France a créé la **SEM Energies POSIT'IF** en janvier 2013 pour inciter les copropriétaires franciliens à rénover leurs bâtiments. Energies POSIT'IF expérimente le mécanisme de tiers-financement adossé à une offre technique complète (de l'audit énergétique et architectural à la garantie de résultat énergétique si souhaitée) afin de proposer une solution clé en main.

Cette offre est la conséquence d'un double constat : les besoins de rénovation énergétique importants des copropriétés en Ile de France et la quasi absence de produits bancaires pour les copropriétés, notamment pour des temps de retour sur investissements de 15 à 25 ans, l'Eco-PTZ collectif n'étant pas opérant.

La SEM se positionne en tant que Maître d'œuvre. Elle est mandataire non solidaire d'un groupement d'entreprises incluant un architecte, un bureau d'études thermique, les entreprises de travaux et éventuellement un exploitant.

Les EIE proposent donc aux copropriétés qu'ils conseillent une liste de Maîtres d'œuvre auxquels elles peuvent recourir pour leur projet dont la SEM Energies Positi'IF fait partie.

Energies Positi'IF établit le plan de financement pour chaque copropriétaire, ce qui permet d'augmenter la probabilité que les travaux soient votés.

Le risque de la SEM est limité selon elle, grâce :

- au niveau de qualité élevé des audits énergétiques sur lesquelles la SEM peut asseoir son offre. Le financement de l'ADEME et de la Région (50%) ainsi que de la Ville de Paris (+20%) des audits permet de réaliser des études en amont poussées ;
- à la réalisation du diagnostic amiante et des éventuels travaux en découlant pris en charge par la copropriété en amont des travaux ;
- à la température de référence fixée avec le syndic pour éviter l'effet rebond suite aux travaux (il est important que le chauffagiste joue le jeu).

La prestation de la SEM représente 4 à 5% du coût du projet. D'après les premiers retours d'Energies Positi'IF, les copropriétés sont sensibles à une offre sérieuse clé en main et sont prêtes à payer ce surcoût.

La SEM Energies Posit'IF a signé 6 contrats avec des copropriétés représentant un engagement prévisionnel de près de 15 millions d'euros pour la rénovation énergétique de plus de 1 250 logements. Plusieurs autres contrats sont en cours de finalisation. Elle dépasse ainsi son objectif de 1000 logements/an qu'elle s'était fixé pour 2014.

Ci-dessous sont présentées les étapes d'un projet de rénovation énergétique selon l'offre de la SEM Energies Posit'IF :

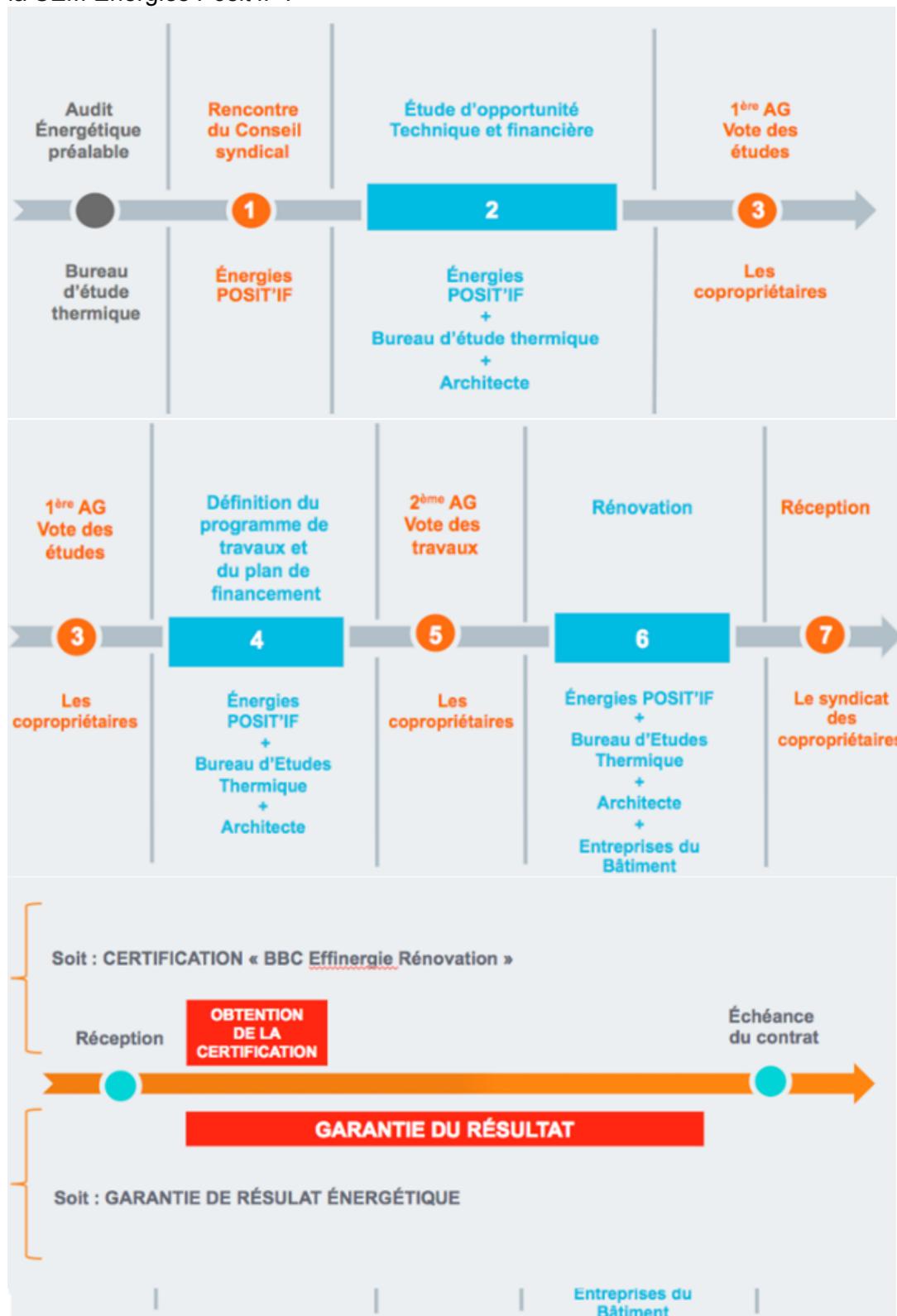


Figure 7 : Les étapes d'un projet de rénovation énergétique de copropriété selon l'offre de la SEM Energies Posit'IF (<http://www.energiespositif.fr>)

