

Appel à propositions  
d'assistance à maîtrise d'ouvrage  
16 Avril 2013

plan urbanisme construction architecture **PUCA**

# Systemes technico-financiers d'accompagnement des copropriétés dans leur démarche de réhabilitation énergétique

Date-limite de remise des propositions :  
Vendredi 07 juin 2013



**PUCA**

plan  
urbanisme  
construction  
architecture

**Appel à propositions  
d'assistance à maîtrise d'ouvrage**

**Systèmes technico-financiers d'accompagnement  
des copropriétés dans leur démarche de  
réhabilitation énergétique**

**Remise des propositions**  
Vendredi 07 juin 2013

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie  
Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement  
Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature  
Plan urbanisme construction architecture  
Grande Arche de la Défense  
92055 la Défense cedex

**Responsable de la consultation**

Pascal Lemonnier, Puca  
Tél. : 01 40 81 63 85  
pascal.lemonnier@developpement-durable.gouv.fr

**Secrétariat de la consultation**

louisia Grandin  
louisia.grandin@developpement-durable.gouv.fr

**Site Internet**

**Puca** > <http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/>

*Le Plan urbanisme construction architecture (Puca), depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentations et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.*

*Placé auprès du directeur de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, il est doté d'un Conseil scientifique composé de chercheurs reconnus dans leurs champs disciplinaires respectifs, d'un Conseil d'Orientation réunissant des représentants des instances administratives ainsi que des milieux professionnels et des décideurs urbains et d'un Comité des Directeurs, associant les administrations concernées du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie et du ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement ainsi que du ministère de la Culture et de la Communication.*

## **Introduction**

Alors que la France s'est engagée à respecter des objectifs très ambitieux de réduction des consommations d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre pour ses bâtiments, la mise en mouvement de l'univers de la copropriété se fait plus lentement que dans le secteur du logement social ou de la maison en propriété individuelle.

L'amélioration énergétique se heurte, en copropriétés, à une série de difficultés qui justifient le présent appel à proposition.

Un premier état des lieux, réalisé sur la base des études et analyses sur le sujet depuis les premiers chocs pétroliers et auprès des principaux acteurs de la copropriété en France, a permis de recenser les blocages déjà identifiés par les spécialistes.

Sur cette base un premier appel à proposition a été lancé en mars 2011 par le Puca et l'Anah afin :

- de conduire des recherches-actions susceptibles d'identifier, ou d'aider à mettre au point les démarches, les méthodes, les outils et les solutions, reproductibles auprès du plus grand nombre de copropriétés et facilitant l'engagement d'une copropriété dans des programmes pertinents de rénovation à volet énergétique ;
- d'expérimenter les technologies d'amélioration conduisant à l'excellence énergétique, afin de disposer d'opérations de référence aux performances énergétiques très ambitieuses.

Parallèlement, une expérimentation a été lancée par l'Association des Responsables de Copropriété (Arc) soutenue financièrement par le Puca et l'Ademe en vue de tester sur quelques sites la capacité des copropriétés à initier, suivre et gérer des travaux d'amélioration énergétique alliant la procédure particulière des contrats de performance énergétique.

Les premiers enseignements issus des séminaires de valorisation du programme portent sur les besoins :

- de compléter les recherches–action sur la programmation pluri annuelle de travaux en copropriétés,
- de tester de nouvelles hypothèses de recherche, de recherche-action et d'expérimentation sur des systèmes technico-financiers d'accompagnement des copropriétés dans leur démarche de réhabilitation énergétique.

Les informations relatives à ces actions sont en ligne sur le site Internet du Puca à l'adresse suivante :

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

Ce deuxième besoin a conduit le Puca à faire réaliser un travail d'état des lieux des pratiques et connaissances (initiatives locales en cours, évolutions du contexte législatif, démarches au niveau national, etc.) assorties de nouvelles pistes de recherche sur ce sujet en février 2013 (document disponible sur demande auprès de Pascal Lemonnier : [pascal.lemonnier@developpement-durable.gouv.fr](mailto:pascal.lemonnier@developpement-durable.gouv.fr)).

C'est sur la base de tous ces éléments que le présent cahier des charges a été réalisé.

