

Appel à propositions de recherche action
Mars 2011

PUCA



Amélioration énergétique en copropriétés

Innovation dans l'architecture et la construction
évaluation énergétique du patrimoine existant (PREBAT)



règlement de la consultation

date limite de remise
des propositionss : vendredi 29 avril 2011



Appel à propositions de recherche-action

Mars 2011

Amélioration énergétique en copropriétés

Date de remise des propositions : **29 avril 2011**

à

Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports 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 Lucienne LIBER

La Grande Arche - Paroi sud

92055 La Défense Cedex

Tél. : 01 40 81 24 72

Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement
DGALN / PUCA.

La Grande Arche - Paroi sud
92055 la Défense Cedex

Agence nationale de l'habitat
8, avenue de l'Opéra
75001 Paris

Responsables de la consultation

Pascal LEMONNIER

Adresse électronique: pascal.lemonnier@developpement-durable.gouv.fr

Tél. : 01 40 81 63 85

Eric LAGANDRÉ, ANAH

Adresse électronique: eric.lagandre@anah.gouv.fr

Tél. : 01 44 77 39 39

Secrétariat administratif

Lucienne LIBER

lucienne.liber@developpement-durable.gouv.fr

Tél. : 01 40 81 73 09

Le texte de cette consultation est disponible sur le site du PUCA

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

Rubrique Appels d'Offre

Amélioration énergétique en copropriétés

Appel à propositions de recherche-action

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

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

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 ces spécialistes. C'est sur la base de ce premier travail d'identification que le présent cahier des charges a été réalisé.

La problématique de l'amélioration à volet énergétique des copropriétés présente les grandes caractéristiques suivantes :

- une connaissance insuffisante du monde de la copropriété ainsi qu'une évaluation insuffisamment précise de ce marché par les professionnels ;
- un nombre important de copropriétés en très mauvais état, voire dégradées, (300 000 logements situés dans des copropriétés en difficulté sur les 6 millions de résidences principales en copropriété) ;
- des travaux de maîtrise de l'énergie à mettre en œuvre avec parfois des mesures de rénovation générales ;
- une carence d'information des particuliers et des professionnels de la copropriété ;
- un manque d'efficacité des actions engagées par les pouvoirs publics et les collectivités locales ;
- une insuffisance de la part des bureaux d'études techniques, des entreprises du bâtiment, et prestataires dans l'impulsion d'offres spécifiques ;
- la prédominance de visions négatives de la question et une approche trop souvent descendante des solutions à mettre en œuvre ;
- une difficulté de prise de décision en raison des divergences d'intérêts des copropriétaires ;
- une absence presque totale d'opérations de référence à haut niveau de performance énergétique.

Il est cependant clair qu'un univers atomisé, complexe, distendu et sous-informé comme celui des travaux d'amélioration énergétique se prête mal à une dynamisation par approche exclusivement descendante. La mise au point des méthodes, des nouvelles offres et des outils nécessaires ne pourra progresser réellement qu'en bénéficiant de retours du marché et sur la base de succès analysés.

Le PUCA et l'Anah ont décidé de lancer cette consultation afin :

- de conduire les 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.

Dans une première approche, les facteurs de succès recherchés peuvent avoir trait :

- aux méthodes de mobilisation des différents acteurs de la copropriété à la stratégie à mettre en œuvre pour la prise de décision (syndic, conseil syndical, copropriétaires engagés, etc.) ;
- à la spécificité de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage qui aura pu être mobilisée ;
- aux offres adaptées de la maîtrise d'œuvre et de l'ingénierie associée ;
- à la qualité de la relation nouée avec et entre les entreprises du génie climatique, de l'équipement énergétique et du bâti et les instances de la copropriété ;
- à la pertinence des solutions techniques qui auront été identifiées ;
- aux conditions de financement des opérations ;
- aux engagements pris par les professionnels et aux garanties associées ;
- aux nouveaux types de montages économiques et juridiques ;
- à la recherche d'une offre sur la qualité de service par les syndicats.

Les recherche-actions, que cet appel à propositions souhaite identifier, seront portées par des acteurs en situation d'assurer une assistance à maîtrise d'ouvrage (bureaux d'étude, architectes indépendants, collectivités locales, opérateurs, groupements de professionnels, conseils de toute nature, associations, chercheurs, ...). Elles devront s'appuyer sur le suivi et l'analyse de démarches engagées en vraie grandeur dans un nombre suffisant de cas pour identifier, comprendre et vérifier, de manière opératoire, en vraie grandeur, les facteurs clés de succès de la rénovation à volet énergétique en copropriété.

Cet appel à propositions s'organise de la façon suivante :

A / Contexte :

Présentation des problématiques des travaux en copropriété.

B / Objet de la consultation :

I – Présentation de l'appel à propositions ;

II – Les champs de réflexion et d'actions : quatre axes de progrès essentiels pour la dynamisation de l'amélioration énergétique des copropriétés.

C / Modalités de la consultation

I - Composition de l'équipe ;

II - Méthodologie ;

III - Résultats attendus ;

IV – Nature des copropriétés candidates ;

V - Valorisation du programme ;

VI - Critères d'examen des dossiers ;

VII – Aide apportée ;

VIII - Composition des dossiers.