Le **Service Public de l'Efficacité énergétique (SPEE)** a été créé par la **Région Picardie** en septembre 2013 sur la base d'un **portage politique fort** suite à **la prise de la nouvelle compétence « réhabilitation thermique des logements individuels »**.

La **création de la régie a été votée à l'unanimité** afin de proposer :

- une référence locale facile à identifier,
- un acteur digne de confiance,
- un tiers-financement qui limite l'obstacle du paiement des travaux.

Le SPEE vient d'amorcer une **phase d'expérimentation** sur 12 territoires avec pour objectif de rénover 2000 logements sur 3 ans (réduction des consommations d'énergie de 40 à 80%) pour 57 M€ d'investissements. La dotation initiale de la Région est de 8 M€. Suite à cette première phase, il est prévu de couvrir l'ensemble du territoire.

L'accompagnement technique comprend :

- un audit gratuit pour le particulier (qui représente 1,5 jour de travail et un coût de 400€ pour la régie) permettant la définition du projet de travaux personnalisé et intégrant un plan de financement. L'audit est réalisé par un technicien de la rénovation interne à la régie ou dépendant d'un opérateur ayant contractualisé avec la régie. Le technicien de la rénovation intègre les compétences d'un conseiller EIE mais aussi la capacité d'établir un plan de financement et (à terme) de suivre les travaux ;
- le recrutement des entreprises, le suivi, la réception des travaux et le suivi post-travaux. A noter que le recrutement des entreprises passe par les marchés publics, ce qui en complique le déroulement (tant au niveau de la régie qu'au niveau des artisans, ces derniers n'ayant pas forcément l'habitude des procédures associées).

L'accompagnement est gratuit jusqu'à la signature du contrat entre le particulier avec la régie puis une participation financière est demandée à hauteur de 1860 €TTC qui devrait être intégrée dans les redevances dues par le particulier.

Le business modèle est basé sur 1 réalisation de travaux pour 4 prises de contact initiales dont 2 débouchant sur la réalisation d'un audit.

Le particulier peut bénéficier de l'accompagnement technique seul ou de l'accompagnement complet (technique et financier) en cas de difficulté de financement.

L'offre de tiers financement est basée sur le principe des remboursements équivalents aux économies d'énergie sur la durée de vie des équipements (15 ans pour le chauffage et 25 ans pour l'isolation) indexés à 2%.

En parallèle, le SPEE engage des actions pour faire monter en compétences les professionnels avec 39 plateformes Praxibat (et un objectif de 60) et le lancement d'un appel à projets pour inciter les professionnels à se regrouper et proposer une offre d'intervention globale.

Dans le cadre de la diffusion de son action, le SPEE a choisi d'appeler son dispositif le « Picardie Pass Rénovation ».

Le schéma explicatif du principe de l'offre de tiers financement est présenté ci-dessous :