## **Contexte de la consultation**

Le Puca souhaite lancer, dans le cadre du PREBAT, en coopération avec plusieurs régions, un programme de recherche, de recherche-action et d'expérimentation visant à configurer puis tester, par des opérations pilotes sur plusieurs territoires, des mécanismes d'incitation à la réalisation de travaux de réhabilitation thermique et de réduction d'émissions de gaz à effet de serre par les copropriétés de logement.

Ces opérations pilotes pourraient se déployer sur trois volets à la fois : accompagnement des copropriétés, réalisation des travaux et financement.

D'autre part, une condition très importante pour viser un déploiement à grande échelle de ces mécanismes d'incitation est qu'ils ne nécessitent pas un accroissement du recours aux subventions publiques et qu'ils s'appuient sur une articulation entre les différents échelons territoriaux.

L'objectif, à l'issue de ce projet de recherche, est de massifier ces opérations à l'échelle nationale.

Les projets de réhabilitation thermique des copropriétés, fortement capitalistiques, sont à mener dans un contexte où les ressources financières d'un nombre croissant de ménages sont contraintes et où le recours aux subventions publiques doit être réduit.

L'intégration dans le volet de financement d'une composante accrue de prêt/paiement différé basé sur la capacité de remboursement des copropriétaires et/ou des ressources liées aux économies d'énergie, introduit un fort degré de complexité, liée à l'appréhension des risques économiques pouvant entraîner un

défaut de remboursement et par conséquent, à la mise en œuvre des mécanismes permettant de minimiser ces risques ou de les affecter à des tiers censés être plus efficaces.

La réflexion à engager par le Puca avec les régions, en vue d'engager le projet de recherche, porte sur les conditions à réunir par les acteurs publics pertinents aux différentes échelles : nationale, régionale et locales, pour coordonner leurs interventions en vue de créer un dispositif d'ensemble prenant à bras le corps cette complexité, que les copropriétés et les copropriétaires individuels, maîtres d'ouvrages occasionnels, ne sont pas aptes à appréhender sans l'appui d'un tiers de confiance.

L'objectif macro-économique de ce dispositif d'ensemble pourrait être ainsi énoncé : permettre d'optimiser le coût pour la collectivité de la tonne de CO<sub>2</sub> évitée, grâce à la réalisation des travaux de rénovation de copropriétés ciblés de manière optimale.

Des orientations pour ce dispositif seront proposées aux régions. Elles seront également issues des réflexions menées par le Puca et s'appuieront notamment sur les résultats du programme du Puca et de l'Anah : Amélioration énergétique en copropriétés. La plupart de ces programmes visent à identifier les points des blocages dans les décisions des ménages en copropriété en vue d'une réhabilitation des immeubles relevés par l'analyse comportementale des collectifs de copropriétaires, et à expérimenter des outils/approches pour surmonter ces difficultés.

Elles s'appuieront également sur les enseignements de l'expérimentation menée par l'Arc et soutenue par le Puca et l'Ademe sur les contrats de performances énergétiques élargis aux travaux dans quelques copropriétés.

Le périmètre du programme à construire est centré sur les copropriétés, sans pour autant méconnaître que pour les collectivités, l'habitat privé forme un continuum, depuis les grosses copropriétés, les petites, jusqu'aux maisons individuelles. Afin de ne pas créer de distinctions artificielles par rapport aux préoccupations des collectivités confrontées à des marchés locaux d'une grande diversité, et étant donné les synergies possibles en déployant la démarche sur l'ensemble du parc privé individuel, il est entendu de ne pas exclure de la démarche des parcs comportant des maisons individuelles.

L'étape suivante pour lancer le projet de recherche, recherche-action et expérimentation, consiste à rencontrer un certain nombre de collectivités (régions, communautés d'agglomérations...) susceptibles d'adhérer au projet de recherche. L'objectif est d'échanger avec ces collectivités sur la démarche et définir avec elles plus précisément le portage des opérations pilote et les conditions de mise en œuvre locales.

Un appel à projet de recherche, recherche-action et d'expérimentation sera ensuite lancé pour sélectionner une ou plusieurs équipes qui seraient en mesure de conduire les opérations pilotes en liaison avec les collectivités participant au projet de recherche.

## Objet de la consultation

Le présent appel à proposition vise à sélectionner une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) en vue de l'aider à réaliser le programme de recherche, recherche-action et d'expérimentation décrit ci-devant sur les systèmes technico-financiers d'accompagnement des copropriétés dans leur démarche de réhabilitation énergétique.