D / Modalités de réponse

E / Calendrier

Annexe 1 – schéma de description des copropriétés susceptibles de participer à l'expérimentation ou aux recherches-actions.

Annexe 2 – bibliographie relative à l'état des connaissances et des pratiques sur le champ des travaux énergétiques en copropriétés.

A / Contexte

Les grandes problématiques de l'amélioration énergétique des copropriétés :

1- Une insuffisance dans la connaissance des dynamiques

L'absence d'outil de suivi des travaux d'amélioration et notamment en matière énergétique des copropriétés empêche de mesurer l'évolution de ce marché et entretient une certaine opacité quant à certaines dynamiques de ce secteur fortement atomisé.

Si la croissance du marché des travaux paraît limitée, sans pour autant que ce marché de plusieurs milliards d'euros soit parfaitement atone, notamment dans les contextes socio-économiques favorables, ce manque de visibilité pour les grands acteurs économiques porte préjudice à la dynamique du secteur.

2- Une carence d'information des copropriétaires et des syndicats

L'information mise à disposition des copropriétés sur les solutions techniques, juridiques et financières est souvent lacunaire, confuse voire contradictoire et exprimée dans un langage peu accessible. Ce qui ne contribue évidemment pas à faciliter les prises de décisions de travaux.

Cause et/ou effet, cette carence d'information interagit avec les difficultés de fonctionnement des organes de la copropriété et peut entraîner une grande inertie.

3- Un manque d'efficacité des actions engagées par les pouvoirs publics et les collectivités locales

L'Anah et l'ADEME se sont engagées conjointement dans les années 1980 à 1990 dans une politique vigoureuse de soutien au diagnostic thermique, mais les bureaux d'études ainsi mobilisés ont souvent eu une approche trop statique et trop techniciste des problèmes pour réussir à opérer correctement la diffusion nécessaire des savoirs et des savoir-faire.

De plus la coopération entre l'Anah et l'ADEME en matière de diagnostic thermique en copropriété a été abandonnée dans les années 1990 parce qu'elle n'avait pas pu démontrer son efficacité ; l'ADEME a ultérieurement elle aussi progressivement relâché son effort en matière d'aide à la décision vu son faible taux de transformation en travaux.

S'il faut saluer les efforts de quelques collectivités pionnières comme la Communauté d'Agglomération de Grenoble, l'expérimentation lancée par l'Anah en Juillet 2008 a commencé à produire ses premiers résultats notamment avec la Communauté d'Agglomération de Mantes-en-Yvelines. Cependant elle n'a pas réussi pour l'instant à mobiliser des collectivités locales suffisamment nombreuses.

4- Une mise au point d'offres spécifiques de la part des entreprises du bâtiment qui demande à trouver une dynamique à la hauteur des enjeux

Les opérations témoins et les opérations expérimentales conduites par l'Anah et le PUCA à la fin des années 1980 ont montré que le secteur du bâtiment (entreprises et industriels) pouvait être volontaire. Les acquis de cette période ne doivent pas être négligés. Il reste que ces efforts se sont relâchés trop rapidement avec le fléchissement des prix des hydrocarbures et qu'une dynamique de structuration de filière (entreprises, maîtrise d'œuvre, industriels) n'a pas réussi à se mettre en place comme cela a fonctionné pour le secteur de l'habitat social public.

5- Une absence presque totale d'opérations de référence à haut niveau de performance énergétique

Si la production de bâtiments démonstrateurs a bien été engagée dans le cadre du programme Prebat et par des organismes tels que la Fondation Bâtiment-Energie afin de préfigurer les bâtiments tels qu'ils devront être systématiquement construits ou rénovés à l'horizon 2030 ou 2050, il reste que ces efforts ont été plus féconds en construction neuve qu'en rénovation.

La plus grande part des opérations recensées en rénovation porte sur de l'habitat social public ou des maisons individuelles et le secteur de la rénovation des copropriétés reste très en retrait de cet effort d'innovation en raison de la complexité de ses modes de décision.

6- Des spécificités socio-économiques

Des spécificités socio-économiques sont à prendre en considération :

1. La faiblesse des revenus ou encore le vieillissement de tout ou partie des copropriétaires constituent des obstacles parmi les plus redoutables et impliquent de mettre en place en partenariat notamment avec l'Anah des moyens de financements adaptés ;
2. La composition du syndicat des copropriétaires, (proportion de bailleurs, d'occupants, les locaux professionnels...) peut entraîner une divergence d'intérêts au sein de l'assemblée générale de copropriété et freiner la prise de décision ;
3. l'existence de structures de gestion complexes (ASL, syndicat principal/syndicat secondaire...), la fourniture de chaleur par un réseau de chauffage urbain, le chauffage collectif ou individuel, un passif de malfaçons ou de litiges peuvent rendre la gestion de certaines copropriétés plus délicate.

7 - Des axes d'action sur des types de bâti

L'intervention sur le bâti ancien ou historique, peut pâtir des contraintes liées à la protection patrimoniale (de bâtiments ou de sites) rendant impossible certaines solutions d'amélioration simples, peu onéreuses et mobilisables en site occupé comme par exemple l'isolation par l'extérieur des parois opaques sur rue.

1. Dans certains immeubles, des éléments architecturaux ayant une forte plus value en terme d'usage, peuvent être également sources de dysfonctionnements pathologiques, de fortes déperditions énergétiques ou d'inconfort, été comme hiver. C'est le cas par exemple des

grandes baies vitrées dans les immeubles des années 60-75.

2. Dans le bâti pré-industriel, il pourra s'agir de préserver le capital architectural d'un bâti qui peut être de mauvaise qualité, voire très dégradé, mais ne présentant pas forcément de difficultés majeures pour la rénovation.

8 - Une approche trop souvent descendante des solutions à mettre en œuvre

La diversité des contextes, l'atomisation et l'importance du nombre des acteurs professionnels concernés, ajoutés à la difficulté de bien comprendre les attentes des copropriétaires rend très hypothétique la construction de manière descendante d'offres pertinentes.

Il paraît nécessaire d'explorer plusieurs pistes de dynamisation du secteur des copropriétés et d'investir sur le repérage, l'identification, la mise en œuvre et l'évaluation d'expériences en grandeur réelle, et réussies (pour au moins une part d'entre elles).

Il sera possible ainsi de rompre avec la prédominance de visions négatives afin de dégager les axes de progrès réellement porteurs de créativité.

On pourra tirer de cette connaissance renouvelée, la base sur laquelle fonder de manière plus objective les réflexions qui devront encore être conduites dans les années à venir.

B / objet de la consultation

Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) et l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (Anah) lancent donc un appel à proposition de recherche-actions sur l'amélioration énergétique en copropriétés dans le cadre du programme de Recherche et d'Expérimentation sur l'Energie dans le Bâtiment (PREBAT) et de son groupe projet copropriétés présidé par Jean-Paul DALLAPORTA. Cette consultation bénéficie de fructueux échanges avec le comité copropriété du Comité stratégique du Plan Bâtiment du Grenelle de l'environnement présidé par Philippe PELLETIER.

I- Présentation de l'appel à propositions

Le présent appel à propositions s'inscrit clairement dans la perspective de division par quatre des émissions de gaz à effet de serre mais aussi d'amélioration n'engendrant aucun dysfonctionnement ni aucune pathologie en site occupé. Il est indispensable en particulier que chacun des choix technologiques effectués dans le cadre des réponses à cet appel à propositions soit bien compatible avec la poursuite de l'objectif du facteur 4 et de qualité d'usage des logements et des parties communes :

La recherche-action consistera à créer de la connaissance et à accompagner des démarches d'amélioration à composante énergétique de copropriétés engagées en vraie grandeur afin d'identifier ou d'aider à mettre au point les méthodes, les outils et les solutions, reproductibles auprès du plus grand nombre de copropriétés et permettant de faciliter l'engagement d'une copropriété dans des programmes pertinents de rénovation avec un volet énergétique.^[10] La recherche-action portera sur des dispositifs qui permettent d'atteindre un bon niveau de performance, sachant que cela se fera, la plupart du temps, par étapes.

II- Les champs de réflexion et d'actions : quatre grands axes de progrès essentiels pour la dynamisation de l'amélioration à volet énergétique des copropriétés

1^{er} axe de progrès : faciliter l'élaboration des programmes de travaux et le choix des solutions techniques correspondant aux attentes des copropriétés, notamment en matière de réduction des consommations énergétiques

Les recherche-actions devront permettre d'observer, de mettre en œuvre et/ou de proposer des dispositifs aptes à aider les copropriétaires et les copropriétés à savoir quoi faire et selon quel programme, condition indispensable pour enclencher un processus de prise de décision.

On y cherchera à développer des outils ou des démarches de sensibilisation, d'implication et de formation des organes de la copropriété (syndics – conseils syndicaux), comme :

- rechercher les modalités de réalisation et de communication de résultats d'« audit » technique (rénovation globale) et énergétique les plus pertinentes ;
- rechercher et mettre en œuvre des conditions de financement originales de ces audits ;

- créer des forums d'échange ou de conseil à l'échelle locale ou sur Internet ;
- examiner la manière dont les audits peuvent se traduire par des « éco-plans » convaincants (plans pluriannuels de travaux) ;
- ...

Pour avoir des outils rapidement reproductibles, il est demandé aux mandataires, et le cas échéant, aux syndicats de copropriétaires **supports des recherche-action** de décrire l'état de leur patrimoine dans une fiche descriptive qui pourra s'inspirer du document présenté **en annexe 1 de la présente consultation**.

2ème axe de progrès : mobiliser des moyens de financement adaptés

Il ne suffit pas d'aider financièrement les copropriétaires, ce qui est pourtant indispensable pour certains : il faut aussi aider les copropriétés à élaborer un **plan de financement adapté**, ce qui devra être intégré dans **le volet action des recherche-actions**.

Pour expérimenter un tel plan de financement, il faut envisager le recours aux sources de financement suivantes :

- les crédits d'impôt ;
- les prêts à taux zéro ;
- les crédits bancaires classiques ;
- les prêts bonifiés par l'Etat (éco-PTZ) ;
- les aides de l'Anah ;
- les subventions individuelles ou collectives nationales ou locales ;
- les subventions personnelles très sociales ;
- les fonds travaux obligatoires ;
- les plans d'épargne collectifs (avec prime) ;
- les certificats d'économie d'énergie ;
- les systèmes de tiers-financement.

3ème axe de progrès : Faire adhérer le maximum de copropriétaires aux processus de décision, et les rassurer sur les coûts et les performances

Les acteurs de la copropriété qui se sont penchés sur la question ont déjà identifié des pistes d'innovations qui permettraient d'aller plus loin dans la « facilitation » de prise de décision en copropriété :

- développer les plans pluriannuels de travaux et leur financement ;
- mieux analyser les difficultés actuelles dans la prise de décision et favoriser les échanges entre copropriétaires, les conseils syndicaux et les syndic ;
- travailler sur les garanties de résultats ou de performances et sur l'implication des assureurs ;
- faire connaître les opérations de rénovation à volet énergétique réussies et les conditions de leur réussite ; travailler à la mise en œuvre concrète de prêts s'apparentant à la notion de prêt collectif et étudier les modalités de mise en place dans ce cas d'une garantie efficace (assurer aux « bons payeurs » qu'ils n'auront pas à assumer les défaillances de certains) ;

4ème axe de progrès : Assister, dynamiser, mesurer, gérer et aider à contrôler.

Accompagner les copropriétés s'avère indispensable car les problématiques de l'amélioration à volet énergétique sont toujours complexes.

Les outils ou démarches à mettre en place peuvent consister notamment à :

- aider les occupants à « objectiver » leur confort et à suivre leurs dépenses en temps réel ;
- inciter et aider les copropriétés à établir un premier bilan de la situation avant le recours à un professionnel ;
- assurer le premier accueil des copropriétaires porteurs des préoccupations de l'amélioration à volet énergétique ;
- expérimenter et évaluer les différentes formes d'exercice de la fonction d'assistance à maître d'ouvrage pour :
 - aider au dialogue avec les professionnels ;
 - contrôler les professionnels et donner un avis aux copropriétés ;
 - assurer les études de faisabilité socio-financière ;
 - aider à monter les dossiers de subventions.
- regrouper des entreprises de plusieurs corps d'état autour d'un pilote, interlocuteur de la copropriété.

C / MODALITES DE LA CONSULTATION

Le mandataire souhaitant postuler pour plusieurs actions ou plusieurs sites devra présenter autant de propositions que d'actions ou de sites. Elles devront faire apparaître clairement leur motif et objectifs complémentaires.

L'objet de la recherche-action est d'analyser le fonctionnement d'une ou plusieurs copropriétés, de les aider à déclencher le processus de travaux d'amélioration en prenant en compte de manière significative l'aspect énergétique, de mettre au point les démarches, méthodes, les outils et les solutions et d'en analyser l'efficacité.

I - Composition de l'équipe

Une équipe multi-compétences devra être constituée pour répondre aux objectifs de la consultation.

Elle devra rassembler des acteurs en situation d'assurer une assistance à maîtrise d'ouvrage (bureau d'étude, architecte indépendant de la copropriété, collectivité locale, opérateur, groupement de professionnels, ...).

Les projets supposant, selon le type de réponse choisie, la coopération de syndicats de copropriétés, de collectivités, de syndicats de copropriétés, de maîtres d'œuvre ou de toute autre institution, entreprise, industriel, laboratoire de recherche ou association, devront présenter en annexe de la proposition les éléments qui attestent de l'assentiment et/ou de la coopération des organismes concernés pour la réalisation de la recherche-action.

L'équipe aura approché un ou plusieurs syndicats de copropriétés qui auront accepté ou seront en cours d'acceptation du principe de la recherche-action proposée.

II - Méthodologie

La méthodologie est laissée à la libre appréciation des équipes postulantes dès lors qu'elle est supposée permettre de traiter les points soulevés dans chacun des axes. Elle devra être justifiée, argumentée et décrite de façon détaillée.

Elle devra, en outre, être crédible au regard des moyens dont dispose l'équipe, de ses capacités d'accès au terrain et de ses compétences dans l'exploitation d'informations de natures variées.

III - Résultats attendus

Dans les recherche-actions sont attendus des travaux qui seront restitués sous la forme de rapports explicites pour un public informé mais pas toujours spécialiste. Ces rapports permettront, grâce à l'accompagnement des démarches d'amélioration à volet énergétique de copropriétés engagées en vraie grandeur, d'identifier, d'aider à mettre au point ou de proposer des démarches, des méthodes, des outils et des solutions. Ces éléments devront être reproductibles auprès du plus grand nombre de copropriétés et de nature à faciliter l'engagement d'une copropriété dans des programmes pertinents de rénovation à volet énergétique. Les propositions de recherche-action devront prévoir des modalités d'évaluations scientifiques en continu qui seront suivies par le PUCA et l'Anah. L'objectif est d'en tirer des éléments de connaissance et de savoir-faire en vue de l'extension des solutions identifiées à des copropriétés de nature comparable et afin d'en tirer des pistes de recherche complémentaires.

IV - Nature des copropriétés candidates

L'objectif de cette consultation est de connaître, évaluer, faire progresser et tester les conditions et hypothèses d'amélioration permettant à l'univers des copropriétés de s'engager dans le sens du Grenelle de l'environnement conduisant à des travaux d'amélioration à très haute performance énergétique en copropriété.

Il est donc important de recueillir des résultats conduisant à des possibilités reproductibles dans d'autres copropriétés.

C'est pourquoi il est demandé aux copropriétés prises comme support d'être décrites selon un schéma qui pourra s'inspirer du canevas proposé en Annexe 1.

V - Valorisation du programme

En acceptant de participer à ce programme, les équipes dont la proposition aura été retenue s'engagent à accepter le caractère public des résultats de la consultation. Elles s'engagent également à faciliter le dispositif de suivi-évaluation que le PUCA et l'Anah mettront en place pour chaque action et opération. Elles s'engagent également à accepter et faciliter les actions de valorisation du PUCA et de l'Anah autour de ce programme (publications papier et Internet, séminaires, colloques...).

VI - Critères d'examen des dossiers

Les propositions reposeront sur un constat, des hypothèses, une méthode et des choix qui devront être étayés et analysables par les experts et les membres du jury. Le jury de sélection, composé de scientifiques, de responsables des administrations et établissements publics concernés, de maîtres d'ouvrage et de professionnels, évaluera les propositions après expertise sur la base des critères suivants :

Adéquation aux objectifs de l'appel d'offre :

- Intérêt de la problématique ;
- Cohérence des hypothèses explicitées à tester ;
- Robustesse de la méthodologie scientifique proposée ;
- Capacité de déboucher sur des enseignements de portée générale ;
- Intérêt de l'analyse et cohérence du projet ;
- Pertinence des réflexions sur les solutions proposées au regard des objectifs.

Participation des acteurs

Propriétaires, maîtres d'œuvre, entreprises...

Efficience économique et sociale

- Coût tolérable d'investissement, d'exploitation, de maintenance, entretien, baisse des charges... ;
- Solutions de financement...

Réflexion sur le cadre bâti

- Niveau de performance énergétique et environnemental visé
- Qualité architecturale souhaitée ;
- Refus ou acceptation d'intervention sur les espaces intérieurs ...

Qualification de l'équipe

- Composition et qualité des équipes qui réaliseront effectivement le travail de recherche ;
- Qualité des partenariats constitués pour l'action : la compétence, les références, le champ des spécialités des membres de l'équipe et leur complémentarité doivent qualifier l'équipe pour l'action proposée ;
- Qualité des partenariats constitués pour l'expérimentation et réalité de l'engagement de la copropriété ;
- 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 des équipes.

Faisabilité de l'action

Pertinence des méthodes, des outils et des solutions proposées : logique de phasage, coûts, modalités de mise en œuvre, d'exploitation, de maintenance, qualité de l'accompagnement et de l'organisation des phases études, participation, décision, travaux, évaluation.

Reproductibilité et adaptabilité des solutions proposées

A d'autres cas de copropriétés de même facture typologique, dans d'autres zones climatiques...

Originalité de la proposition

Qualité architecturale, qualité d'usage pour les habitants, qualité environnementale, etc....

Les propositions insisteront tout particulièrement sur les innovations envisagées afin de réaliser les travaux et d'atteindre le niveau de maîtrise énergétique envisagé dans les logements.

VII – AIDE APPORTÉE

Le budget apportée par les initiateurs de la consultation pourra aider le mandataire à financer les prestations intellectuelles nécessaires à la réalisation de la recherche-action proposée.

Elle ne pourra en aucun cas contribuer au financement des travaux de rénovation des copropriétés.

Certaines recherche-actions peuvent le cas échéant donner lieu à des expérimentations portées par des syndicats de copropriétaires, conseils syndicaux et syndicats qui souhaitent réaliser des travaux d'amélioration avec des niveaux énergétiques ambitieux en s'associant les services d'une assistance à maîtrise d'ouvrage et en choisissant dans le processus un projet technico-architectural permettant d'atteindre un niveau ambitieux de performance énergétique . Ce volet expérimental permet de mettre au point les méthodes, les outils et les solutions, reproductibles auprès du plus grand nombre de copropriétés et permettant de faciliter l'engagement d'une copropriété dans un programme pertinent de rénovation.

Dans le cadre du présent appel à propositions, il n'est pas prévu d'aide aux travaux pour la phase d'expérimentation.

Cependant, cette phase d'expérimentation peut, sous certaines conditions, faire l'objet de soutiens financiers, notamment de l'ADEME.

Il s'agit dans ce cas d'accompagner la rénovation effective de copropriétés, en contrepartie d'un engagement à respecter un niveau de performance thermique ambitieux (Label BBC rénovation ou mieux).

La politique de l'ADEME s'inscrit en effet dans les objectifs définis par la loi Grenelle et notamment, pour ce qui concerne la rénovation, dans la mise en place d'un niveau de performance énergétique BBC rénovation sur les cinq usages réglementaires : exigence énergétique de 80 kWh d'énergie primaire/m².an, modulée selon les zones climatiques et l'altitude du projet de construction. Cet objectif vise à diviser par 3 la consommation moyenne d'un bâtiment existant.

En ce cas, le porteur de ce projet sera le syndicat de la copropriété associé à un assistant à maîtrise d'ouvrage de son choix et assorti d'un projet d'amélioration à volet énergétique ambitieux. Le degré d'avancement, d'organisation et de choix technique du projet est laissé à la libre appréciation du mandataire.

Il serait intéressant que le mandataire choisisse un principe technico-architectural lauréat du concours national public d'expérimentation REHA et consultable sur le site <http://www.reha-puca.fr/>.

Cette phase d'expérimentation devra être soumise aux appels à projets régionaux organisés conjointement par les Directions régionales de l'ADEME et les Conseils régionaux. Les jurys des appels à projets régionaux statueront sur la crédibilité du projet et sa capacité à aboutir. En effet l'expérimentation n'a pas pour objectif de seulement sélectionner des solutions techniques ou architecturales mais d'appliquer des solutions technico-architecturales à choisir par une copropriété respectueuse de son patrimoine bâti et de l'accompagner jusqu'à la réception des travaux et l'évaluation des performances annoncées.

Les conditions de soumission de dossiers aux appels à projets régionaux sont rappelées ci-après :

L'aide de l'ADEME porte exclusivement sur les surcoûts liés aux travaux pour atteindre au moins le niveau du Label BBC rénovation. Les demandes sont reçues et traitées par les Directions régionales de l'ADEME selon les objectifs suivants :

- approche globale selon la démarche HQE avec une cible 4 (gestion de l'énergie) située au niveau du Label BBC rénovation, soit une consommation énergétique inférieure à 80 kWh/m².an ;
- approche de la rénovation énergétique en réduisant en premier lieu les besoins de chauffage via une amélioration de l'isolation du bâti et ensuite, dans un second temps, via l'amélioration des équipements (chauffage, ECS, auxiliaires, etc.).

Et tout ou partie des problématiques suivantes :

- étude des possibilités de réalisation d'une isolation par l'extérieur et évaluation de ses difficultés de mise en œuvre ;
- intégration des énergies renouvelables ;
- considération des aspects santé (qualité de l'air intérieur, matériaux utilisés, etc.) ;
- prise en compte de l'impact sur les performances acoustique initiales (à minima, les travaux proposés ne devront pas dégrader la situation existante ; les solutions permettant d'améliorer le confort acoustique vis-à-vis des bruits intérieurs et/ou extérieurs devront être privilégiées) ;
- rénovation dans des zones situées en secteur préservé (sous contrôle d'un ABF).

Par ailleurs, en terme d'aide financière de l'ADEME via ses Directions régionales, les règles sont les suivantes :

Le système d'aide de l'ADEME dans le domaine de l'utilisation rationnelle de l'énergie permet de soutenir les investissements qui permettent aux gestionnaires de bâtiments, et par extension aux syndicats de copropriété ou syndicats de copropriétaires, de réduire les consommations d'énergie pendant leur durée d'exploitation ;

Le plafond d'assiette est fixé à 1 million d'euros et le taux d'aide peut varier de 20 à 40 % selon la taille de la copropriété et l'exemplarité de la proposition.

Les coûts éligibles sont constitués **des coûts d'investissement supplémentaires** nécessaires pour atteindre un niveau d'économie d'énergie supérieur à celui d'une installation classique respectant la réglementation thermique globale sur les bâtiments existants.

Une attention particulière est apportée aux éléments de réflexion et aux propositions de financements innovants.

Dans le cas où des expérimentations sont déclarées lauréates suite aux jurys des appels à projets régionaux de l'ADEME et des Conseils régionaux, le PUCA offrira la possibilité, si ces expérimentations intègrent un principe technico-architectural lauréat du concours national public d'expérimentation REHA, de signer avec le maître d'ouvrage un protocole d'expérimentation ; celui-ci ayant pour objet de vérifier la pertinence des solutions lauréates, dans le respect et la conformité du cahier des charges de la consultation REHA.

VIII - COMPOSITION DES DOSSIERS

Les équipes candidates présenteront un dossier comprenant :

1 – une fiche résumée en une page de la proposition (format A4)

(Rappeler en titre « réponse à la consultation amélioration énergétique en copropriété »)

- copropriété et bâtiment(s) concerné(s) pour les recherches-actions ;
- nom, adresse, téléphone, e-mail du mandataire de l'équipe ;
- partenariats envisagés ;
- nom et qualité des autres membres de l'équipe ;
- objet résumé de la proposition (objectifs, proposition, résultats attendus) ;
- budget (montant et nature) demandé ;
- durée prévisionnelle de réalisation.

2 – un sous dossier sujet déclinant les points suivants :

*** un descriptif du projet présentant :**

- la proposition de recherche-action de l'équipe;
- un rappel du jeu de données-contraintes (état initial de l'immeuble, dysfonctionnements, potentiels...) et du scénario retenu dans l'énoncé de la proposition.

*** un argumentaire présentant les procédés et processus envisagés :**

- principales caractéristiques des innovations ainsi que les éléments permettant d'apprécier le respect des exigences réglementaires.
- grands enjeux de la proposition : stratégie d'amélioration, de repérage et de traitement des blocages...
- performances (thermiques, acoustiques,...) attendues au regard de l'état initial avec analyse critique et objective des résultats escomptés.
- modalités de systématisation et notamment descriptif de copropriété (en s'inspirant du schéma de l'annexe 1) sur lesquels la méthode, les outils et procédés sont applicables : précisions concernant les limites d'application des solutions proposées et stratégie envisageable d'extension de la méthode pour atteindre un résultat optimal.

*** un planning prévisionnel de la phase étude, de la phase décision, de la phase opérationnelle et dispositions envisagées pour optimiser le processus et le chantier pour les recherches-actions.**

3 – un sous dossier équipe (format A4)

- raison sociale, noms, adresses, téléphones, fax, e-mail des différents partenaires de l'équipe ;
- désignation du mandataire ;
- titre et qualité de chacun des membres ;
- forme juridique, n°SIRET, statuts ;
- moyens (humains, techniques et financiers) et compétence mobilisables ;
- références de l'équipe dans le domaine concerné ;
- sélection de références similaires à la prestation demandée exécutées au cours des trois dernières années ou une démonstration de la capacité du candidat à réaliser de telles prestations ;
- accord de partenariat entre les membres de l'équipe.

D / Modalités de réponse

Les dossiers de proposition doivent être adressés au plus tard le **29 avril 2011** :

- par **courrier (cachet de la poste faisant foi)**
- par porteur **jusqu'à 17h30**

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

À l'attention de :

Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports 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 Lucienne LIBER
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.

E / CALENDRIER

La consultation amélioration énergétique en copropriétés se déroulera selon le calendrier ci-après :

Phase 1 : Appel à propositions

Publication de l'appel à propositions	mars 2011
Date limite de remise des propositions	29 avril 2011
Expertises	mai/juin 2011
Jury et proclamation des résultats	fin juin 2011
Présentation et valorisation des lauréats	2 ^{ème} semestre 2011

Phase 2 : montage et suivi des recherche-actions

ANNEXE 1

Fiche descriptive des copropriétés

Afin de mieux comprendre les enjeux de la copropriété support des recherche-actions et/ou des expérimentations, le jury a besoin d'une présentation succincte de l'environnement de la copropriété et de précisions plus techniques :

Concernant l'environnement, il conviendra de préciser :

le contexte urbain : zone urbaine (historique ou non) / périurbaine / rurale ...

le contexte social...

Concernant les renseignements techniques, chaque copropriété remplira au mieux la fiche suivante :

Fiche de renseignement à remplir pour chaque copropriété

Nombre de lots :

Année de construction :

Description physique :

nombre de bâtiments

Description de l'environnement de la copropriété (quartier, accessibilité, voisinage, etc.) :

étages

cages d'escaliers

précisions :

Occupation

total des millièmes pour

nombre de PO (propriétaires occupants)

PO

nombre de PB (propriétaires bailleurs)

PB

nombre de commerces

commerces

Description technique rapide

façades :

matériaux de construction

isolation

remarques particulières (date du dernier ravalement, pathologies rencontrées, etc.)

toiture :

type de toiture (terrasse,...)

type de couverture

isolation

remarques particulières		
fenêtres : type de menuiserie (bois, PVC,...)		
% grossier de double vitrage		
ventilation :		
VMC	☐	
naturelle	☐	
problèmes rencontrés (humidité, odeurs, raccordement de hottes, ...)		
Etat d'entretien de la copropriété	précisions :	
très dégradé : mauvais entretien	☐	
dégradé : entretien insuffisant	☐	
état moyen : entretien normal	☐	
bon état	☐	
travaux réalisés régulièrement	☐	
existence d'un plan pluriannuel de travaux	☐	
Equipements de la copropriété		
ascenseurs	☐ oui	nombre
chaudière collective	☐ oui	☐ non
type d'énergie (gaz, fioul, chauffage urbain,...) et d'émetteurs (radiateurs, planchers chauffants,...)		
tarifs règlementés pour :	☐ le gaz	☐ l'électricité

travaux en cours
(votés et commencés)

travaux votés non réalisés
(ou en attente de réalisation)

travaux programmés pour les prochaines AG

la copropriété dispose-t-elle de plans ?

- pour les façades

☐

oui

☐

non

- pour les étages

☐

oui

☐

non

- pour les réseaux

☐

oui

☐

non

Etudes et audits

la copropriété a-t-elle réalisé :

- un bilan des consommations énergétiques (type BES)

☐

oui

☐

non

- une étude thermique

☐

oui

☐

non

- une étude patrimoniale / architecturale

☐

oui

☐

non

la copropriété a-t-elle un architecte référent ?

☐

oui

☐

non

Evaluation de la dynamique de la copropriété

sur une échelle de 1 à 5 (5 étant réservé aux situations POSITIVES), évaluer chacun des items suivants :

commentaires / explications de la note

Dynamique du conseil syndical
(1 étant l'évaluation la plus négative)

Dynamique du syndic
(1 étant l'évaluation la plus négative)

Niveau des charges d'après les équipements et les services de la copropriété
(1 pour un niveau de charge anormalement élevé)

Niveau des impayés de charges
(1 pour une situation critique d'impayés)

Qualité et stabilité de l'occupation
(1 correspondant à une situation difficile = PO
insolvables, marchands de sommeil...)

Quelles seraient les motivations à l'origine d'un projet de rénovation ?

performances thermiques

☐☐

désordres (fissures, risques de chutes
d'éléments,...)

étanchéité / infiltrations

☐☐

autre, précisez :

vieillessement des revêtements

☐

existe-t-il un consensus au sein de la copropriété
sur la nécessité d'engager une rénovation
énergétique ?

☐

oui

☐

non

ANNEXE 2

Bibliographie relative à l'état des connaissances et des pratiques sur le champ des travaux énergétiques en copropriétés

- « *Demain la copropriété : analyse et propositions* », O. PIRON, Ministère du logement, Plan construction et Architecture, mars 1993.
- « *Etude exploratoire sur l'efficacité énergétique des copropriétés à chauffage collectif* », Club de l'amélioration de l'habitat (CAH), rapport confié à Jean Carassus, 2009.
- « *Evaluation nationale des Plans de Sauvegarde des copropriétés* », DHUP / MEDAT, rapport confié à Urbanis, décembre 2008 (note de synthèse datée d'avril 2009)
- « *Itinéraires d'agences d'architecture engagées dans la réhabilitation : Etudes – Audit* », F. LAISNEY, IPRAUS (Institut Parisien de Recherche Architecture Urbanistique Société), Plan Construction et architecture, Pôle « Programmer et concevoir », mai 1999.
- « *L'action du mouvement Pact-Arim en copropriété* », Fédération nationale des centres Pact-Arim, PUCA, juillet 1999.
- « *La Copropriété et le Développement Durable en Europe* », Les actes du Colloque du 1^{er} et 2 juillet 2010, Planète Copropriété, juillet 2010 (accès libre sur Internet).
- « *La copropriété, organisation à risques. Organisation et rapport à l'avenir dans quatre copropriétés sociales. Vol 1 : rapport de synthèse* », M-P. LEFEUVRE, Association pour la recherche et le développement en urbanisme, Ministère de l'équipement – Plan Construction Architecture, 1998.
- « *Copropriété : Le temps des économies d'énergie et du développement durable* », ouvrage collectif sous la direction de B.DHONT, ARC - Vuibert, Paris, 2008.
- « *La copropriété, organisation à risques. Organisation et rapport à l'avenir dans quatre copropriétés sociales. Vol 2 : Monographies* », M-P. LEFEUVRE, Association pour la recherche et le développement en urbanisme, Ministère de l'équipement – Plan Construction Architecture, 1998.
- « *Les copropriétés très récentes face à la dégradation : décisions collectives et relations entre les acteurs dans trois copropriétés des années 1980. Vol 1 : présentation des objectifs et synthèse des résultats de recherche* », M-P. LEFEUVRE, V. CLERC, Association pour la recherche et le développement en urbanisme, Ministère de l'équipement – Plan Construction Architecture, 1995.
- « *Les marchés de travaux dans les copropriétés de l'après-guerre : 1^{ère} partie, synthèse, conclusions et propositions* », ANAH – Université Toulouse-Le-Mirail, Avril 1991
- « *Les marchés de travaux dans les copropriétés de l'après-guerre : 2^{ème} partie, Monographies* », ANAH – Université Toulouse-Le-Mirail, A. BOURDIN, O. SAINT-RAYMOND, et alii, juin 1991
- « *"Performance énergétique" des bâtiments d'habitation : du diagnostic aux aides financières allouées aux propriétaires et occupants des logements du secteur privé (parc neuf et existant)* », ANIL, Septembre 2009.

- « *Réduction de la précarité énergétique : les premiers enseignements* », DGALN/PUCA, 21 octobre 2009.
 - « *RénovEnergie : la rénovation énergétique des logements du secteur privé. Analyse des facteurs qui participent au déploiement et à la réussite des opérations de rénovation énergétique au travers de l'observation des pratiques en Allemagne, Espagne, France, Italie et Suisse. Synthèse de la phase 1.* », ADEME, à paraître (début 2011).
- « *Rezé, évolution et réhabilitation, Maison radieuse* » P. BATAILLE, D. PINSON, Revue Recherches, Plan Construction Architecture, Programme Conception et Usage de l'Habitat, juin 1990.

Le plan | urbanisme | construction | architecture | PUCA depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentation 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.

Organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : **Sociétés 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 par des ateliers thématiques de bilan des connaissances et des 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 sur l'énergie dans le bâtiment.

plan	urbanisme	construction	architecture
► Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun			
Planification sociale de l'urbain et 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			
Territoires urbains et sûreté			
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			
Le futur de l'habitat			
Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délais			
Bâtiments à énergie positive (PREBAT)			
Bâtiments exemplaires (BATEX)			
Logement Design pour tous			
Énergie et 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 défi climatique (PREBAT)			