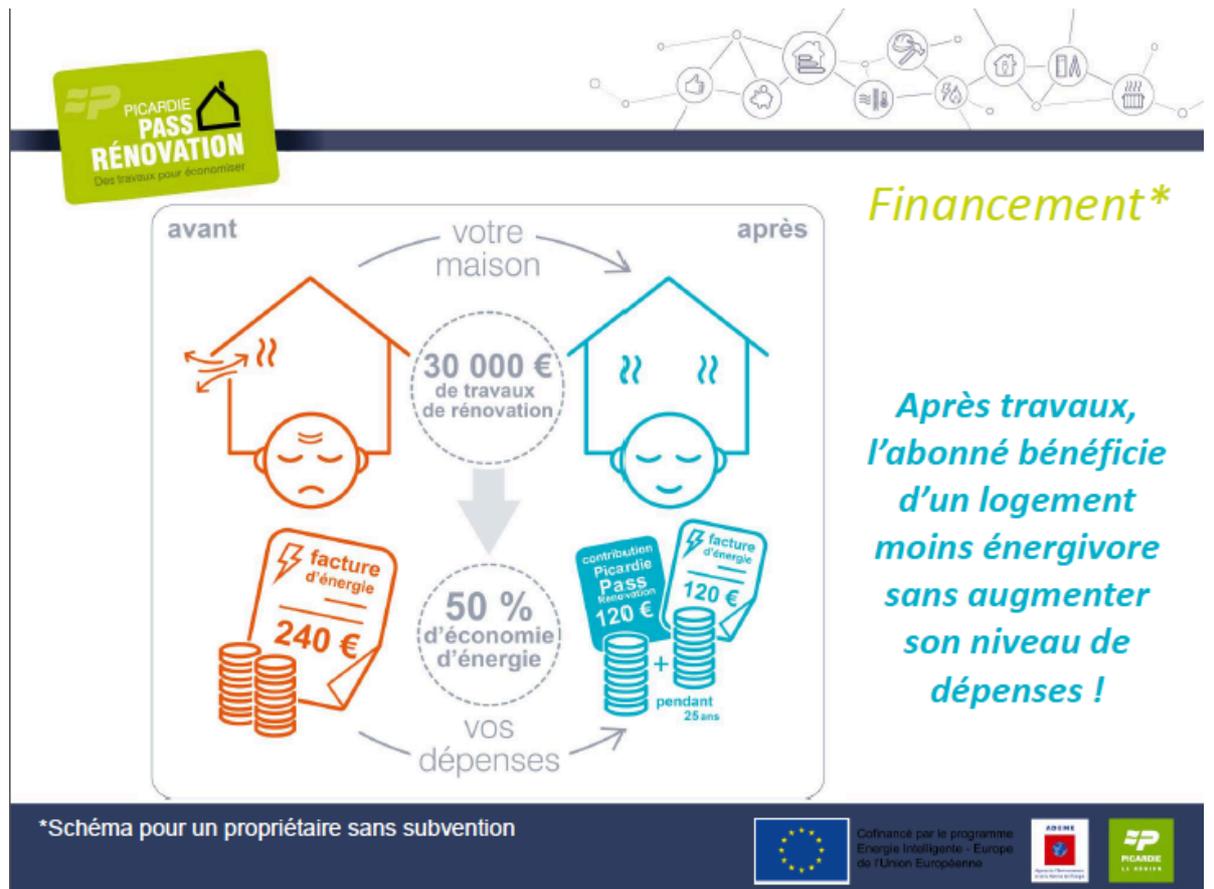


Figure 8 : Schéma explicatif du service public de l'efficacité énergétique de la Région Picardie (Picardie Pass Renovation)

### 3.6. Articulation territoriale des démarches

Le projet de loi de la Transition Énergétique a posé le principe que le « *service public de la performance énergétique de l'habitat* » porté par les Régions s'appuie sur « *un réseau suffisant de plateformes territoriales de la rénovation énergétique* » mises en œuvre « *à l'échelle d'un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre* » et précise que « *Ce service public est assuré sur l'ensemble du territoire* ».

L'article 56 du projet de loi va plus loin en définissant plus précisément le rôle des Régions de la manière suivante :

« **La région constitue l'échelon pertinent pour coordonner les études, diffuser l'information et promouvoir les actions en matière d'efficacité énergétique.** Elle favorise l'implantation de plateformes territoriales de la rénovation énergétique à l'échelle des intercommunalités, et les actions qui l'accompagnent notamment pour **lutter contre la précarité énergétique en matière de logement.** Elle est garante de la bonne adéquation entre l'offre de formation des établissements de formation initiale et les besoins des entreprises pour répondre aux défis techniques de construction en matière de transition énergétique. »

Elle mettra en place « **Un programme régional pour l'efficacité énergétique**, qui définit les modalités de l'action publique en matière d'orientation et d'accompagnement des propriétaires privés, des bailleurs et des occupants pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique de leurs logements ou de leurs locaux privés à usage tertiaire.

« Le programme régional pour l'efficacité énergétique s'attache plus particulièrement à :

« a) Définir un plan de déploiement des plateformes territoriales de la rénovation énergétique mentionnées à l'article L. 232-2 du code de l'énergie ;

« b) Promouvoir la mise en réseau de ces plateformes en vue de la réalisation d'un guichet unique ;

« c) Définir un socle minimal en matière de conseils et de préconisations relatifs aux travaux concernés fournis par les plateformes territoriales, en fonction des spécificités du territoire régional ;

« d) Arrêter les modulations régionales du cahier des charges du "passeport énergétique" ;

« e) Proposer des actions pour la convergence des initiatives publiques et privées en matière de formation des professionnels du bâtiment, en vue d'assurer la présence, en nombre suffisant, de professionnels qualifiés sur l'ensemble du territoire régional.

« Le programme régional pour l'efficacité énergétique peut également prévoir un volet dédié au financement des opérations de rénovation énergétique. Celui-ci vise à :

« – favoriser la meilleure articulation possible entre les différentes aides publiques ;

« – encourager le développement d'outils de financement adaptés par les acteurs bancaires du territoire ;

« – mettre en place un réseau d'opérateurs de tiers-financement.

« Le président du conseil régional soumet une proposition de programme régional pour l'efficacité énergétique au représentant de l'État dans la région, pour approbation.

« La mise en œuvre du programme régional pour l'efficacité énergétique s'appuie sur le réseau des plateformes territoriales de la rénovation énergétique et, dans leurs domaines de compétences respectifs, sur l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, sur les agences départementales d'information sur le logement, sur les agences locales de l'énergie et du climat, sur les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, sur les agences régionales de l'énergie et, plus généralement, sur le tissu associatif partenaire.

« Le président du conseil régional associe également l'ensemble des acteurs concernés, notamment les professionnels du secteur du bâtiment, les établissements de crédit et les associations représentant ou accompagnant les propriétaires et les locataires. »

Cet article traite également des Plans Climat Air Énergie Territoriaux (PCAET).

Comme mentionné précédemment, les budgets actuels des AMI ADEME/Régions ne permettraient de participer au financement que de 100 plateformes, ce qui correspond seulement à environ 20% de la population.

De plus, ces AMI encouragent l'expérimentation et par conséquent, toutes sortes d'initiatives sous différentes formes juridiques (EPCI, SEM, ALE, etc.) et à différentes échelles territoriales (Département, EPCI, Pays) sont soutenues.

Des Régions bien avancées sur le sujet n'ont d'ailleurs pas lancé d'AMI spécifique, estimant qu'une dynamique régionale intégrant des actions bénéficiant à l'ensemble des plateformes potentielles (une marque dédiée, la création d'une société de tiers financement, des partenariats bancaires, des outils, etc.) et la favorisation de leur mise en place était déjà lancée.

Il est important de laisser les **collectivités locales s'approprier le sujet** de la rénovation énergétique de l'habitat privé et **prendre en compte le contexte territorial lors de la mise en place des plateformes** et notamment : les spécificités de l'habitat et de la population, les démarches engagées, le tissu économique et le jeu d'acteurs.

Le développement de la rénovation énergétique du parc privé est une action clé à mener dans le cadre d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) ou d'une démarche de type **territoire à énergie positive** portée par certaines collectivités. Dans ce dernier cas, les collectivités devront avoir une démarche proactive en matière de rénovation des bâtiments pour atteindre leur objectif et sont donc des territoires d'expérimentation d'intérêt.

Cependant, la **définition des grandes lignes d'une articulation territoriale** (amorcée dans le projet de loi de la Transition Énergétique) **semble intéressante** à court terme pour **éviter la multiplication d'initiatives en parallèle sans qu'il n'y ait mutualisation de certaines actions ou outils** qui gagneraient en pertinence et efficacité en étant coordonnés à une échelle plus étendue que celle de l'EPCI.

Par exemple, les partenariats avec les établissements bancaires paraissent opportuns au niveau régional puisque les banques sont souvent organisées à ce niveau territorial.

De même, la gestion du risque et le besoin de capitalisation associés aux activités de sociétés de tiers-financement favorisent leur mise en place à l'échelle régionale.

La **couverture des zones rurales** par un accompagnement de proximité ne pourra pas toujours être assurée si les plateformes ne sont mises en œuvre qu'à l'échelle d'un ou plusieurs EPCI. Une plateforme départementale (ou éventuellement régionale) permettant de prendre en charge ces zones semble opportune afin de garantir le service public sur tout le territoire.

A noter que certains AMI ADEME/Région ne permettent pas aux départements de répondre et empêche donc ce type d'articulation territoriale qui semblerait pourtant particulièrement pertinente sur certains départements où cela n'est pas prévu (certains AMI ont au contraire permis cette possibilité et des départements ont d'ailleurs été retenus pour porter une plateforme).

A l'heure où ce rapport est rédigé, trois schémas se profilent :

- La création d'un opérateur régional financier qui coordonne l'action en définissant le parcours de rénovation, en mettant en place les outils et les partenariats et qui s'appuie sur les territoires pour l'animation locale du dispositif et une partie de l'accompagnement technique. Dans certains cas, il est prévu que ce même opérateur régional assure directement (sans appui local) la totalité de l'accompagnement afin de couvrir les territoires où le relais local n'a pu se mettre en place.
- La Région laisse les territoires expérimenter différents types d'initiatives et leur apporte un soutien financier et éventuellement un appui technique plus ou moins poussé (outils, etc.).
- Une combinaison des deux schémas précédents avec la mise en place d'un opérateur régional financier et le soutien à des initiatives locales en parallèle, la Région pouvant éventuellement assurer le rôle de plateforme là où la mise en place

d'une plateforme locale n'est pas envisageable et ainsi garantir une couverture de l'ensemble du territoire.

Il résulte de ces différentes approches les questions suivantes :

- jusqu'où mutualiser à l'échelle régionale ? A l'échelle nationale ?
- comment favoriser une appropriation locale de l'action tout en l'optimisant ?

Ce sont des questions sur lesquelles AMORCE travaille avec le soutien de l'ADEME pour aider les collectivités territoriales dans leurs démarches de mise en place des plateformes locales de la rénovation énergétique des logements privés. De nouvelles réunions sur le sujet organisées dans le cadre du groupe de travail « Financement et coordination des politiques énergie des collectivités » sont prévues en 2015, avec des focus sur l'articulation entre les niveaux territoriaux, le financement des plateformes, les montages juridiques en fonction du parcours de rénovation proposé, et la coordination avec les actions de lutte contre la précarité énergétique.

## Annexes

### 1 Hypothèses considérées dans l'étude de cas – Rénovation d'une maison individuelle

#### Générales

Famille de 4 personnes : 2 parents et 2 enfants à charge.

Propriétaires occupants.

Travaux réalisés au **dernier trimestre 2014** par des entreprises RGE.

Taux TVA = 5,5%

#### Ménage modeste

Revenu fiscal de référence (RFR) = 25 000 € (< 29 271 €, seuil Anah ménages très modestes).

Logement situé sur un territoire où un Contrat local d'engagement (CLE) contre la précarité énergétique existe.

#### Ménage classe moyenne

RFR = 49 000 € (> 37 525 €, seuil Anah ménages modestes donc foyer non éligible aux aides Anah)

#### Maison individuelle

Le logement considéré est la résidence principale du foyer et est situé hors Ile de France.

Maison de 100 m<sup>2</sup> des années 70, de **classe E** :

Consommation énergétique primaire initiale totale (tous usages) de 300 kWhEP/m<sup>2</sup>.an dont 11% affectés à la production d'eau chaude sanitaire (ECS).

Chaudière au gaz naturel de 20 ans.

Tarif gaz considéré (tarif B1 été 2014) : 6,6 c€TTC/kWhPCI

#### *Rénovation « basique »*

Isolation de la toiture - 100 m<sup>2</sup> de ouate de cellulose projetée (30 cm, R = 7 m<sup>2</sup>.K/W) : 3 000 €TTC

Remplacement ancienne chaudière gaz par chaudière à condensation et amélioration du système de distribution : 5 000 €TTC (dont 80% liés aux fournitures).

Remplacement des menuiseries par des menuiseries PVC double vitrage peu émissif (U<sub>w</sub> = 1,3 W/m<sup>2</sup>.K) : 7 000 €TTC (dont 80% liés aux fournitures).

Montant total travaux : 15 000 €TTC

#### *Rénovation « BBC »*

Idem que Rénovation « BBC »

+ Isolation thermique extérieure 150 m<sup>2</sup> de panneaux de fibres de bois (18 cm, R = 4,5 m<sup>2</sup>.K/W) : 18 000 €TTC

+ Isolation du plancher 100 m<sup>2</sup> de polyuréthane (7,5 cm, R= 3 m<sup>2</sup>.K/W) : 5 000 €TTC

+ Ventilation simple flux hygroréglable de type B + Etanchéité à l'air : 3 000 €TTC

Montant total travaux : 41 000 €TTC

#### Aides Anah – Programme Habiter Mieux

Aides attribuées uniquement aux ménages modestes ou très modestes (en fonction des seuils établis par l'Anah).

Aide de l'Anah de 50 % du montant des travaux car cas d'un ménage très modeste.

Plafond de travaux subventionnables : 20 000 € HT.

Aide de solidarité écologique supplémentaire du programme Habiter Mieux (prime FART) de 3 000 € (gain énergétique réalisé après travaux de 25 % au moins) – voir remarque en chapitre 2.1.1.

A noter que l'aide peut être majorée de 500 € en cas de participation d'une collectivité locale (pas le cas ici).

**Prime « rénovation énergétique » 1 350€ - voir remarque en chapitre 2.1.1.**

RFR < 50 000€ et bouquet de travaux.

Non cumulable avec les aides de l'Anah.

**CITE**

30% du montant des fournitures et, dans le cas de l'isolation de toiture et des murs (plafonné à 150TTC/m<sup>2</sup>), sur la main d'œuvre, après déduction des autres aides et subventions.

Montant des dépenses considérées plafonné à 16 800 € pour un couple avec 2 enfants à charge.

Calculé sur le montant TTC des dépenses éligibles, déduction faite des autres aides et subventions.

Cumulable :

- avec l'éco-prêt à taux zéro car montant des revenus n'excède pas 50 000 € pour un couple avec 2 enfants à charge,
- avec les aides de l'Anah et des collectivités territoriales.

**Eco Prêt à Taux Zéro (Eco-PTZ)**

Prêt du restant à charge d'un montant maximal 30 000€ sur 15 ans (durée maximale).

Dans le cas 4, le montant maximal de l'Eco-PTZ ne permet pas de couvrir la totalité du restant à charge. Il devra donc être complété par un apport personnel ou un autre prêt (éventuellement bonifié en fonction de l'offre bancaire).

**Certificats d'économie d'énergie (CEE)**

Calculés sur la base des fiches standardisées.

Prix de valorisation du MWh cumac = 3,5 €

NB : lorsqu'un particulier perçoit des aides Anah, il s'engage à lui fournir exclusivement l'ensemble des éléments permettant de valoriser les CEE.

**Aide relative à la TVA à 5,5%**

Calculée en considérant une TVA de 10%.

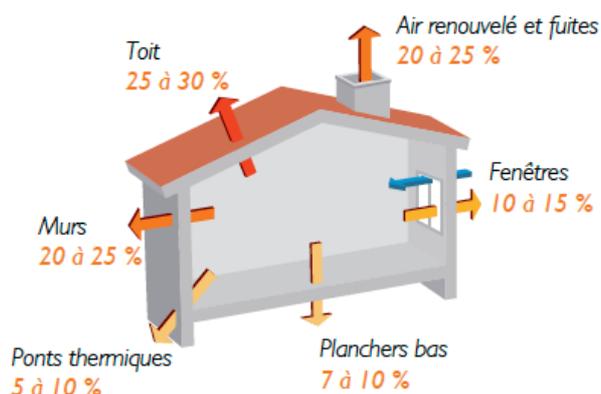
**Calcul d'économies d'énergie**

Figure 9 : Déperditions moyennes pour une maison d'avant 1975 non isolée - Source : Guide ADEME « Réussir une rénovation performante »

	Réduction des consommations énergétiques considérées	Poste de consommation énergétique concerné
Economies d'énergie <b>menuiseries + isolation combles</b>	30%	Chauffage
Economies d'énergie <b>toutes les parois + ventilation + étanchéité</b>	75%	Chauffage
Economies d'énergie <b>amélioration du système de chauffage/ECS</b> (production/distribution)	20%	ECS + chauffage (après isolation)

Tableau 10 : Hypothèses considérées de réduction des consommations d'énergie dans l'étude de cas

- 2 Document ADEME « Cadre général des appels à manifestation d'intérêt régionaux : Déploiement local de plateformes de rénovation énergétique de l'habitat privé »**

3 Juillet 2014

Cadre général des appels à manifestation d'intérêt régionaux :

**DEPLOIEMENT LOCAL DE PLATEFORMES DE RENOVATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT PRIVE**

Le lancement d'appels à manifestation d'intérêt régionaux s'inscrit dans le cadre du déploiement du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH). Ils représentent une étape essentielle de la mobilisation des territoires pour expérimenter la généralisation à grande échelle de la rénovation énergétique des bâtiments et atteindre à terme les objectifs du PREH.

Dans un premier temps, l'ADEME et ses partenaires ciblent la création d'une centaine de plateformes de rénovation énergétique de l'habitat privé sur l'ensemble des régions, d'ici à 2015. Cette initiative sera conduite par l'ADEME et les conseils régionaux avec l'appui et l'association des acteurs publics engagés dans le PREH (DREAL, ANAH, ANIL, ...).

Ces AMI régionaux se situent en cohérence et en complémentarité de l'appel à projets national sur les « initiatives locales pour la rénovation énergétique », lancé le 30 mai 2013 et clos le 15 octobre 2013, qui vise à repérer et valoriser tous types de démarches, à toutes échelles de territoires ; ils interviendront après sa clôture, à partir de l'automne 2013, et en 2014.

Poursuivant le soutien par l'ADEME et des Régions à des opérations déjà menées localement, comme Vir'Volt à St-Brieuc ou Mur/Mur à Grenoble, cette proposition s'appuie sur les premiers retours d'expériences d'une quinzaine d'opérations portées par des collectivités et de quelques opérations du secteur privé. Elle vise à susciter différents projets portés par des collectivités, en vue de dégager des modèles et des modalités d'actions efficaces, reproductibles et généralisables. Elle ne vise pas à préconiser un modèle unique.

L'objectif est de déclencher et soutenir des démarches proactives d'accompagnement complet des particuliers dans leurs démarches de rénovation énergétique de leur logement, de mobilisation des professionnels et d'engagement des partenaires financiers pour faciliter le passage à l'acte de rénover, avec un niveau de performance compatible avec les objectifs du PREH et du SRCAE concerné. Ces démarches :

- seront portées par des collectivités, notamment au sein de PCET en phase opérationnelle,
- incluront le rôle d'information et de conseil porté par le Point rénovation info service,
- engageront les professionnels du bâtiment pour qu'ils se donnent les moyens de dynamiser ce nouveau marché en volume et en qualité,
- associeront les organismes financiers pour qu'ils proposent une offre adaptée, la recherche de nouvelles modalités de financement régional et /ou local étant encouragée
- se doteront d'une ingénierie de projet et d'une animation.

L'atteinte des objectifs sera facilitée par les dynamiques régionales des Schémas Régionaux Climat Air Énergie et des Plans Climat Énergie Régionaux (PCER) par lesquels des conseils régionaux impulsent, coordonnent et agissent dans le domaine de la formation professionnelle, du développement économique, de l'innovation, de la mobilisation de moyens financiers et de l'animation des acteurs.

De ce fait, le cadre commun présenté ci-après sera la base d'une **écriture régionale** de chaque AMI. L'**adaptation régionale** vise à inscrire cette dynamique dans le cadre de déclinaison régionale de la transition énergétique. Elle doit ainsi tenir compte du contexte local pour adapter le ciblage des territoires et des types de parc prioritaires, et pour retenir des objectifs quantifiés en cohérence avec le PREH et le SRCAE. Elle doit aussi tenir compte des capacités financières disponibles.

L'existence de dispositifs régionaux spécifiques (tel que HSD Normandie, Effilogis en Franche Comté...) conduira les partenaires à **adapter** le cadre proposé, pour trouver la solution la plus efficace et organiser le cas échéant la mutualisation à l'échelle régionale de certaines fonctions (notamment pour ce qui concerne le volet « professionnels du bâtiment », et les relations avec les opérateurs financiers).

Les plateformes issues de ces AMI intégreront à terme les missions assurées par les Points Rénovation Info Service (PRIS) du réseau rénovation info service. Ainsi, trois conditions devront être respectées : la bonne articulation avec les PRIS

existants– EIE et/ou Anah, l'accord de l'ensemble des parties concernées (Région, Département, DREAL, ANAH, ADEME) et le respect du cahier des charges des PRIS (cf. circulaire).

L'objectif recherché est que les plateformes intègrent à terme la fonction d'information et de conseil des PRIS, le cas échéant pour l'ensemble des publics y compris le public éligible aux aides de l'ANAH.

Les projets présentés aux AMI susceptibles de s'adresser à l'ensemble des publics, c'est-à-dire y compris au public ANAH, devront avoir été préconfigurés avec les représentants de l'Anah sur le territoire, PRIS Anah (DDT(M), collectivités, Adil), les opérateurs logement agréés par l'Anah, et l'ADIL et avoir recueilli l'accord de l'ensemble des parties concernées. Les financements afférents à la partie Anah ne seront pas imputables au soutien de l'ADEME.

*Au 3 juillet 2014, 9 Ami ont été publiés dans les régions Aquitaine, Auvergne, Bretagne, Haute Normandie, Ile de France, Lorraine, Midi Pyrénées et Paca ; une dixième Rhône Alpes, devrait l'être prochainement. Plus d'une quarantaine de projets ont déjà été réceptionnés dans les 1° voir 2° vague de réponse. D'autres suivront au fur et à mesure des calendriers régionaux. Ces projets sont examinés par les jurys à la suite desquels les directions régionales de l'ADEME poursuivent les contacts avec les proposant. Les projets peuvent être orientés vers une étude de préfiguration permettant de les consolider avant les décisions fermes de lancement par les collectivités et de soutien par l'ADEME ainsi que certaines Régions. Quelques-uns, les moins nombreux à ce stade pourront être soutenus dès 2014 dans leur mise en œuvre opérationnelle.*

*Dans la plupart des autres régions, le passage par l'AMI n'a pas été retenu. Des projets pourront être identifiés dans le cadre d'actions régionale déjà structurées comme en Franche Comté, en Picardie ou Poitou Charentes. Des 1° projets pourront également être initiés comme en Martinique. La Corse et les autres DOM ne sont pas encore engagés dans ces approches.*

Les principaux éléments envisagés pour ces AMI sont précisés ci-dessous.

## **1 Dispositifs recherchés**

L'appel à manifestation d'intérêt vise la création et/ou le renforcement de plateformes locales de la rénovation énergétique du logement privé (y compris les copropriétés le cas échéant), dans la continuité du service d'information et de conseil indépendant apporté par les Points Rénovation Info Service (PRIS) du réseau rénovation info service. Elles visent à faciliter et/ou accompagner le passage à l'acte du ménage en :

- Simplifiant et unifiant les processus au sein d'un « service intégré de la rénovation énergétique » (la nature exacte des services attendus est explicitée au chapitre 3). En propre, au travers de partenariats et/ou de contrats de sous-traitance, ces plateformes proposent des parcours de services coordonnés et adaptés aux situations particulières, portant à la fois sur les volets technique, administratif et financier et s'étendant de l'amont à l'aval du projet ;
- Mobilisant les professionnels et les incitant à s'organiser et à se former pour mieux répondre aux spécificités du marché de la rénovation énergétique de l'habitat privé (développement d'une maîtrise d'œuvre ciblant cette clientèle, groupement d'entreprises, formations FEEBAT, plateaux techniques PRAXIBAT, signes de qualité RGE...). Le retour d'expérience du projet « Maisons de l'Emploi et Développement Durable » porté par Alliance Ville Emploi pourra alimenter cette approche ainsi que le projet Dorémi mis en place par l'association de communautés de communes Biovallée ;
- Mobilisant les gestionnaires d'aides financières publiques de droit commun et les organismes bancaires pour mettre en avant les financements de droit communs ou spécifiquement élaborés pour l'opération, ainsi que les dispositifs spécifiques mis en place par les collectivités territoriales (Région, Département, Communauté de Communes, Communes syndicats d'électricité, Pays...) ;
- Développant une animation et une gouvernance qui intègrent au mieux les initiatives existantes sur le territoire, associent l'ensemble des parties concernées et les fédèrent autour d'objectifs partagés.

Deux types de parcours de services peuvent être envisagés :

- Un processus « facilitateur » : le ménage est maître d'ouvrage de son projet et gère chaque étape de façon autonome, en étant accompagné en tant que de besoin par le PRIS EIE, et en mobilisant un réseau de professionnels qualifiés et identifiés, que ce soit pour définir et concevoir son projet, le financer, réaliser les travaux, et piloter le chantier jusqu'à sa réception. Le cas où les ménages

- éligibles aux aides de l'Anah peuvent être pris en charge par la plateforme, ce processus pourrait également être envisagé ; il devra alors être configuré en partenariat avec le PRIS Anah du territoire.
- Un processus « intégrateur », où tout en validant chaque étape, le ménage confie son projet à un tiers (pouvant aller jusqu'à prendre la forme d'une maîtrise d'ouvrage déléguée) qui prend en charge la conduite complète du projet (définition et conception du projet, consultation et sélection des entreprises, élaboration du plan de financement, réalisation des démarches administratives, exécution et réception des travaux, suivi des consommations d'énergie,...). Selon les cas un plan de financement « clé en main » ou un financement des travaux (mécanisme de tiers-financement) pourra être proposé.

Dans tous les cas, le particulier reste libre de sa décision et maître de son projet.

L'organisation du service pourra prendre diverses formes comme :

- La mise en place d'un dispositif collaboratif, encadré par des partenariats formalisés avec les différents réseaux de professionnels, comme les bureaux d'études, diagnostiqueurs ou sur une maîtrise d'œuvre complète, entreprises et groupements, GIE... ;
- La désignation d'un opérateur unique pour accompagner les maîtres d'ouvrage tout au long de leur projet ;
- La création d'un dispositif intégré d'accompagnement au sein d'une structure dédiée (publique, publique/privée).

Les projets devront se positionner en termes de cibles (population concernée, zonage éventuel...), d'objectifs quantifiés (taux de passage à l'acte recherché tenant compte d'une montée en puissance, niveau de performance énergétique poursuivi...). La cohérence avec les objectifs de généralisation du PREH et les objectifs des SRCAE sera recherchée, compte tenu des moyens financiers mobilisables.

## **2** Eligibilité

Les AMI s'adressent aux collectivités locales (EPCI, communautés de communes, agglomérations, territoires de projets départements dans certaines régions) en tant que porteuses de projet, ou le cas échéant via l'ALE ou la société publique qu'elles auront mandatée. Les collectivités dotées d'un PCET sont la cible privilégiée de ces AMI compte tenu de leur maturité sur les sujets de l'énergie et du climat, leur capacité à animer un processus de concertation et à mobiliser des partenariats, leur connaissance approfondie du territoire et de ses acteurs et des gisements d'économie d'énergie dans le bâtiment. La mise en place d'une plateforme de rénovation énergétique de l'habitat constitue une des mises en œuvre opérationnelles d'un PCET.

Les candidats devront donc intervenir dans un territoire déjà engagé dans une démarche de type Plan Climat Energie Territorial (PCET) c'est-à-dire ayant déjà mis en place un diagnostic énergie/GES du territoire, défini des priorités d'action et ayant déjà engagé la sensibilisation des particuliers via un Espace Information Energie et/ou dans le cadre d'un programme ANAH.

Les projets retenus devront être en cohérence avec les autres stratégies et actions territoriales dans le secteur de la rénovation du logement et notamment les opérations programmées au titre de l'amélioration de l'habitat et de la lutte contre la précarité énergétique.

La proposition d'un programme incluant les populations précaires sera encouragée, ainsi que les passerelles et collaborations proposées pour réussir la dynamique du « PREH ». La bonne intégration des PRIS – EIE et/ou des PRIS – ANAH (DDT(M), collectivités, Adil), devra être explicitée dans le projet. Le projet devra préciser s'il prend en charge ou non les publics éligibles aux aides de l'Anah

Des partenariats public/privé peuvent être présentés, à la condition que la collectivité soit chef de file.

## **3** Services attendus

L'objectif est de concevoir et mettre en œuvre des dispositifs couvrant les quatre composantes suivantes :

- Stimuler la demande (cible : particuliers)
- Structurer l'offre (cible : professionnels)
- Mobiliser, voire organiser/stimuler l'offre de financement (cible : organismes bancaires et opérateurs nouveaux)
- Animer la plateforme (efficacité, visibilité, répliquabilité, effet d'entraînement...)

Chacune de ces quatre composantes devra être abordée dans les propositions, même si elles ne seront pas nécessairement traitées en direct par la plateforme. Les porteurs de projets devront prendre en compte et rechercher une synergie avec les ressources, structures et initiatives existantes sur leur territoire. Des partenariats et passerelles devront être envisagés.

Les moyens humains affectés au projet sont une condition majeure de réussite. Ils devront être dédiés notamment à la sensibilisation et au démarchage des particuliers et à l'animation large de la communauté des acteurs concernés.

### **3.1 Vers les particuliers**

Sauf mention explicite, les publics concernés ne sont pas éligibles aux aides de l'ANAH. Si ils le sont, le projet devra avoir été préfiguré avec le PRIS Anah et les porteurs concernés des opérations programmées de l'Anah.

#### **3.1.1 Sensibilisation et démarchage**

- Visibilité, permanence et facilité d'accès pour les ménages ciblés (communication et approche des particuliers...).
- Respect du cahier des charges du PRIS pour reconnaître la plateforme comme telle ou organisation de l'intégration/articulation des PRIS pré existants.

#### **3.1.2 Définition et conception du projet de rénovation énergétique de l'habitat**

- Aide à la définition et à la conception technique du projet : audit, programmation des travaux nécessaires pour atteindre des niveaux de performance compatibles avec ceux du label BBC rénovation (à réaliser par étape ou via une rénovation globale).
- Capacité à prendre en compte le projet global du ménage et à proposer un séquençage des travaux dans le temps.
- Capacité à inscrire le programme de travaux énergétiques dans une logique de prise en compte, voire d'amélioration, d'autres critères de confort et de santé, tels que la qualité de l'air intérieur ou l'isolation acoustique.
- Propositions de travaux articulées avec une évaluation du plan de financement.

#### **3.1.3 Consultation et sélection des entreprises**

- Aide à la préparation de la consultation des entreprises reconnues/qualifiées.
- Aide à la compréhension des devis des entreprises.
- Aide à l'étude des devis et à la sélection des entreprises.

#### **3.1.4 Financement**

- Aide à la définition du plan de financement.
- Aide au montage de dossiers de financement.
- Capacité à intégrer les aides existantes dans le plan de financement.
- Capacité à intégrer les produits financiers complémentaires proposés (montant, taux, durée, critères associés).
- Aide à la mise en place d'assurances et garanties.

#### **3.1.5 Réalisation des travaux**

- Accompagnement pendant les travaux (cohérence prix/délais/qualité de réalisation).
- Validation de la réception des travaux (conformité aux prescriptions de travaux, assurance qualité (période décennale), test d'étanchéité à l'air le cas échéant).

### 3.1.6 Suivi post-travaux

- Accompagnement post-travaux et sensibilisation des particuliers aux usages et comportements économes en énergie (éco-gestes).
- Mise en place d'un suivi des consommations (comptages et outils éventuels à prévoir).
- Analyse des consommations réelles post travaux.

## 3.2 Vers les professionnels du bâtiment et le secteur financier

### 3.2.1 Vers les professionnels du bâtiment

Mise en réseau des professionnels et soutien à l'émergence d'une offre de travaux de qualité et coordonnée :

- Animation des réseaux d'acteurs, capitalisation des ressources et des retours d'expérience (techniques, mise en œuvre, résultats obtenus, coûts...), remontée d'informations, organisation de visites et d'ateliers spécifiques en lien avec les fédérations professionnelles.
- Soutien aux artisans et entreprises du bâtiment pour se constituer en groupement afin de réaliser un chantier.

Incitation à la formation professionnelle et à la qualification pour accéder au marché de la rénovation énergétique :

- Accompagnement de la montée en compétence des professionnels du bâtiment en lien avec les fédérations concernées.
- Communication auprès des professionnels de l'offre de formation locale et notamment des formations FEEBAT et des plateaux techniques PRAXIBAT.
- Travail auprès des acteurs de la formation initiale sur la formation des formateurs, la mise en place et la mutualisation des plateaux techniques de formation pratique.
- Mise en place de formations spécifiques.
- Information/sensibilisation des professionnels en vue de la formation et de l'obtention d'un signe de qualité porteur de la mention « Reconnu Grenelle Environnement ».
- Pour l'accompagnement des professionnels, les plateformes de rénovation énergétique pourront aussi s'appuyer sur le centre de ressources régional du réseau BEEP (Bâti Environnement Espace Pro).

### 3.2.2 Vers les opérateurs financiers

- Mise en place et intégration de produits financiers complémentaires et/ou concurrents.
- Mise en place et intégration de dispositifs de garantie et assurantiels complémentaires.
- Mobilisation des réseaux bancaires locaux et animation.

## 3.3 Gouvernance et animation de la plateforme

### 3.3.1 Montage juridique et financier du dispositif

- Cohérence avec les stratégies définies sur le territoire (PCET, SRCAE, ...).
- Implication des partenaires territoriaux.
- Structuration d'un partenariat formalisé avec les acteurs concernés (convention, charte, accord, création d'une structure ad-hoc...).
- Type de direction, nature de l'animation, nombre et qualification du personnel.

### 3.3.2 Suivi et évaluation

- Procédure de suivi et d'évaluation mise en place.

## 4 Critères de sélection

Cette proposition de critères est indicative.

Elle s'entend pour le déroulement complet du processus de sélection dans le cadre d'un AMI ; dans certaines régions, ce processus pourra comprendre pour certains proposant une étape de préfiguration du projet.

#### **4.1 Intérêt de l'action proposée**

- Conformité aux priorités de l'appel à manifestation d'intérêt.
- Echelle du projet compatible avec l'objectif de généralisation des rénovations énergétiques.
- Reproductibilité.

#### **4.2 Qualité de la méthodologie de mise en œuvre**

- Clarté des modules de travail, planification du projet et adéquation du suivi des performances.
- Robustesse du projet sur le plan technique et financier.
- Aptitude de l'approche proposée pour enclencher le passage à l'acte et la réalisation de rénovations énergétiques par étapes compatibles avec le niveau BBC

#### **4.3 Ambition et crédibilité des incidences du projet**

- Engagement sur des objectifs quantifiés (nombre de rénovations, économies d'énergie, volumes de travaux induits).
- Intérêt des solutions apportées pour faciliter le bouclage financier des opérations et améliorer la sécurité les financeurs.
- Implication large de la chaîne des professionnels (ingénierie, profession immobilière, négoce en matériaux, entreprises du bâtiment...) et de la communauté des acteurs (professionnels, relais, facilitateurs ...).
- Facilitation de leur montée en compétences et vérification de la qualité des prestations réalisées.

#### **4.4 Ressources allouées à l'action proposée**

- Moyens humains, notamment ceux affectés à la conduite du projet pour la sensibilisation, au démarchage des particuliers et à l'animation des acteurs.
- Gestion et composition de l'équipe, équilibre des compétences, expérience et responsabilités.
- Mise en place d'une démarche qualité et d'un suivi / évaluation de l'opération.
- Budget prévisionnel et plan de financement.