Le futur AMO devra lors d'une première phase :

- affiner avec le PUCA les attendus du programme de recherche, recherche-action et expérimentation permettant de mettre en place des systèmes technico-financiers d'accompagnement des copropriétés dans leur démarche de réhabilitation énergétique (SEM, tiers financement, esco, ... alliant financement innovant ou classique mais adapté au cas des copropriétés même partiel et offre technique intégrée aux copropriétés pour leurs parties communes éventuellement associé à des systèmes d'incitation aux parties privatives). Sélectionner avec le PUCA des collectivités locales (régions, agglomérations, intercommunalités...) qui porteront les systèmes technico-financiers, Contacter les interlocuteurs identifiés,
- organiser des réunions avec ces collectivités afin de :
  - leur présenter la démarche,
  - avoir une première discussion avec elles sur le sujet de la recherche (quel territoire ? quelles spécificités ? quel dispositif mettre en place ?...)
  - les convaincre de mettre en place des actions et des systèmes technico-financiers et de construire avec le PUCA des actions de recherche, de recherche-action et d'expérimentation.
- Organiser [2] séminaires d'une journée auxquelles participeraient les collectivités concernées sur des thèmes de recherche prédéfinis (un ou plusieurs par journée) issus des premiers contacts afin d'affiner les contours et objectifs des projets. Une première journée pourrait être consacrée au thème de l'accompagnement des copropriétés et une seconde à la question du financement.

L'AMO sera responsable de la préparation, de l'animation et de la synthèse de ces rencontres et de ces séminaires. La logistique (salle, vidéoprojection...) sera assurée par le Puca ou les collectivités.

Le Puca souhaite associer un maximum de [6] conseils régionaux, [10] communautés d'agglomérations ou communes.

Sur la base de ces rencontres et séminaires, l'AMO devra lors d'une deuxième phase :

- proposer au Puca et aux collectivités concernées un mémoire décrivant précisément le futur projet de recherche, recherche-action, expérimentation. Plusieurs sujets de recherche, recherche-action, expérimentation seront proposés ; chaque collectivité pourra mettre en œuvre un ou plusieurs sujets. L'AMO proposera et discutera avec le Puca des sujets de recherche à retenir.
- rédiger avec le Puca et les collectivités concernées le texte de l'appel d'offre qui sera soumis aux équipes de chercheurs potentielles.

La troisième phase consistera pour l'AMO à analyser les offres des équipes potentielles et à proposer au Puca et aux collectivités concernées un classement de ces offres.

## **Modalités de la consultation**

### **1 – Composition de l'équipe**

Une équipe multi compétences est souhaitée pour répondre aux objectifs de la consultation. Elle devra faire la preuve de sa capacité à réaliser les objectifs décrits dans la présente consultation.

### **2 – Critères d'examen des propositions**

les propositions reposeront sur un document qui devra être étayé et analysable par les membres du jury. Le jury de sélection évaluera les propositions sur la base des critères suivants :

#### ***Adéquation aux objectifs de l'appel d'offre***

- Compréhension et connaissance du sujet.
- Méthode, hypothèses et choix d'approche du sujet notamment dans la phase d'approche des collectivités locales et de rédaction de l'appel d'offre de recherche, recherche-action et expérimentation.
- Expérience (études, recherche opérationnelle, suivi opérationnels...) dans le domaine couvert par le futur appel à proposition de recherche, recherche-action, expérimentation qui permettent de s'assurer que l'AMO sélectionné accompagnera et suivra de manière efficiente la définition et la mise en œuvre du programme.
- Capacité à approcher, dialoguer avec des collectivités locales.
- Capacité à organiser sur la forme et le fond les séminaires.
- Capacité à écrire les synthèses des contacts et séminaires compréhensibles.
- Capacité à rédiger sur le fond avec le Puca du futur appel d'offre.

La proposition devra être crédible au regard des moyens dont dispose l'équipe, de ses capacités d'accès au sujet et aux collectivités locales et de ses compétences dans l'exploitation d'informations de nature variées.

#### ***Qualification de l'équipe***

- Composition et qualité des personnes et/ou équipes qui réaliseront effectivement le travail : compétence, références, champ des spécialités des membres de l'équipe et leur complémentarité
- Présentation de leur expérience dans le domaine des études ou de la recherche dans le champ de la consultation ou dans des domaines connexes
- Qualification de chacun des membres
- Pluridisciplinarité de l'équipe.

## **Modalités de réponse**

Les dossiers de proposition doivent être adressés au plus tard le vendredi 07 juin 2013 :

- par courrier (cachet de la poste faisant foi)
- par porteur jusqu'à 17h

en quatre exemplaires papier reliés + un exemplaire reproductible et en deux versions informatiques sous forme de CD ROM contenant des fichiers non verrouillés et sans mot de passe.

**À l'attention de :**

Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement  
Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature  
Plan urbanisme construction architecture  
Consultation « Amélioration énergétique en copropriétés »  
A l'attention de Louisia Grandin  
La Grande Arche - Paroi sud  
92055 La Défense Cedex

Un accusé de réception sera adressé au responsable de chaque équipe. Les dossiers ne pourront recevoir de compléments qu'à la demande des organisateurs de la consultation et de leurs experts.

A l'issue du jury, les équipes seront informées individuellement, par courrier, des résultats de la consultation.

## **Calendrier**

1/ La consultation se déroulera selon le calendrier ci-après :

<b>Publication de l'appel à propositions</b>	16 avril 2013
<b>Date limite de remise des propositions</b>	07 juin 2013
<b>Expertises</b>	Mi-juin 2013
<b>Jury et proclamation des résultats</b>	Fin juin 2013

2/ Planning prévisionnel du programme après sélection de l'AMO :

### **Juin-Septembre 2013**

Présentation aux régions et aux communautés d'agglomération (première phase)

### **Octobre-novembre 2013**

Lancement des appels d'offre auprès d'équipes pluridisciplinaires

### **Décembre 2013**

Choix des lauréats

### **Janvier 2014**

Début des projets





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère  
de l'Écologie,  
du Développement  
Durable  
et de l'Énergie

Ministère  
de l'Égalité  
des Territoires  
et du Logement

Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentations et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Il est organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : Société urbaines et habitat traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; Territoires et aménagement s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; Villes et architecture répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; Technologies et construction couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment. Le PUCA développe une recherche incitative sur le futur des villes à l'impératif du développement durable.

Ce plan 2007-2012 se décline selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain. Ces programmes sont accompagnés d'ateliers thématiques, de bilans de connaissances et de savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne, avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche.

Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans le bâtiment (PREBAT).

## plan urbanisme construction architecture

- ▶ Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun
  - Planification sociale de l'urbain et des services publics
  - Citoyenneté et décision urbaine
  - Intercommunalité et métropolisation
  - Normes et fabrique du bien commun
- ▶ Le renouveau urbain
  - Rénovation urbaine et mixité sociale
  - Renouvellement et recomposition des quartiers
  - Créativité et attractivité des villes
- ▶ L'avenir des périphéries urbaines
  - Qualité et sûreté des espaces urbains
  - Architecture de la grande échelle
  - Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité
  - Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation
  - Dynamiques et pratiques résidentielles
- ▶ Comportements résidentiels et défis démographiques
  - Vieillesse de la population et choix résidentiels
  - Habitat et services aux personnes âgées
  - Évolutions démographiques et inégalités territoriales
- ▶ Accès au logement
  - Trajectoires résidentielles
  - Recompositions institutionnelles de l'offre de logement
  - Modes et formes de l'hébergement
  - Économie foncière et immobilière
- ▶ L'innovation dans l'architecture et la construction
  - Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai
  - Concept qualité, habitat, énergie
  - Logement design pour tous
  - Évaluation énergétique du patrimoine existant (PREBAT)
  - Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)
  - REHA (PREBAT)
- ▶ Territoires et acteurs économiques
  - Espaces urbains et dynamiques économiques
  - Lieux, flux, réseaux dans la ville des services
  - Développement économique local et mondialisation
  - Économie de l'aménagement
  - Attractivité des territoires
- ▶ Vers des villes viables et acceptables
  - Politiques territoriales et développement durable
  - Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux
  - Villa urbaine durable
  - Quartiers durables
  - Aménagement et démarches HQE
  - Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)
  - Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)

PUCA  
Plan Urbanisme Construction Architecture

Grande Arche de la Défense  
Paroi Sud  
92055 La Défense cedex  
tél. 01 40 81 24 30  
fax 01 40 81 63 78  
[www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca)