



Plan Urbanisme Construction Architecture

Projet de recherche sur les systèmes technico-financiers d'accompagnement des copropriétés dans leur démarche de réhabilitation énergétique

Présentation



Février 2013



Sommaire

INTRODUCTION	5
1 PROBLEMATIQUE DU PROJET DE RECHERCHE	6
1.1 QUELS CRITERES ET CONDITIONS RETENIR POUR FONDER L'INTERVENTION DE LA COLLECTIVITE EN VUE DE FAVORISER LES TRAVAUX D'EFFICACITE ENERGETIQUE ?.....	7
1.1.1 <i>La typologie des bâtiments</i>	7
1.1.2 <i>Le dispositif public d'accompagnement</i>	8
1.1.3 <i>La répartition du coût des travaux et de l'accompagnement</i>	8
1.1.4 <i>Synthèse</i>	9
1.2 LES POINTS D'ATTENTION RELEVES A L'OCCASION DES EXPERIENCES D'INTERVENTION DE LA COLLECTIVITE DANS L'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIETES, LA REALISATION ET LE FINANCEMENT DES TRAVAUX D'EFFICACITE ENERGETIQUE.....	10
1.2.1 <i>L'universalité de l'offre</i>	11
1.2.2 <i>Quel actionariat ? Quel montant de capital ?</i>	11
1.2.3 <i>Qualification du tiers-financement et du tiers-investissement au regard du monopole bancaire ?</i>	12
1.2.4 <i>Relation avec les professionnels (auditeurs, maîtres d'œuvres, entreprises de travaux, entreprises de maintenance)</i>	12
1.2.5 <i>Attacher le financement à la pierre ?</i>	12
1.2.6 <i>Un financement seulement partiel des rénovations lourdes</i>	13
1.2.7 <i>Les modifications législatives et réglementaires requises</i>	13
1.2.8 <i>Une évolution de la réglementation des baux d'habitation ?</i>	14
1.2.9 <i>L'accès à un refinancement bonifié</i>	15
2 SYNTHESE SUR LES COMPOSANTES DE « SIRE »	15
2.1 LES CONDITIONS PREALABLES A L'INSTALLATION DE SIRE.....	15
2.1.1 <i>Etablir des priorités d'intervention</i>	16
2.1.2 <i>Concevoir une organisation efficiente</i>	16
2.2 DISPOSITIF DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX ET D'ACCOMPAGNEMENT.....	16
2.2.1 <i>Sensibilisation des ménages</i>	16
2.2.2 <i>Le conseil sur les travaux à réaliser et leur programmation dans le temps</i>	17
2.2.3 <i>Prescription des prestations de conseil et de travaux</i>	17
2.2.4 <i>Contrôle de la qualité</i>	17
3 LES PISTES D'EXPERIMENTATION PROPOSEES AU PUCA	17
3.1 RENDRE OBLIGATOIRE LES TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE ?.....	18
3.2 APPLIQUER LA FORME DE « SERVICE PUBLIC DE L'EFFICACITE ENERGETIQUE » A DES COPROPRIETES.....	20
3.3 DETERMINER L'ENGAGEMENT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE POUR LES COPROPRIETES.....	21
3.4 ENVISAGER LA DENSIFICATION POUR FINANCER LES RENOVATIONS LOURDES.....	21
3.5 UTILISER LE BAIL A REHABILITATION.....	21
3.6 EMETTRE DES « EQUITY LOANS ».....	22
CONCLUSION	22
ANNEXES	24
1 ETAT DES LIEUX DES DISPOSITIFS INCORPORANT UN VOLET FINANCEMENT EN VUE D'INTERVENIR SUR LES RENOVATIONS ENERGETIQUES DES COPROPRIETES	24
1.1 L'EMERGENCE DU TIERS-INVESTISSEMENT EN FRANCE.....	24
1.1.1 <i>Tiers-investissement ou Tiers-financement ?</i>	24
1.1.2 <i>La garantie de performance énergétique</i>	25
1.2 LE CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE.....	29
1.3 LA SEM ENERGIES POSIT'IF EN ILE DE FRANCE.....	32
1.3.1 <i>Contexte et date de création</i>	32
1.3.2 <i>Statut juridique et nature des partenariats</i>	34
1.3.3 <i>Objectifs et missions d'Energies POSIT'IF</i>	34
1.3.4 <i>Montage financier de la structure</i>	34





Réhabilitation énergétique des copropriétés

1.3.5	Modalités d'intervention dans les projets	35
1.3.6	Mise en œuvre	37
1.3.7	Sources & Contacts	38
1.4	LE PROJET D'OPÉRATEUR DE TIERS-FINANCEMENT DE LA RÉGION NORD-PAS DE CALAIS	38
1.4.1	Le plan 100 000 logements	39
1.4.2	La réalisation des 600 audits énergétiques	40
1.4.3	Avancement des travaux de la Région et perspectives	41
1.4.4	Sources & Contacts	43
1.5	L'ÉTUDE DE PREFIGURATION D'UN SERVICE PUBLIC DE L'EFFICACITÉ ÉNERGETIQUE EN PICARDIE ET LE PROJET DE RECHERCHE SUR CE MEME THEME EN NORD-PAS DE CALAIS	43
1.5.2	Sources & Contacts	45
1.6	LA SUITE DE L'OPÉRATION MURS-MURS DE L'AGGLOMÉRATION DE GRENOBLE	45
1.6.2	Sources & Contacts	46
1.7	SOURCES D'INSPIRATION À L'ÉTRANGER	47
1.7.1	L'expérience « Pay As You Save » en Angleterre : un parcours de service qui nivelle toutes les difficultés des ménages	47
1.7.2	Kick Start dans les Midlands pour les ménages en difficulté	50
1.7.3	Le Partenariat Public-Ménages en Wallonie : un interlocuteur unique pour le financement des travaux	50
1.7.4	Le « Property Assessed Clean Energy » aux USA : un financement adossé aux taxes locales	52
2	DOSSIER CPE DE L'ARC : COMMENT METTRE EN ŒUVRE UN CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE ADAPTE AU CONTEXTE DE LA COPROPRIÉTÉ.	54
3	LES EXEMPLES DE RECOURS AU BAIL À RÉHABILITATION	64
3.1	HISTORIQUE	64
3.2	PRINCIPE DÉTAILLÉ	64
3.3	AVANTAGES ET FISCALITÉ	64
3.4	ÉVOLUTIONS RÉCENTES	65
3.5	EXEMPLE DE VILLENEUVE LA GARENNE	65
4	COUT TOTAL – COUT MARGINAL	67





Introduction

Les chiffres de consommation énergétique du secteur des bâtiments en France sont connus¹ : la consommation moyenne d'énergie est proche de 400 kWh d'énergie primaire par m² par an et correspond à 43% de l'énergie finale consommée : c'est le plus gros consommateur d'énergie tous secteurs confondus. Il en résulte une émission annuelle de 120 millions de tonnes de CO₂ représentant 25% des émissions nationales.

Ce constat conduit à penser qu'une intervention efficace sur le secteur du bâtiment permettrait de réduire significativement la facture énergétique et l'empreinte carbone du pays, et de permettre de viser le fameux « facteur 4 », auquel la France s'est engagée auprès de ses partenaires européens : il s'agit de réduire les émissions de gaz à effet de serre avec l'objectif d'une division par 4 par rapport à 1990. Se pose néanmoins la question de déterminer si le coût d'une telle intervention sur le secteur du bâtiment est économiquement optimal pour le pays. Ainsi, il convient d'analyser quel est le coût de la tonne de CO₂ évitée dans le secteur du bâtiment et de comparer ce coût à celui de la tonne de CO₂ évitée dans d'autres secteurs : sous réserve de mise en place des dispositifs de compensation adéquats, le coût de la réduction des émissions de CO₂ serait bien minimal pour la société.

Une telle analyse, évidemment complexe en raison du nombre de secteurs et de projets de réduction d'émission de CO₂ à considérer, dépasse largement l'objet et l'ambition de cette note. Nous nous appuyons sur les résultats des études, notamment le rapport de McKinsey sur le changement climatique (édition 2009) qui montrent qu'effectivement la réduction des émissions de CO₂ est relativement peu coûteuse dans le secteur du bâtiment : sous réserve d'utiliser des temps de retour suffisamment long, l'étude de McKinsey conclut que le coût de la tonne de CO₂ évitée est non seulement négatif dans ce secteur mais surtout parmi les mesures les plus rentables.

Pour autant, les conditions pour engager une « massification » des rénovations thermiques du secteur du logement privé sont loin d'être réunies. L'évaluation économique du coût de la tonne de CO₂ doit être complétée par une analyse patiente des complexités qui sont autant de freins à la réalisation des travaux.

En l'occurrence, le segment des copropriétés cumule les handicaps en raison d'une gouvernance inadaptée : L'Association des responsables de Copropriété (l'ARC) indiquait dans un document de synthèse de la Recherche Action sur les conditions de mise en œuvre d'un Contrat de Performance Energétique adapté au contexte de la copropriété² : « *un syndicat de copropriétaires est un maître d'ouvrage multiple et qui par conséquent n'a pas d'avis tranché sur une question donnée. En tant que non-professionnel, un syndicat de copropriétaires est d'emblée mal armé pour entreprendre un projet ambitieux et coûteux. D'une manière générale le manque de connaissances et de pratiques entraîne une méfiance envers l'environnement extérieur. Dans le cas des copropriétés cette méfiance est exacerbée par le manque d'outil et d'accompagnement ce qui limite énormément la prise de risque* ». Ces complexités propres aux copropriétés ont conduit les principaux acteurs du marché de la rénovation à délaisser ce segment, qui comprend pourtant plus de 8 millions de logements construits avant 1990. Les copropriétés ne bénéficient que d'une offre fragmentée et lacunaire de la part des professionnels, en comparaison de l'offre au secteur tertiaire et à l'habitat social.

¹ Source ADEME.

² Recherche action menée en partenariat avec le PUCA et l'ADEME





Réhabilitation énergétique des copropriétés

Ce constat conduit le P.U.C.A. à proposer d'engager, en collaboration notamment avec les régions Ile de France, Picardie et Nord-Pas de Calais, un projet de recherche sur les systèmes technico-financiers d'accompagnement des copropriétés dans leur démarche de réhabilitation thermique.

Des modèles d'accompagnement commencent à émerger en France et en Europe afin d'inciter à réaliser et parfois financer les lourdes opérations de réhabilitations thermiques nécessaires pour de nombreuses copropriétés afin de rendre ce segment du bâtiment plus sobre énergétiquement.

Ces démarches – certains modèles n'en sont qu'à l'étape de préfiguration – se développent sur trois volets : l'accompagnement des copropriétés et des copropriétaires, la réalisation de travaux et le financement. Ces trois éléments apparaissent comme indissociables afin d'obtenir des résultats ambitieux de réduction de la facture énergétique.

Le présent mémo traite des copropriétés et des copropriétaires. Néanmoins, l'habitat privé forme un continuum, depuis les grosses copropriétés, les petites, jusqu'aux maisons individuelles. La plupart des thèses exposées dans ce document s'appliquent de manière identique aux propriétaires de maisons individuelles à l'exception notable des processus de décision évidemment plus simples pour ces derniers. Le projet de recherche n'exclura donc pas *a priori* les maisons individuelles.

1 Problématique du projet de recherche

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.

Nous proposons ci-après des éléments de réflexion 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 CO₂ évitée, grâce à la réalisation des travaux de rénovation de copropriétés. La présente note vise à proposer quelques orientations pour le projet de recherche appliquée qui pourrait être lancé par le P.U.C.A. et les Régions associées pour atteindre cet objectif, en particulier une proposition de dispositif visant à rendre progressivement obligatoire les travaux de rénovation énergétique (Cf. paragraphe 3.1).

Ces orientations sont issues des réflexions menées par le P.U.C.A. et s'appuient notamment sur les résultats du programme du P.U.C.A. 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.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

Nous dressons également un panorama des projets en cours qui comportent un volet Financement (basé principalement sur la capacité de remboursement des copropriétaires, et non principalement des subventions), principalement en France mais aussi chez nos voisins européens (et aux Etats Unis) car ces exemples permettent également d'identifier des points de repère pour une mise en œuvre concrète.

1.1 Quels critères et conditions retenir pour fonder l'intervention de la collectivité en vue de favoriser les travaux d'efficacité énergétique ?

1.1.1 La typologie des bâtiments

Si on admet qu'il convient d'améliorer l'efficacité énergétique du parc des copropriétés, se pose la question de déterminer sur quels bâtiments il convient d'intervenir et selon quels critères de priorité :

- Les copropriétés ne sont pas homogènes : de grandes disparités existent selon les types et années des constructions, les éventuelles mesures d'isolation déjà réalisées, la performance des installations en place, le type d'énergie consommée, etc.³
- La consommation « de départ » a une grande influence sur le prix d'évitement. Les premiers kWh économisés sont naturellement les moins onéreux, mais le critère de priorisation des travaux est à considérer en conjonction avec d'autres critères contribuant à la salubrité des logements pour définir le projet de réhabilitation.

Ainsi, les coûts associés aux projets d'amélioration de l'efficacité énergétique sont les moins onéreux lorsqu'on considère les bâtiments les plus énergivores, les bâtiments construits entre 1945 et 1975, les réhabilitations « en une seule fois », à des moments opportuns par rapport au cycle de rénovation des bâtiments, etc. Ce sont dans de tels cas que les projets seront les plus rentables et donc corollairement que la tonne de CO₂ évitée sera la moins chère. Une approche du coût des travaux en comparant le coût marginal et le coût total est présentée en annexe 4.

Un premier axe de la recherche pourrait être de déterminer les conditions liées à la typologie des bâtiments, éventuellement croisée avec le programme de travaux, afin de respecter un niveau minimal d'amélioration énergétique.

Ce niveau pourrait être un objectif post-travaux, ou un niveau-plancher pour l'amélioration thermique, en prenant en compte le niveau de consommation de départ ; il pourrait aussi être rapporté au coût des travaux. La collectivité pourrait ainsi décider de se concentrer sur le parc de logements permettant le meilleur effet de levier. Ce crible pourrait également comporter une dimension géographique, pour tenir compte de zones d'intervention prioritaire définies dans les plans locaux de l'habitat.

La diminution des émissions de GES est une information disponible à l'échelle de chaque projet – avec un degré de précision éventuellement questionnable – à l'occasion des diagnostics de performance énergétique (DPE) ou audits obligatoires⁴.

³Cf Rapport Braye

⁴L'obligation de réaliser un audit énergétique pour les copropriétés de plus de 50 lots (et un diagnostic de performance énergétique pour les copropriétés de moins de 50 lots) a été instaurée par la Loi Grenelle 2 du 12 Juillet 2010 (et le décret d'application n°2012-111 du 27 janvier 2012).





Réhabilitation énergétique des copropriétés

Mais à quels travaux rapporter cette baisse des GES ? Dans le cas de travaux globaux permettant de mettre à niveau le bâtiment pas seulement sur le plan thermique, il n'est pas difficile de distinguer les travaux ayant un impact sur la qualité thermique du bâtiment ; en revanche, il peut être plus délicat d'avoir une approche marginale des coûts liés à l'efficacité énergétique par rapport à une intervention qui viserait « simplement » à la remise en état du bâtiment. Des précisions méthodologiques pourraient être utiles pour apprécier la fraction du coût des travaux imputable aux quantités de CO₂ évitées.

1.1.2 Le dispositif public d'accompagnement

Quoiqu'il en soit, du point de vue de la collectivité, il faudrait ramener le critère de la quantité de CO₂ évité non pas au coût des travaux, mais au coût de l'intervention de la collectivité pour que la copropriété maître d'ouvrage entreprenne ces travaux⁵.

Les questions ne se résument donc pas à l'identification des bâtiments les plus prioritaires, il faut aussi s'interroger sur **le coût et l'efficacité des dispositifs permettant de conseiller et d'accompagner la copropriété dans la décision de réaliser les travaux, lorsque ces dispositifs sont financés par la collectivité ; se dessinerait là un deuxième axe de la recherche sur le champ et le mode d'intervention d'un tel service, et les conditions de son efficacité.**

1.1.3 La répartition du coût des travaux et de l'accompagnement

Se pose la question de déterminer comment aborder la faculté contributive du maître d'ouvrage propriétaire et *a priori* premier financeur des travaux de réhabilitation. Il est couramment admis que les ménages les plus vulnérables n'auront pas la capacité de financer les rénovations sans aides publiques conséquentes. Inversement, les ménages plus aisés ne se tournent pas « naturellement » vers des rénovations ambitieuses au plan thermique par défaut de motivation ou d'information. C'est pourtant ces ménages à capacité contributive qu'il faudrait amener à améliorer leur logement pour permettre un changement d'échelle du volume des travaux avec un impact thermique ambitieux, en créant les dispositifs adéquats, incluant en particulier un accompagnement en amont et en aval des travaux pour orienter les ménages vers un optimum technico-économique. Pour ce faire plusieurs pistes, plus ou moins incitatives ou coercitives, peuvent être évoquées, sans lesquelles les dispositifs d'accompagnement et de conseil n'auront qu'un impact limité ; elles seront d'autant mieux acceptées que les dispositifs permettront d'améliorer la capacité des copropriétés à être des acteurs actifs de leur projet de rénovation.

Un troisième axe de recherche pourrait avoir trait à la répartition du coût des travaux entre copropriétaires / fournisseurs d'énergie / et collectivité, l'enjeu étant de dessiner un dispositif permettant d'utiliser différents leviers pour maximiser la part des travaux assumée par les copropriétaires tout en visant une « massification » du nombre de réalisations.

Pour ce qui concerne la répartition du financement du coût de la rénovation, les premiers acteurs concernés, nous l'avons dit, sont le syndicat des copropriétaires (et les copropriétaires individuels pour ce qui concerne les travaux sur parties privatives). Mais les mécanismes en place font également appel aux fournisseurs d'énergie via le système des Certificats d'Economie d'Energie (CEEs) et à la collectivité, sous des formes multiples :

⁵ Se pose également la question de prendre en compte les externalités positives de l'intervention de la collectivité, liées notamment à l'activité économique générée par la réalisation des travaux. Cependant, une telle évaluation est pertinente à l'échelle du territoire et non des projets individuels de travaux.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

- aides de l'Etat via les subventions de l'ANAH aux copropriétaires selon leurs revenus, les subventions de l'ADEME pour les opérations exemplaires, mais aussi les crédits d'impôt sur les travaux éligibles, l'absence d'intérêt sur l'Eco-PTZ⁶ ;
- aides des collectivités locales, selon des critères de bouquets de travaux.

Pour être complet, il convient de mentionner également la possible contribution des locataires, avec le mécanisme de la « troisième ligne de quittance » introduit par la Loi MOLLE, mais il n'est quasiment pas utilisé aujourd'hui.

1.1.4 Synthèse

En synthèse, le projet de recherche permettrait de définir un dispositif global, visant à maximiser l'intérêt, la volonté et la capacité de la majorité des copropriétaires (les ménages de la classe moyenne) à réaliser des travaux ambitieux au plan énergétique.

Les leviers à considérer sont nombreux :

- Il faut tout d'abord considérer le levier de l'information, la sensibilisation, la formation, l'émulation entre pairs, la communication engageante⁷, dans son ensemble. Ce levier concerne le deuxième axe de recherche proposé ci-dessus, mais pas seulement, dans la mesure où il ne concerne pas que la phase d'engagement dans la décision de réalisation des travaux. Il s'agit plutôt d'un ensemble de relais d'informations et d'influence, à commencer par le rôle institutionnel de l'ADEME, les associations de consommateurs, l'émergence de nouveaux métiers de conseil en optimisation des charges des copropriétés...les différents échelons des collectivités et de l'Etat devraient tous contribuer au renforcement de ce levier, en favorisant un fonctionnement en réseau des acteurs concernés, avec des exemples de modes de fonctionnement associatif comme « Planète copropriété » et institutionnel comme le « Forum des politiques de l'habitat privé ».
- L'évolution de la gouvernance de la copropriété vers la constitution d'un fonds travaux et une gestion prévisionnelle des gros investissements, ainsi que le préconisait le rapport Braye de janvier 2012⁸. Ce levier pourrait avoir un impact majeur à moyen terme sur la programmation de travaux, pas seulement thermique, des copropriétés.
- L'accès au financement. De fait, le recours au financement s'organise aujourd'hui à l'échelle de chaque copropriétaire, mais en pratique, bien peu y ont recours : l'Eco-PTZ qui devrait faciliter le financement des bouquets de travaux d'efficacité énergétique, même lorsqu'ils concernent les parties communes, est devenu d'un accès de plus en plus théorique. Et bon nombre de ménages n'ont pas accès au crédit bancaire car ils sont déjà trop endettés ou trop âgés, etc. L'extension du recours à l'endettement, pourrait être envisagée selon plusieurs modalités qui pourraient ou devraient se cumuler :
 - Préfinancement systématique des subventions

⁶ L'absence d'intérêt du prêt à taux zéro représente à lui seul un avantage qui représente de l'ordre de 25% du montant financé.

⁷ Plusieurs travaux donnant des éclairages intéressants sur la portée de la communication, et l'accompagnement du changement dans le domaine de l'efficacité énergétique ont été publiés récemment. Nous renvoyons par exemple au dossier publié par l'ALEC à Grenoble en décembre 2011 : « accompagner le changement – de la théorie à la pratique », ou à la récente note du Centre d'Analyse Stratégique : « Comment limiter l'effet rebond des politiques d'efficacité énergétique dans le logement ».

⁸ C'est l'objectif en particulier de la recherche-action réalisée par Planète Copropriété visant à donner une traduction comptable aux parties communes en termes d'immobilisations et d'amortissements.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

- Extension de la durée d'amortissement des financements
- Prise en compte des économies de charge pour calculer la capacité de remboursement
- Recours à un endettement collectif

Le schéma du tiers-financement serait une manière possible de mettre en œuvre le levier du financement, dans un contexte où l'accès au financement bancaire est de fait restreint. Un éclairage est apporté ci-après sur l'expérience de la SEM Energies POSIT'IF en Ile de France.

- L'ancrage de la perspective d'une « valeur verte » apportée par les travaux. Les interventions en financement ou en investissement sont plus faciles à envisager et mettre en œuvre dans un contexte où les parties prenantes, et au premier chef les propriétaires-maîtres d'ouvrage, ont la perspective de bénéficier d'une « valeur verte » de leur bien après rénovation thermique, c'est-à-dire le fait que la valeur vénale du bien immobilier rénové comporte une prime par rapport à un autre bien équivalent non rénové.

La valeur apportée par la réalisation des travaux ne dépend pas que de la qualité de leur mise en œuvre, mais en premier lieu de la qualité intrinsèque de l'immeuble, en fonction de sa localisation, son intérêt architectural et son état d'entretien, ainsi que par l'évolution du marché local de l'immobilier. Il serait en tout état de cause très important que les pouvoirs publics contribuent à ancrer très fortement dans l'esprit des professionnels et des particuliers la perspective d'une valeur verte à la clé des travaux de rénovation thermique, ce qui pourrait s'envisager par une modulation sous forme de bonus/malus des taxes qui s'appliquent soit à la détention d'un bien immobilier (taxe foncière), soit à la mutation (droits de mutation).

L'intervention des Fournisseurs d'Énergie : il pourrait être envisagé que les fournisseurs d'énergie participent directement ou indirectement au renforcement de ces leviers.

Le mode d'intervention sur le financement instauré depuis 2006 avec les Certificats d'Économie d'Énergie, ne permet pas toujours à la copropriété de bénéficier de cette ressource, en raison d'une forte asymétrie d'information. Les collectivités qui ont une politique active de stimulation des travaux thermiques, comme l'agglomération de Grenoble, ont négocié un accord direct avec les principaux acteurs obligés pour que les CEEs contribuent au financement de leur dispositif. L'une des évolutions envisagée pour la troisième période triennale du système des CEEs pourrait être l'accession des SEM ayant pour objet la rénovation du parc de bâtiments existants au statut d'acteur éligible. Il pourrait également être envisagé que les fournisseurs d'énergie aient un rôle actif (d'investisseur et de partenaire opérationnel) pour la mise en œuvre de ces projets.

1.2 Les points d'attention relevés à l'occasion des expériences d'intervention de la collectivité dans l'accompagnement des copropriétés, la réalisation et le financement des travaux d'Efficacité Énergétique

Nous dressons dans la deuxième partie de ce mémoire, une synthèse de plusieurs expériences en cours ou en réflexion, en France et à l'étranger, qui nous paraissent instructives. Nous relevons les points d'attention qui concernent pour l'essentiel le volet du financement, et supposent à maints égards de bousculer et redistribuer les rôles et fonctions des acteurs en la matière.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

Puis nous mettons en exergue les modifications d'ordre législatif ou réglementaire qui sont d'ores et déjà identifiés

1.2.1 L'universalité de l'offre

Dans la mesure où l'opérateur serait porté par la puissance publique, il semble important qu'il soit pensé à destinations de différentes cibles d'un point de vue social mais aussi technique et juridique.

Ainsi, si des solutions doivent être pensées pour accompagner les copropriétés « saines », il convient d'étudier également quelle offre doit être proposée aux copropriétés « en difficulté » ou bien d'étudier comment le volet efficacité énergétique peut être inclus dans les mécanismes d'aides existantes à destination de ces copropriétés.

De même, une offre adaptée doit être conçues pour les copropriétaires fragiles au sein d'une copropriété s'engageant dans des travaux d'efficacité énergétique.

Sur le volet technique, si les solutions faisant appel à l'isolation par l'extérieur, adaptées à certains immeubles, sont aujourd'hui techniquement maîtrisées, il reste à concevoir d'un point de vue technique et juridique, comment un opérateur pourrait intervenir sur l'isolation des immeubles ne pouvant pas être traités par l'extérieur (pour des raisons architecturales par exemple). Ceci suppose d'intervenir sur les parties privatives, alors que l'offre d'Energies POSIT'IF, ou le dispositif Mur / Mur, par exemple, se concentrent sur les travaux relevant de la copropriété.

1.2.2 Quel actionariat ? Quel montant de capital ?

Les fonds à lever pour financer les travaux nécessaires à l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements sont conséquents, et les projections financières des projets régionaux sont basées sur un ratio de couverture des fonds propres de 15 %. L'activité de tiers-financement est donc très capitalistique ; se pose la question de la constitution des tours de table des projets.

- Au vu notamment de la SEM en Ile de France, il apparaît que les collectivités peuvent montrer un certain appétit pour des prises de participation minoritaires.
- Si la Région détient plus de 50 % du capital, elle a un rôle de chef de file clair. Mais cette position de contrôle doit normalement entraîner une consolidation du bilan de l'opérateur dans les comptes de la région, et notamment de la dette de refinancement de l'opérateur...
- L'expérience de la SEM en Ile de France montre également qu'il est difficile pour les précurseurs de réunir plus de 15 % d'actionariat (institutionnel) privé, ce qui peut être un facteur de restriction de l'activité.

Il sera intéressant de s'appuyer sur les suites des travaux du Groupe de travail sur les Financements innovants de l'Efficacité Énergétique (GTFIEE) qui a rendu ses conclusions courant février 2013. En effet, parmi les principales préconisations du groupe, figure la constitution d'un fonds d'investissement dès 2013, pour pouvoir refinancer vers 2017 notamment les opérateurs de tiers-financement ; et pour y parvenir, la constitution d'un groupe de contact.

La création d'un tel fonds permettrait d'envisager que ce nouvel acteur participe au tour de table des opérateurs régionaux. Ce fonds d'investissement pourrait également faciliter l'accès des opérateurs de tiers-financement à des programmes de cessions à des investisseurs institutionnels, des créances de financement ou de tiers-financement qu'ils détiennent sur les copropriétés et les propriétaires. De cette façon, il serait envisageable pour les opérateurs de





Réhabilitation énergétique des copropriétés

tiers-financement de découpler le développement de leur activité et l'augmentation de leur bilan.

1.2.3 Qualification du tiers-financement et du tiers-investissement au regard du monopole bancaire ?

Le modèle de l'opérateur public ou public-privé développant une activité de conseil et de financement intégré suppose de situer l'activité de financement par rapport au monopole bancaire. En effet, l'Autorité du contrôle prudentiel pourrait considérer qu'il s'agit d'une activité de financement entrant dans le champ du monopole bancaire et donc réservée à des établissements de crédit. L'activité devrait se conformer aux possibilités d'exception légale à cette règle en étant un complément indissociable de l'activité de réalisation des travaux, ou les opérateurs régionaux devraient être expressément habilités à consentir des prêts.

1.2.4 Relation avec les professionnels (auditeurs, maîtres d'œuvres, entreprises de travaux, entreprises de maintenance)

Selon les projets, il peut être envisagé que l'opérateur puisse être :

- Prescripteur d'entreprises : celles-ci seraient agréées et la liste des entreprises pourrait être mise en ligne sur un site internet créé par l'Opérateur régional. Dans cette perspective, l'Opérateur se « limiterait » à mettre en relation les propriétaires avec des entreprises existantes.
- Co-traitant dans le cadre d'un groupement d'entreprises, avec un rôle de mandataire (solidaire ou pas). C'est l'approche retenue a priori par Energies POSIT'IF
- Ou l'Opérateur régional pourrait faire « écran » entre les propriétaires et les entrepreneurs, en sous-traitant les travaux à des entreprises.

Ces options emportent des conséquences différentes sur la faisabilité juridique des montages. Nous pouvons observer notamment que la réalisation des travaux en direct par l'Opérateur en traîne qu'il sera directement redevable des obligations liées à la mise en jeu des garanties de parfait achèvement, biennale et décennale, par les propriétaires.

Nous avons observé dans l'expérience d'Energies POSIT'IF, de fortes réticences des investisseurs privés (de fait des établissements financiers) au portage direct de ce type d'obligations par l'Opérateur.

1.2.5 Attacher le financement à la pierre ?

Seul le schéma américain, basé sur la fiscalité, permet « d'attacher »⁹ le financement à la pierre. L'exemple américain montre également jusqu'à la caricature qu'il convient d'être attentif à ne pas négliger les intérêts des prêteurs existants lors de la mise en œuvre du tiers-financement.

Se pose de façon plus générale la question du sort du tiers-financement lors de la vente du bien une fois rénové.

Nous proposons plusieurs pistes de réflexion :

- La prise en compte dans l'évaluation de la capacité de remboursement des copropriétaires, de la valeur nette du logement (valeur vénale moins montant des hypothèques existantes).

⁹ La traduction en anglais de « sûreté réelle » est : lien.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

- L'obligation pour les copropriétaires de rembourser le tiers-financement, comme c'est le cas des prêts à taux zéro, lors de la vente du bien. Cette question ne se pose pas pour les contrats conclus directement avec la copropriété, dans la mesure où la répercussion des charges de tiers-financement se fait via les charges de copropriété qui doivent être liquidées lors de la vente. Mais elle peut se poser dans la perspective d'une extension du tiers-financement aux travaux sur partie privative.

Nous émettons le postulat que la « valeur » des travaux a un impact sur la propension du propriétaire à s'acquitter du remboursement des charges de tiers-financement et que la perception de cette valeur peut s'atténuer pour le nouvel acquéreur. Celui-ci peut remettre en question le bien fondé des travaux financés par l'opérateur de tiers-financement, surtout s'il projette de nouveaux travaux. D'un point de vue pratique et économique, le fait de prévoir un remboursement anticipé obligatoire du solde du tiers-financement ferait plus de sens qu'une créance « attachée à la pierre » qui se transmettrait aux acheteurs successifs.

1.2.6 Un financement seulement partiel des rénovations lourdes

Ainsi que relevé dès 2008 par l'étude de la CDC¹⁰, une approche seulement financière de la réalisation de travaux thermiques bute sur le constat que les économies d'énergie ne suffisent pas en général à couvrir le financement de l'ensemble des travaux à réaliser, qui sont bien souvent nécessaires non seulement du fait que la consommation énergétique n'a pas été prise en compte lors de la conception initiale, mais aussi pour remédier à la vétusté et au manque d'entretien du bâtiment.

Cela étant, la logique du tiers-financement (basée sur un financement octroyé au propriétaire-maître d'ouvrage) peut prévoir des charges de tiers-financement supérieures aux économies d'énergie, si la capacité de remboursement du propriétaire le permet. La « règle d'or » prévue par le gouvernement britannique pour la mise en œuvre de son « green deal » n'est pas à considérer comme intangible, dès lors que le dispositif public prévoit une évaluation personnalisée du programme de travaux et du plan de financement. Ainsi, les ménages disposés à faire des travaux en une fois, et à y consacrer une partie de leurs revenus, auraient la possibilité de bénéficier pleinement du dispositif.

Pour ce qui concerne les ménages contraints par une capacité de remboursement très faible, par contre, le montant de tiers-financement serait nécessairement limité par une évaluation prudente de la capacité du ménage à rembourser des charges fixes en contrepartie d'une diminution de son budget énergie (à prix constant).

C'est pourquoi nous dessinons ci-après des pistes d'expérimentation qui vont au-delà du financement par dette, et situeraient l'opérateur régional dans un rôle d'investisseur (tiers-investisseur), sans pour autant se limiter à la logique contractuelle du Partenariat Public Privé.

1.2.7 Les modifications législatives et réglementaires requises

Nous ne revenons pas ci-après sur les mesures proposées par le rapport Braye pour améliorer, Président de l'ANAH en janvier 2012 : « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés – Une priorité des politiques de l'habitat », qui propose plus d'une cinquantaine de mesures pour adapter les règles de gouvernances des copropriétés et la prise de décision concernant le

¹⁰ Étude conduite par la Caisse des Dépôts avec la Ville de Paris, la Région Ile de France et l'ADEME en 2009-2010 pour explorer cette forme contractuelle nouvelle en France. Résumé pour Décideurs – page 4 – Utiliser le « Tiers Investissement » pour la rénovation thermique du patrimoine bâti français http://www.caissedesdepots.fr/fileadmin/img/03_developpement_durable/01_construire_la_ville_durable/livrable_synthese_etude_ti_cdc_v1-0.pdf. Voir ci-après, partie 2.1.1.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

maintien de la valeur patrimoniale des immeubles. Toutefois, il convient de rappeler que les préconisations de ce rapport, telles que notamment la mise en place d'un diagnostic, d'un plan pluriannuel et d'un fonds travaux qui devraient être rendus obligatoires, ainsi que des comptes séparés par copropriétés pour prévenir les impayés et restaurer la confiance entre copropriétaires et les syndicats, sont également très importantes pour permettre le décollage du tiers-financement.

Les modifications suivantes¹¹ sont en outre nécessaires à l'essor du tiers-financement, quelle que soit la forme organisationnelle et juridique adoptée :

- Les frottements fiscaux et réglementaires doivent être éliminés pour que les maîtres d'ouvrage ciblés bénéficient d'une offre de services et de travaux intégrant les dispositifs d'incitation et d'aides publiques en vigueur. L'application du taux réduit de TVA aux loyers de tiers-financement permet d'assurer la viabilité économique des offres d'opérateurs de tiers-financement¹²
- La possibilité pour l'opérateur de tiers-financement de **mobiliser les prêts à Taux zéro pour le compte des propriétaires individuels, ou l'EcoPTZ collectif** pour le compte du syndicat de copropriété.
- S'il peut être cumulé avec l'éco-PTZ pour certains ménages sous condition de ressource, le Crédit d'impôt Développement Durable devrait être préfinancé par l'opérateur de tiers financement ; il conviendrait alors que le montant du CI soit versé à l'opérateur plutôt que décompté du montant d'impôt, ou versé au ménage - selon que ce dernier est imposable ou non.

1.2.8 Une évolution de la réglementation des baux d'habitation ?

L'enjeu est de convaincre les propriétaires bailleurs de voter des travaux alors qu'ils ne sont *a priori* pas directement sensibles aux arguments liés à l'amélioration du confort. Ils sont en revanche motivés pour investir par la perspective d'une amélioration de la valeur locative de leur patrimoine. Dans un marché détendu, la perspective de louer plus facilement et d'éviter une rotation importante des locataires peut permettre d'emporter leur décision en faveur de travaux.

Mais dans le cas où le rendement locatif permet difficilement d'envisager la réalisation de travaux, on constate en outre que la réglementation des baux d'habitation ne favorise pas le tiers-financement, dans la mesure où elle repose sur la distinction entre investissement et fonctionnement, alors que la mise en œuvre du tiers-financement, consiste précisément à faciliter le financement de l'investissement grâce à la prise en compte des économies d'énergie. Ce qui conduit à une situation que les anglo-saxons qualifient de « split incentive » : l'incitation est fendue, plutôt que partagée : le propriétaire supporte l'investissement et peut

¹¹ La loi de finances en cours d'élaboration, le débat sur la transition énergétique ou la loi de programmation énergétique prévue par le gouvernement en 2013 constituent autant d'opportunités pour cette clarification.

¹² L'instruction fiscale 3 C-7-06 du 8 décembre 2006 précise, s'agissant des personnes bénéficiaires du taux réduit, que « le taux réduit s'applique, toutes autres conditions étant remplies, quelle que soit la qualité du preneur des travaux et qu'il soit une personne physique ou morale, pour autant que les prestations rendues correspondent à des travaux éligibles ».

L'article 21 de loi n°2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013 est venu modifier le 3. de l'article 279-0 bis, afin de préciser que le taux réduit « (...) est également applicable dans les mêmes conditions aux travaux réalisés par l'intermédiaire d'une société d'économie mixte intervenant comme tiers financeur ».





Réhabilitation énergétique des copropriétés

en attendre une amélioration de la valeur de son bien, mais ne peut directement bénéficier de la diminution des charges qui échoit au locataire.

La loi « MOLLE » (Loi n°2009-323 du 25 mars 2009) qui concerne spécifiquement les économies d'énergies et plafonne la contribution du locataire, n'est que peu appliquée.

Aux termes de l'article 23-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 créé par cette loi :

« Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique. »

Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée [...] ».

Le défaut principal de ce dispositif est de prévoir une règle unique, alors que selon les situations, le rapport entre investissement et économie généré est très variable.

1.2.9 L'accès à un refinancement bonifié

Voici quelques pistes à envisager :

- **Le fléchage d'une partie des fonds structurels de la prochaine période (2014-2020), vers ces Opérateurs de tiers-financement** par la Banque Publique d'Investissement (ou le projet de fonds préconisé par le GTFIEE) via :
 - l'octroi des lignes de crédits à taux préférentiel et à maturité longue (de 15 à 25 années),
 - l'investissement en fonds propres au capital social de ces Opérateurs pour leur permettre d'accroître leurs surfaces financières et par conséquent leurs capacités à lever de la dette,
 - ou bien encore la capitalisation, avec d'autres acteurs bancaires et les collectivités actionnaires de ces opérateurs de tiers-financement, de « fonds de garantie » permettant de couvrir le risque d'impayés de loyers de tiers financement de la part des maîtres d'ouvrage.

2 Synthèse sur les composantes du « SIRE »¹³

Nous définissons un SIRE par un Service Intégré pour la Rénovation Énergétique : c'est un dispositif d'accompagnement et de financement visant la réhabilitation énergétique de logements anciens.

2.1 Les conditions préalables à l'installation de SIRE

En synthèse des expériences et des projets présentés, nous listons nos remarques concernant leur mise en œuvre opérationnelle.

¹³ Le champ des dispositifs étudié concerne également les maisons individuelles.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

2.1.1 Etablir des priorités d'intervention

La cible prioritaire de chaque SIRE est à définir selon les caractéristiques locales de l'habitat. Une typologie des bâtiments (maisons individuelles et habitat collectifs) permet d'étayer les simulations économiques de travaux, de gain énergétique.

Il est également préférable de pouvoir articuler l'intervention du SIRE avec les priorités régionales et locales : cibles géographiques, type d'habitat, catégories de ménages pour clarifier l'articulation entre l'activité de l'opérateur et les autres interventions publiques en matière de logement. Il convient notamment d'inscrire la démarche du SIRE dans une réflexion préalable sur les conditions dans lesquelles devrait se faire l'arbitrage entre rénovation et démolition-reconstruction.

Un rythme plausible de montée en charge constitue un élément clé, compte tenu de la capacité de traitement des structures locales d'accompagnement des ménages, mais aussi de la capacité du secteur de la construction à se conformer au standard de qualité pour les travaux prescrits et financés.

2.1.2 Concevoir une organisation efficiente

Vis-à-vis des ménages ciblés, l'enjeu est d'intégrer une chaîne de prestations qui ont vocation à être réalisées par le SIRE en direct, ou confiées à des acteurs publics ou privés indépendants, sous forme de simple prescription ou de sous-traitance. En tout état de cause, cette chaîne de prestation doit permettre de proposer aux particuliers un service qui soit :

- « endossé » par les acteurs locaux, afin qu'il soit perçu comme réellement de proximité, avec des conseils adaptés aux particularités des techniques constructives locales et aux « modes d'habiter »,
- fluide et facilitant pour les ménages,
- et dont les coûts (fixes et variables) soient optimisés.

Ceci passe par une articulation des composantes du service entre niveaux local et régional de façon à maximiser les effets d'échelle tout en se basant sur une organisation décentralisée des prestations de service aux ménages.

Les principes qui président au partage des rôles et les règles qui permettent la bonne coordination des prestations pourraient être arrêtés en étape II du projet.

2.2 Dispositif de prescription de travaux et d'accompagnement

Le SIRE à mettre en place doit être un outil de conseil et d'aide à la décision des ménages tout en jouant le rôle d'ensemblier. Le principe est d'offrir des prestations intégrées, et, comme le montre l'exemple de l'Alliance Emploi Environnement en Wallonie, pourrait prévoir la mise en place d'un « passeport » du bâtiment qui constitue une base de données sur les audits et les travaux déjà réalisés.

2.2.1 Sensibilisation des ménages

Le dispositif à mettre en place devra aller au contact des ménages et ne pas se limiter à répondre aux demandes des ménages qui prennent l'initiative de le solliciter.

Pour autant, compte tenu des ressources humaines *a priori* limitées au regard de la demande à satisfaire, le dispositif devra s'appuyer sur les collectivités et les actions qu'elles ont déjà engagées et jouer au maximum des partenariats possibles avec les opérateurs existants.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

2.2.2 Le conseil sur les travaux à réaliser et leur programmation dans le temps

Les logigrammes des types de parcours de service, depuis le premier contact jusqu'à la sensibilisation des ménages à la bonne utilisation des équipements installés et aux comportements adaptés à la nouvelle situation du logement font l'objet de mises au point avec les acteurs locaux qui sont partie prenante du bon fonctionnement du dispositif.

2.2.3 Prescription des prestations de conseil et de travaux

Le dispositif local aura une influence certaine sur l'offre de travaux : il est dès lors important de constituer un répertoire des entreprises, des travaux, des matériaux et équipements à même de respecter les exigences de travaux promus.

S'il paraît délicat/impossible d'orienter les ménages vers certaines entreprises et pas d'autres, il est en revanche tout à fait important d'établir des critères de prescription pour les travaux, en s'appuyant sur un ou des signes de qualité adossés à un référentiel réglementaire (tel que le label BBC) et/ou attribués par un organisme de qualification et/ou de certification accrédité par le COFRAC. Ainsi, la Région Nord Pas de Calais, face au constat du faible nombre d'entreprises remplissant les conditions de labels « Reconnus Grenelle Environnement », s'oriente vers la préconisation de qualification des personnes et non seulement des entreprises, en s'appuyant sur le dispositif de formation initiale et continue qu'elle structure.

Pour avoir un effet en retour sur les offres des entrepreneurs en termes de qualité mais aussi de prix, il faut prévoir la constitution d'une base de données des devis et prévoir une alerte sur les cotations anormalement hautes ou basses. Ce sujet est délicat car il ne s'agit pas d'aller systématiquement au moins disant, mais plutôt de vérifier un bon équilibre coût/qualité, sachant que la qualité doit par ailleurs faire l'objet de procédures de contrôle.

2.2.4 Contrôle de la qualité

Les prestations à couvrir dans le cadre du dispositif devraient nécessairement inclure le contrôle de la qualité des travaux réalisés. Ceci est fondamental pour assoir la crédibilité du dispositif et le fait que les collectivités y soient impliquées. D'autre part, cela contribuera à éviter des coûts cachés. Enfin, cela facilite le dialogue avec les financeurs du dispositif d'ingénierie financière.

Les modalités de ce contrôle de qualité pourraient impliquer à la fois le recours à des certificateurs, par définition externes au dispositif, et des procédures internalisées dans le dispositif. Ces deux modalités doivent se combiner avec des procédures d'autocontrôle auxquelles les entreprises devront se conformer dans le cadre de leur propre qualification.

3 Les pistes d'expérimentation proposées au PUCA

Ces pistes ont trait pour l'essentiel à la structuration des relations contractuelles et leurs conséquences sur l'accès au financement, en commençant par le financement par prêt (normalement plus simple et adapté au plus grand nombre de copropriétés), puis en abordant le financement basé sur des fonds propres. Il est également nécessaire de réfléchir à un volet fiscal concernant la réalisation de travaux d'efficacité énergétique, car ceci aurait un impact direct sur l'anticipation de la valeur future associée à la réalisation des travaux. Plus cette valeur future sera lisible et crédible, plus le financement des travaux sera facilité.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

3.1 Rendre obligatoire les travaux de rénovation énergétique ?

Rendre obligatoires certains travaux de rénovation énergétique est présenté par certains comme indispensable pour que s’instaure une évolution –si ce n’est des mentalités- des pratiques des copropriétaires. Mais pour que la contrainte paraisse légitime vis-à-vis des copropriétaires, il convient sans doute de prévoir une certaine progression pour permettre aux propriétaires de s’adapter ; à ce titre une étape basée sur l’instauration d’un bonus/malus financier incitatif aurait le mérite de permettre une transition progressive et, éventuellement de constituer une ressource qui pourrait être dédiée au financement des mesures d’efficacité énergétique.

Nous dessinons ci-après quelques pistes de réflexion sur les contours d’un système de bonus/malus financier qui pourraient être soumis à la réflexion des participants au projet lors de l’étape 2 (sélection de collectivités partenaires et organisation de leur participation à l’appel à projet de recherche par un appel à manifestation d’intérêt à l’échelle des régions partenaires du PUCA). Nous proposons à ce stade d’utiliser le terme de « contribution » pour désigner le montant qui serait à payer par les copropriétaires, sans préjuger à ce stade du caractère fiscal précis de cette contribution¹⁴. L’objectif est d’arriver progressivement à une contribution qui soit d’un niveau tel que les copropriétaires aient un intérêt économique à réaliser les travaux nécessaires à l’obtention d’un certain niveau de performance énergétique.

Sur quelle assiette, à quelle occasion prévoir cette contribution ? Quel taux appliquer ? Comment ne pas créer de distorsions sur le marché immobilier et favoriser au contraire la lisibilité d’une « valeur verte » ? Comment éviter aux ménages les plus précaires une « double peine » sous forme de factures d’énergie élevées et de prélèvement pour défaut de travaux... sans perdre de vue l’objectif d’une réduction très ambitieuse (« facteur 4 » sur les émissions de gaz à effet de serre par 4 par rapport à 1990) et du même ordre pour la consommation énergétique du parc bâti d’ici 2050...

- (i) **Contribution des copropriétaires prenant en compte la classe énergétique de leur logement (sur le principe pollueur-payeur) :** plus le logement est énergivore, plus la taxe sera importante. Un tel principe suppose de s’appuyer sur un classement des logements selon leur performance thermique qui soit moins discutable que l’actuel Diagnostic de Performance Énergétique. C’est l’objectif du “Plan de fiabilisation du DPE”, en cours de mise en œuvre : le DPE doit être une référence de principe pour la définition du bâtiment responsable, sauf dans les hypothèses où une certification aurait été obtenue. Ce principe semble assez simple à faire accepter, notamment dans le cas des propriétaires bailleurs. On peut imaginer une entrée en vigueur progressive de la mesure en fonction des classes énergétiques, selon par exemple le principe suivant : dès 2014, une taxe de x% s’applique sur les logements de classes F et pires, puis à partir de 2016, une contribution de 2x% sur les logements de classes F et pires et de x% pour les logements de classe E, etc. Une contribution progressive selon le caractère énergivore du bien se justifie d’autant plus facilement que le coût des mesures d’économie serait proportionnellement plus faibles pour un logement-passoire que pour un logement déjà partiellement amélioré. Il est surtout important de planifier et annoncer longtemps à l’avance l’augmentation de la contribution pour que les acteurs anticipent les augmentations des contributions.

Ce type de mesure peut, à l’inverse, avoir des effets pervers : réalisation des travaux *a minima* pour gagner une classe énergétique plutôt que deux, effet de seuil lié à la

¹⁴ Il conviendrait en outre d’évaluer l’application de ces mesures d’ordre fiscales à tous les types d’habitat, car elles ne pourraient être réservées aux copropriétés.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

référence aux classes du DPE, attentisme jusqu'à quelques mois avant les dates de changement de taux.

- (ii) **Contribution du propriétaire (en l'absence de travaux d'efficacité thermique) modulée en fonction de la valeur de marché du logement (sur le principe de participer à l'effort collectif selon ses moyens) et selon la durée de détention du bien (pour éviter un impact significatif immédiat sur le marché).** La prise en compte de ces critères serait de nature à atténuer ou corriger les effets pervers relevés ci-dessus. La prise en compte de la valeur de marché conduirait à une contribution des copropriétaires a priori les plus aisés, ou, en tout cas, les copropriétaires les mieux susceptibles de bénéficier d'une valorisation de leur bien, indépendamment de la réalisation des travaux. On pourrait retenir comme référence pour le calcul de la contribution le montant de la taxe foncière ou bien le prix de la transaction immobilière ramenée au m², si on choisit une contribution qui s'appliquerait lors des mutations. Notons que cette seconde option paraît plus équitable dans la mesure où l'assiette de la taxe foncière n'est pas toujours représentative de la valeur de marché du logement. D'autre part, le choix d'une contribution applicable lors de la mutation plutôt qu'à une date limite identique pour tous, aurait le mérite d'éviter un impact significatif immédiat sur le marché immobilier.

Par ailleurs, nous suggérons d'envisager le plafonnement du montant de la contribution à la plus-value réalisée lors de la vente (ou à une fraction de la plus-value) pour deux raisons principales : premièrement une question évidente d'acceptabilité (si le copropriétaire fait une plus-value de 50 000 €, il peut payer une contribution de 25 000 € à la revente); deuxièmement, éviter que les copropriétaires d'une copropriété perdant de la valeur n'aient le sentiment d'une « double peine » particulièrement injuste. Les copropriétés confrontées à une perte de valeur auraient au contraire besoin d'une intervention des pouvoirs publics pour évaluer les meilleures options à l'échelle des habitants et de la collectivité, dans le cadre d'une opération programmée.

Enfin, il nous semble juste, dans l'hypothèse où la contribution serait payée au moment de la mutation, de moduler la contribution en fonction de la durée de détention du bien. En effet, on peut considérer qu'un propriétaire présent depuis longtemps dans sa copropriété est davantage responsable de son état qu'un propriétaire arrivé depuis un an : le propriétaire « ancien » aurait pu entreprendre au fur et à mesure certains travaux alors que le « nouveau » n'a pas encore eu cette opportunité.

- (iii) **Cette contribution pourrait être complétée – selon le principe du bonus/malus- par une réduction des droits de mutation pour les copropriétaires qui ont réalisé des travaux d'efficacité énergétique.** Cette mesure permettrait symétriquement d'encourager et de récompenser les copropriétaires les plus « vertueux », et serait de nature à inscrire de façon concrète, au moment de la réalisation des travaux, la perspective d'une valeur verte à la revente. Une minoration des droits d'enregistrement (qui représentent aujourd'hui un peu plus de 6% du montant des transactions) pourrait en effet représenter une part substantielle du montant des travaux.

Le principe d'une contribution à moduler selon les différents paramètres indiqués ci-dessus : applicable à l'occasion des mutations immobilières, fonction de la performance énergétique du logement, avec une perspective d'évolution de plus en plus sévère, prenant en compte le prix/m² lors de la mutation, plafonnée à (une fraction de) la plus-value immobilière, s'il est complété par des mesures incitatives symétriques réservées aux propriétaires qui font des





Réhabilitation énergétique des copropriétés

travaux d'efficacité énergétique, nous semblent une étape indispensable avant d'envisager l'instauration d'une obligation pure et simple de réaliser des travaux lors d'une mutation ou à partir d'une date-couperet.

Ce principe permet en effet de ne pas imputer directement et en une seule fois le coût de la rénovation au propriétaire concerné, alors même qu'il n'est pas nécessairement le seul responsable du défaut d'amélioration du logement.

Il convient également de s'interroger sur l'orientation et l'utilisation des ressources collectées grâce aux contributions.

Une première option, sans doute la plus efficace économiquement, serait d'apporter cette ressource à un fonds créé à l'échelle nationale pour financer la rénovation thermique selon des critères à définir (la création d'un tel fonds devrait être préconisée par le Groupe de Travail sur les Financements Innovants du Plan Bâtiment Durable).

Une seconde option pourrait être d'aiguiller cette contribution vers un « fonds travaux » obligatoire au niveau de chaque copropriété. Il ne s'agirait plus alors d'une taxe proprement dite, mais d'une cotisation obligatoire à un fonds travaux de la copropriété qui serait dédié au financement des travaux de rénovation thermique.

En tout état de cause, la mise en œuvre de cette contribution ou cotisation serait d'autant mieux efficace et acceptable d'un point de vue collectif, qu'elle serait complétée de mesures permettant de faciliter la conception des travaux et leur financement, telles que celles proposées ci-après.

3.2 Appliquer la forme de « service public de l'efficacité énergétique » à des copropriétés

Le service aux co-propriétés dans le cadre du service public, serait semblable à ce que propose Energies POSIT'IF en île de France (proposition d'audits, préconisation de travaux, étude du plan de financement, financement et réalisation des travaux, suivi post-travaux...).

Le « service public de l'efficacité énergétique » (SPEE) nous semble en outre permettre une approche individuelle des copropriétaires, notamment pour la structuration du financement, soit de l'ensemble des travaux, soit des travaux sur partie privative.

Le SPEE n'étant pas réservé aux co-propriétés, cette approche nous paraît de plus permettre de traiter de façon cohérente, à l'échelle des collectivités engagées dans des politiques d'amélioration de l'habitat et de l'efficacité énergétique, la demande des ménages et l'offre des professionnels pour les orienter vers des objectifs de réduction des consommations énergétiques ambitieuses.

Enfin, l'approche par le service public nous semble également permettre d'incorporer dans le « service », l'assistance aux ménages les plus précaires, pour leur permettre d'accéder aux aides financées par l'ANAH et les collectivités, auxquelles ils sont éligibles, voire de gérer pour leur compte ces demandes.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

3.3 Déterminer l'engagement de performance énergétique pour les copropriétés

Plusieurs options s'envisagent sur le niveau de garantie de la performance énergétique. Certains défendent de garantir au minimum (voire pas du tout) arguant du fait que les garanties coûtent cher et que la démarche générale conforte suffisamment les copropriétaires pour qu'ils s'engagent dans des travaux ambitieux. A contrario, d'autres pensent qu'une garantie sur la base des consommations réelles (GRE) est indispensable pour que les copropriétaires puissent s'engager en toute connaissance de cause. Une telle garantie implique notamment la mise en place d'un système de mesure qui pourrait être perçu comme intrusif par certains copropriétaires.

Une voie médiane pourrait être d'appliquer le mode contractuel du contrat de chauffage à intéressement dans le cadre du tiers-financement, avec la possibilité de ne fixer que progressivement la consommation-cible pour limiter les « marges de sécurité » prises par les opérateurs lorsqu'ils doivent s'engager avant la réalisation des travaux. Ainsi, la démarche de la SEM Energies POSIT'IF serait de proposer une fourchette plutôt qu'une cible lors de la phase d'étude des travaux, puis de fixer la cible à l'intérieur de la fourchette à l'issue de la période de rodage des installations.

3.4 Envisager la densification pour financer les rénovations lourdes

Cette piste a été explorée par l'un des projets du programme action sur l'Amélioration énergétique en copropriétés, lancé par le Puca et l'Anah

Plusieurs pistes sont envisageables pour la densification : une densification verticale consistant à l'ajout d'étages à un immeuble existant ou bien à la création d'appartement dans des « fenêtres » ou bien une diversification horizontale consistant en la création de logements sur des parcelles constructibles. De telles opérations ne seront bien sûr pas valables pour toutes les copropriétés pour de nombreuses raisons.

L'appel à projet pourrait être l'occasion de préparer un recensement de sites pouvant se prêter à ce type de valorisation, par exemple avec la coopération de « Planète-Surélévation » (émanation de l'association Planète – Copropriété). Dès lors, le « tiers » public ou public-privé mériterait le titre de tiers-investisseur car son métier évoluerait vers un rôle de promoteur immobilier spécialisé dans la densification. Cette démarche lui ferait porter les risques et les bénéfices liés à la création des nouveaux lots de copropriété.

3.5 Utiliser le bail à réhabilitation

Le principe du bail à réhabilitation est rappelé en annexe 1.

Le bail à réhabilitation est un outil intéressant car il permet de rendre solvables des ménages qui n'auraient pas les moyens de financer la rénovation de leur logement. De tels ménages, en devenant sous-locataires de leur logement peuvent ainsi bénéficier de certaines aides et économies d'impôts. Ils ont un loyer « social » à payer sur la durée de l'opération et retrouvent la pleine propriété de leur logement à la fin de l'opération.

Cette forme d'intervention est pourtant peu usitée. Nous avançons l'hypothèse que l'une des raisons de ce constat est l'ambiguïté sur la durée du bail : appliqué sur une période de 15 à 25 ans, la capacité de financer des travaux est limitée et ne justifie sans doute pas la complexité du montage par rapport au tiers-financement. En revanche, si le bail à réhabilitation s'envisage





Réhabilitation énergétique des copropriétés

sur des durées de 40 ans et plus, le levier est beaucoup plus important et permet de financer des réhabilitations lourdes.

Dans cette optique, le tiers public ou public privé devrait être qualifié de tiers-investisseur, non-seulement du fait qu'il se retrouve bailleur du logement, mais aussi parce que le financement d'opérations sur 40 ans suppose d'y consacrer des fonds propres, cette durée excédant largement les durées de refinancement bancaire.

3.6 Emettre des « EquityLoans »

L'idée des « Equityloans » développée notamment à Birmingham pourrait être traduite par « prêt-viager ». De tels prêts sont consentis sur la base d'un remboursement le jour de la revente de la propriété. Les intérêts peuvent être payés sur la durée de l'opération par les ménages ou bien capitalisés.

Dans ce cas, l'opérateur est bien un tiers-investisseur, qui prend un risque sur la valeur du bien à la revente.

Conclusion

Ce mémoire représente les sujets qu'il serait nécessaire d'approfondir avant l'étape 2 du projet (sélection de collectivités partenaires et organisation de leur participation à l'appel à projet de recherche par un appel à manifestation d'intérêt à l'échelle des régions partenaires du PUCA).

Nous rappelons les axes de recherche envisagés :

- **déterminer les conditions liées à la typologie des bâtiments, éventuellement croisée avec les programmes de travaux, afin de respecter un niveau minimal d'amélioration énergétique.**
- **coût et l'efficacité des dispositifs permettant de conseiller et d'accompagner la copropriété dans la décision de réaliser les travaux, lorsque ces dispositifs sont financés par la collectivité**
- **répartition du coût des travaux entre copropriétaires / fournisseurs d'énergie / et collectivité, l'enjeu étant de dessiner un dispositif permettant d'utiliser différents leviers pour maximiser la part des travaux assumée par les copropriétaires tout en visant une « massification » du nombre de réalisations.**

En synthèse, le projet de recherche permettrait de définir un dispositif global, visant à maximiser l'intérêt, la volonté et la capacité de la majorité des copropriétaires (les ménages de la classe moyenne) à réaliser des travaux ambitieux au plan énergétique.

Ce mémoire doit permettre de préparer une réunion concernant le positionnement du projet de recherche en partenariat PUCA et Régions partenaires, où seront abordées :

- Les conditions à créer pour que ces opérations pilotes puissent fonctionner, avec, en conséquence, le dessin de toutes les interactions avec l'ensemble des partenaires potentiels des opérateurs régionaux et des « parcours de service » à proposer aux représentants des copropriétés et aux copropriétaires ;
- Les rôles, potentiels ou avérés, des différentes institutions territoriales (collectivités locales, région, état) pour :
 - o Porter les opérations pilotes





Réhabilitation énergétique des copropriétés

- Lever les points de blocages dans la décision collective des copropriétés (sachant que nous n'avons traité que les points touchant au financement, mais que d'autres leviers, notamment ceux proposés par le rapport Braye sont tout aussi importants)
- Discuter des modifications d'ordre législatif ou réglementaire identifiées et déterminer, s'il serait envisageable que ces modifications soient testées dans ce cadre expérimental.





ANNEXES

1 Etat des lieux des dispositifs incorporant un volet Financement en vue d'intervenir sur les rénovations énergétiques des copropriétés

1.1 L'émergence du tiers-investissement en France

1.1.1 Tiers-investissement ou Tiers-financement ?

En 2009-2010 La Direction Finances, Stratégie et Développement Durable de la Caisse des Dépôts a conduit une étude avec la Ville de Paris, la Région Ile de France et l'ADEME pour explorer le tiers-investissement et identifier les mesures à prendre pour favoriser un nouvel essor de cette forme contractuelle: « **Le mécanisme de tiers-investissement consiste à faire financer une rénovation par un tiers, lequel se rembourse en partie sur les économies d'énergies obtenues grâce à cette rénovation et garantit contractuellement l'amélioration de performance énergétique du bâtiment.** L'apport du Tiers Investisseur, avec sa capacité à mobiliser et sécuriser les économies d'énergie, doit aider à convaincre les propriétaires immobiliers d'engager une rénovation « facteur 4 », les économies futures pouvant couvrir une partie des investissements, mais pas leur totalité. [...]»¹⁵.

Il est nécessaire de préciser le terme de financement car il englobe deux composantes : les fonds propres et l'endettement.

S'il repose sur une injection de fonds propres, le « mécanisme tiers » correspond à une démarche d'investisseur et suppose d'empiéter sur le rôle du propriétaire, qui est normalement LE maître d'ouvrage et investisseur.

Une intervention en financement par prêt ne remet pas en cause le rôle « habituel » du propriétaire : ce dernier assume toutes les conséquences de son projet et se donne les moyens de le mener à bien en recourant à un prêt. Le prêteur doit s'assurer que le propriétaire / maître d'ouvrage a les moyens de le rembourser mais il ne se substitue pas à lui pour supporter les risques et les bénéfices de l'investissement.

Nous proposons de réserver le terme de tiers-investissement à la démarche d'investisseur et de parler de tiers-financement à une intervention basée sur l'octroi de prêt.

¹⁵ Étude conduite par la Caisse des Dépôts avec la Ville de Paris, la Région Ile de France et l'ADEME en 2009-2010 pour explorer cette forme contractuelle nouvelle en France. Résumé pour Décideurs – page 4 – Utiliser le « Tiers Investissement » pour la rénovation thermique du patrimoine bâti français http://www.caissedesdepots.fr/fileadmin/img/03_developpement_durable/01_construire_la_ville_durable/livvable_synthese_etude_ti_cdc_v1-0.pdf





Réhabilitation énergétique des copropriétés

La pratique du tiers-investissement se rapproche du concept de partenariat public privé, qui repose sur un « bail aller et retour » : le prestataire privé est maître d'ouvrage pendant la période du contrat (au titre du bail « aller » : par exemple un bail emphytéotique), et il perçoit des loyers qui permettent de rémunérer ses prestations : études, travaux, maintenance, autres services, au titre du bail « retour » conclu avec le propriétaire. Nous verrons que d'autres formes d'investissement sont envisageables en dehors d'une structuration de type « bail aller et retour ».

Le Contrat de Performance Energétique (avec financement) et le Tiers-Investissement se heurte à des difficultés spécifiques d'application aux copropriétés. L'étude de faisabilité juridique commandée par la Caisse des Dépôts et Consignations, relevait pour ce qui concerne les copropriétés, outre des difficultés qui ne sont pas propres à ces formes contractuelles, une question propre à la démarche d'investisseur : **comment faire bénéficier de sûretés réelles les bailleurs de fonds ?** Cette étude inaugurale de la caisse relevait qu'un schéma s'appuyant sur un transfert de propriété serait très problématique dans le contexte des copropriétés, et de fait, il n'a jamais été tenté.

Les projets régionaux que nous présentons ci-après s'orientent plutôt vers une logique de prêt que d'investissement et relèvent donc du tiers-financement. Dans ce cadre, l'opérateur détient une créance sur la copropriété, ou le propriétaire. L'enjeu du montage est de sécuriser le remboursement de cette créance, non d'appréhender la propriété de l'actif (qu'il s'agisse de l'immeuble ou seulement du système de chauffage), que ce soit comme gage ou comme source de revenus.

Ce montage correspond à un mode contractuel plus simple, plus acceptable, en un mot plus réaliste pour structurer une offre de financement vis-à-vis des copropriétés

La distinction sémantique entre le tiers-investissement et le tiers-financement, pour ce qui concerne le secteur du logement privé, nous semble en voie d'être admise à l'échelle nationale avec les travaux en cours du Groupe de travail sur les Financements innovants du GTFIEE du Plan Bâtiment Grenelle.

1.1.2 La garantie de performance énergétique

Les ambiguïtés de la garantie de performance énergétique

Le Contrat de Performance Energétique, qui ne comporte pas nécessairement de financement apporté par le prestataire (plus amplement détaillé ci-après : voir partie 1.2) comporte par définition la notion de garantie de performance, définie comme « *l'obligation de réparation à la charge du Titulaire en cas de non atteinte de l'Objectif d'Amélioration de la Performance Énergétique* ». Cette garantie peut constituer un argument commercial incontournable dans certains cas ; elle peut contribuer dans d'autres cas à créer une complexité décourageante.

Un rapport a été remis le 5 avril dernier, dans le cadre du Plan Bâtiment Grenelle, par Mme C. Costa (EGIS) et M. M. Jouvent (Association APOGEE) sur la Garantie de Performance Énergétique, dans un champ plus large, englobant les constructions neuves (pour des contrats comportant des engagements supérieurs à ceux prévus par la réglementation (RT 2012)) et les rénovations.

Le rapport propose de distinguer deux garanties contractuelles de performance énergétique (GPE) :

- une GPE au stade conception et travaux, qui garantit les performances énergétiques intrinsèques, que les auteurs proposent d'appeler la **Garantie de Performance Énergétique Intrinsèque (GPEI)**,





Réhabilitation énergétique des copropriétés

- une GPE qui incorpore l'exploitation et l'usage : garantie de résultats énergétiques, que les auteurs proposent d'appeler la **Garantie de Résultats Énergétiques sur l'Usage (GRE)**

Les auteurs proposent les définitions suivantes :

La garantie de performance énergétique intrinsèque peut être définie comme : « un engagement contractuel entre : un maître d'ouvrage, ou un propriétaire, appelé « le bénéficiaire » et un « prestataire », appelé « le garant » (maître d'œuvre, entreprises) [...] Le « prestataire » s'engage,

- dans le cadre de la réalisation de travaux neufs ou sur existant,
- portant sur un immeuble ou sur un ensemble d'immeubles,
- sur un niveau maximal de consommations énergétiques « théoriques » ou « conventionnelles » ou « normalisées »,
- En respectant un scénario d'utilisation et des paramètres de confort spécifiés (température, ventilation, qualité de l'air, etc.). »

La **garantie de résultats énergétiques** est définie comme : « un engagement contractuel entre : un maître d'ouvrage, ou un propriétaire ou un locataire, appelé « le bénéficiaire » et un prestataire spécialisé, appelé « le garant », par lequel ce dernier s'engage,

- pour un immeuble ou sur un ensemble d'immeubles,
- dans le cadre de la réalisation de travaux neufs ou sur existant,
- [...] sur un niveau maximal de consommations énergétiques réelles et mesurables, ou sur un pourcentage de réduction des consommations énergétiques réelles par rapport à une situation de référence avant contrat,
- en respectant des paramètres de confort spécifiés (température, ventilation, qualité de l'air, etc.)
- et ceci pendant une durée de couverture contractualisée ».

Le rapport dessine quelques pistes pour la mise en œuvre opérationnelle de telles garanties :

Pour la garantie de performance énergétique intrinsèque :

- « Le périmètre est, en base, celui des 5 usages définis dans la réglementation RT 2012 (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairages, auxiliaires).
- Les consommations sont estimées d'une part en énergie primaire, d'autre part en énergie finale, afin de faciliter la compréhension des futurs utilisateurs et la mise en relation avec la GRE.
- Les performances seraient évaluées sur la base d'un référentiel, avec certification d'ouvrage, assortie d'autocontrôles et de contrôle des autocontrôles, pendant la phase étude, pendant la phase chantiers et avant la réception, avec mesures sur site (thermographies infra rouge, etc.)
- La GPEI est logée dans le contrat CPI¹⁶, VEFA¹⁷, Contrat de MOE¹⁸, marché d'entreprise, etc.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

- Le scénario d'utilisation serait indiqué par le maître d'ouvrage et adapté au cas de figure : par exemple, pour le logement : logements familiaux ou logements étudiants ou personnes âgées, etc. »

Le rapport note que les contrôles, réalisés sur site et sur dossier, permettent de sécuriser le maître d'ouvrage et de diminuer le risque de contentieux ultérieur. Ainsi conçue, la GPEI permet d'éviter certaines des causes d'écart entre consommations réelles et consommations théoriques, à savoir les choix de conception inadaptés, des matériaux et équipements moins performants que prévu, une mauvaise mise en œuvre, etc.

Le rapport relève également des points de vigilance sur la GPEI, parmi lesquels nous notons en particulier la nécessité de développer des outils de simulation pour mieux prédire les consommations d'énergie en fonction de scénarios définis entre les parties prenantes.

Pour la garantie de résultats énergétiques :

- Des clauses de confort minimum doivent être ajoutées, avec pénalisation, de façon à ce que la diminution de consommations ne soit pas obtenue, par une dégradation des prestations.
- La GRE peut être logée dans un Contrat de Performance Énergétique (CPE) ou dans un autre contrat, mais une condition nécessaire est que le prestataire spécialisé soit un groupement intégrant un exploitant ou un exploitant lui-même, chargé au minimum des prestations P2 avec ou sans P3 et avec ou sans P1¹⁹.
- Le périmètre peut être défini au cas par cas.
- Les consommations réelles, exprimées en énergie finale, doivent pouvoir être mesurées par une méthode simple. Elles doivent être corrigées des facteurs d'influence (degrés jours unifiés, usages anormaux des locaux, etc.).
- Si les consommations réelles corrigées sont supérieures aux consommations maximales garanties, le garant supporte une pénalité qui ne peut être que libératoire en proportion de l'écart (consommation x prix unitaire), majorée éventuellement d'un multiplicateur.
- Si les consommations réelles corrigées sont inférieures au maximum garanti, l'économie bénéficie -en totalité ou en partie- au bénéficiaire de la garantie.
- Pour éviter des suivis trop fréquents, l'instauration d'une marge de neutralisation de la pénalité ou du bonus (marge appelé « tunnel »), autour du maximum garanti semble raisonnable (par exemple 5 %).

Le choix de la durée de la période de garantie doit permettre de trouver un équilibre entre l'effet de la garantie et la nécessité de remettre en concurrence les prestations de façon périodique.

¹⁶ Contrat de Promotion Immobilière

¹⁷ Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

¹⁸ Maîtrise d'Oeuvre

¹⁹ Les termes courants utilisés pour les marchés de chauffage sont : P1 : pour la consommation d'énergie, P2 : pour la conduite et le petit entretien des installations, P3 : pour le gros entretien et renouvellement des installations, P4 : pour le financement des installations (amortissement et intérêts).





Réhabilitation énergétique des copropriétés

La GRE suppose la mise en place de comptages spécifiques aux usages couverts par la garantie. En complément de la GPEI, le rapport note que « la GRE permet d'éviter une autre des causes d'écart entre consommations réelles et consommations théoriques, à savoir les difficultés de gestion et de pilotage de l'installation technique. Par contre, les autres causes d'écart, telles que les différences d'utilisation par les occupants, les températures intérieures, la bureautique et les process, la durée et le rythme d'occupation sont plus délicates à traiter. »

Les points de vigilance notés au sujet de la GRE :

- « les surcoûts liés à la prise de risque par le tiers: vis-à-vis du comportement des utilisateurs notamment, mais aussi des matériaux, de leur mise en œuvre, etc. à la mise en place et de gestion de l'engagement, puis des instruments de mesure (comptages, protocole IPMVP),
- la nécessité, souvent reconnue, d'une période probatoire (première année « à blanc »),
- suivre les consommations réelles privatives exige un accord avec le locataire et/ou les copropriétaires (bail vert)
- et, enfin et non le moindre, les dysfonctionnements sont indemnisés mais non « réparés » sur la période du contrat ; et donc les objectifs du Grenelle peuvent ne pas être atteints, sauf si le partenaire effectue de lui-même des modifications pour éviter les pénalités. »

Ces travaux doivent être prolongés car les auteurs considèrent eux-mêmes que les retours sont insuffisants sur les CPE et la mise en place de la RT2012. D'autres études sont en cours, notamment par la Fondation Bâtiment Énergie.

Concernant les copropriétés en particulier, la garantie de performance énergétique pose des problèmes spécifiques :

- L'opérateur qui aurait à garantir la performance alors qu'il n'est pas en position de maître d'ouvrage et n'a pas prise sur les usages, a tendance à fortement minorer la performance garantie pour éviter d'être en risque de payer des pénalités ;
- En outre l'infrastructure pour la mise en œuvre du contrat et son suivi (ingénierie contractuelle, comptage, gestion du contentieux) ne doit pas engendrer des coûts qui ne sont pas à l'échelle des projets.

Une adaptation de la Garantie de performance énergétique vers un engagement de moyens sur la durée nous paraît indispensable pour s'adapter au contexte de la copropriété. Nous revenons sur ce point en partie 2 (points d'attention)

Plusieurs Conseils Régionaux, considèrent que le tiers-financement peut se développer dans un cadre d'économie mixte. Cette forme contractuelle leur donne les moyens de mettre en œuvre leurs objectifs en matière de politique Energie-Climat mais aussi de soutien et structuration à la filière de l'éco-bâtiment, contribuant au développement économique local. L'objectif des collectivités engagées dans ces projets est de **débloquer les jeux d'acteurs qui aujourd'hui conduisent au sous-développement du marché des rénovations thermiques, en s'attaquant au segment de l'habitat privé individuel ou collectif.**

Les dispositifs présentés ci-après sont à des stades d'évolution différents et s'adressent soit à des copropriétés uniquement (SEM Energies POSIT'IF, dispositif mur/mur) ou bien de manière indifférenciée à des copropriétés et des maisons individuelles, dans ce cas, il est à noter que la cible principale des dispositifs est davantage orientée vers les maisons individuelles.

Nous abordons également le CPE en copropriété, qui n'est pas censé être un dispositif public-privé, mais qui dans les faits suppose une aide importante des collectivités locales.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

1.2 Le Contrat de Performance Energétique

La directive européenne 2002/91/CE du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments définit le contrat de performance énergétique ("CPE") comme un « *accord contractuel entre le bénéficiaire et le fournisseur d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique, selon lequel des investissements dans cette mesure sont consentis afin de parvenir à un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique qui est contractuellement défini* ».

Aussi, dans le champ de la commande publique, un CPE peut être défini comme « *tout contrat conclu entre un pouvoir adjudicateur et une société de services d'efficacité énergétique visant à garantir, par rapport à une situation de référence contractuelle, l'amélioration de la performance énergétique d'un bâtiment ou d'un parc de bâtiments, vérifiée et mesurée dans la durée, par un investissement dans des travaux, fournitures ou services* ».

Il ressort donc de cette définition que tout CPE se traduit par un investissement dans des travaux, fournitures ou services. Cet investissement est porté :

- soit par la SSEE²⁰ si le CPE s'inscrit dans le champ de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics ou de l'ordonnance n°2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat.
- soit par le pouvoir adjudicateur si le CPE est un marché public global de **conception-construction maintenance accompagné d'une garantie de performance énergétique**. Le financement et la maîtrise d'ouvrage restent alors dans le champ de la collectivité donneuse d'ordre (*nouvel article 18 de la loi MOP (issu de la loi Grenelle II)*)

Dans le cadre du Plan Bâtiment Grenelle, un clausier des Contrats de Performance Énergétique (CPE) en marchés publics a été remis au Ministère de l'écologie, du développement durable, du transport et du logement, le 16 avril 2012 afin de promouvoir l'utilisation des CPE.

Plusieurs catégories de CPE-marchés publics sont identifiés, et notamment les contrats globaux « *qui confient tout à la fois la conception et la réalisation d'interventions sur les équipements (complément, transformation ou substitution des équipements existants) et de travaux sur le bâti existant tels que l'étanchéité, l'imperméabilisation, l'isolation thermique par l'extérieur ou l'intérieur du bâtiment ou encore le changement des menuiseries externes*.

La société titulaire assure également l'exploitation et la maintenance du bâtiment pendant la durée du contrat.

Ils intègrent habituellement des prestations d'information et de sensibilisation des usagers à la diminution des consommations énergétiques du bâtiment ».

C'est à partir de ce cadre défini pour la commande publique qu'ont été développés les premiers contrats de CPE destinés à des copropriétés, avec un fort accompagnement de ces dernières par des collectivités et des structures d'accompagnement publiques.

Toutefois, les quatre éléments constitutifs qui caractérisent le CPE, à savoir :

- « L'objet du CPE est l'amélioration de la performance énergétique d'un bâtiment

²⁰ La Société de services d'efficacité énergétique (SSEE) est définie comme « *toute entreprise, quel que soit son secteur principal d'activité, intervenant comme cocontractante dans le cadre d'un CPE et qui met en œuvre des travaux, fournitures ou services visant à réduire les consommations d'énergie* ».





Réhabilitation énergétique des copropriétés

- Tout CPE se traduit par un investissement, matériel ou immatériel, dans des travaux, fournitures ou services qui constituent les actions d'amélioration de la performance énergétique.
- La garantie de performance énergétique consiste pour le titulaire à réparer le pouvoir adjudicateur pour l'entier préjudice résultant de la non-atteinte de l'objectif d'amélioration de la performance énergétique.
- La mesure des performances énergétiques dans le cadre d'un protocole contractualisé, objectif et contradictoire entre les parties. »

ne suffisent pas nécessairement à répondre aux attentes des copropriétés.

En effet, le Contrat de Performance Energétique paraît bien adapté s'il met face à face un maître d'ouvrage compétent et/ou bien conseillé et un opérateur garant de la bonne intégration de la conception, de la réalisation des travaux puis de la conduite des installations et de la maintenance. Cette situation peut se rencontrer dans le secteur des bâtiments publics ou de l'habitat social, mais beaucoup plus rarement parmi les copropriétés.

Le premier contrat de performance énergétique engagé par une copropriété a donc été signé en février 2012 entre une copropriété à Neuilly-sur-Marne, de 60 logements datant de 1964, et Bati-rénov (groupe Bouygues). Suite à des travaux d'isolation (toit, murs, fenêtre) qui doit permettre un passage de F à B de l'étiquette énergétique, Bati-rénov s'est engagé sur une réduction de 40% de la facture énergétique. D'autres projets sont en cours de dialogue compétitif. Aucun de ces projets ne comporte de financement intégré apporté par le prestataire de la copropriété.

Des constats seulement partiels peuvent être établis à la lumière de ces projets récents ou en cours ; en tout état de cause, il ne sera possible d'avoir un recul suffisant pour évaluer le fonctionnement de ces premiers contrats avant quatre à cinq ans :

- Les projets concernent des copropriétés de quelques dizaines de lots, avec chauffage collectif.
- Le montant des travaux représente de 14 à 35 K€ par logement, ils couvrent l'isolation par l'extérieur du bâti, le traitement des menuiseries, et l'installation d'un nouveau système de chauffage et de ventilation.
- Les offres des consortiums privés prévoient une garantie de réduction des consommations réelles de l'ordre de 40 à 45% par rapport à la situation de référence antérieure aux travaux²¹, il s'agit donc de GRE, au sens du rapport Jouvent-Costa²².
- Le système de surperformance et pénalités assorti à cette garantie prévoit un partage de la surperformance à 60-65% pour la copropriété et 30-35% pour le consortium d'entreprises.
- Il repose également sur une instrumentation et une température de consigne de 18 à 19°.
- La durée des contrats est de 12 à 15 ans Le plan de financement intègre des subventions importantes (environ 1/3 du montant des travaux). Le solde des investissements doit être

²¹Il n'est pas possible de se prononcer sur la fixation de cet objectif par rapport à la diminution de consommation conventionnelle, mesurée par le changement d'étiquette « type Diagnostic de performance énergétique ».

²²Cf ci-après : les ambiguïtés de la Garantie de Performance Énergétique.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

financé par des prêts collectifs contractés directement par la copropriété (sur une durée de 12 ans) ou par les copropriétaires.

L'Association des Responsables de Copropriétés montre très critique en particulier sur le projet de Neuilly sur Seine²³.

Dans le cadre de la Recherche Action menée par l'ARC, en partenariat avec le PUCA et l'ADEME sur les conditions de mise en œuvre d'un CPE adapté au contexte de la copropriété, l'ARC a publié un document de synthèse sur les hypothèses qui avaient été posées au départ et la restitution des enseignements tirés des expérimentations.²⁴

L'ARC a produit un document (Cf. Annexe 1) indiquant ses préconisations sur la conclusion d'un CPE en copropriété :

- Prévoir une phase de préparation du contrat avec un tableau de bord des consommations d'énergie sur plusieurs années et un Bilan Initial de la Copropriété et caler le projet de contrat sur des hypothèses thermiques ainsi déterminées
- Avoir une approche globale des travaux et non limitée aux aspects thermiques
- La garantie de résultat ne suffit pas à donner confiance et ne remplace pas une maîtrise d'ouvrage forte.

Ce document indique en conclusion : « un syndicat de copropriétaires est un maître d'ouvrage multiple et qui par conséquent n'a pas d'avis tranché sur une question donnée. En tant que non-professionnel, un syndicat de copropriétaires est d'emblée mal armé pour entreprendre un projet ambitieux et coûteux. D'une manière générale le manque de connaissances et de pratiques entraîne une méfiance envers l'environnement extérieur. Dans le cas des copropriétés cette méfiance est exacerbée par le manque d'outil et d'accompagnement ce qui limite énormément la prise de risque. Cette recherche nous a montré la nécessité de baliser la démarche des conseillers syndicaux et de leur apporter une assistance adéquate.

L'équilibre entre l'étendue de la garantie de performance énergétique et l'implication de la copropriété dans son rôle de maître d'ouvrage

L'idée séduisante, sous-jacente aux CPE, est que ce mode contractuel permet à une copropriété ayant peu de ressources et pas de compétences pour conduire des travaux, de s'appuyer sur un prestataire prenant en charge la complexité des études et de la réalisation

²³ L'Association des Responsables de copropriété a une position très critique sur ce contrat :

- «1. un programme de travaux « spectaculaire », mais très insuffisant ;
2. des consommations de référence fantaisistes ;
3. des résultats après travaux très médiocres (170 kWh/m²) et un niveau de température dénué de sens (22°C+1°C après isolation totale !)
4. des garanties très courtes (6 ans) et en partie illusoires (absence de contrôle des températures - par ailleurs élevées - dans les logements) ;
5. une absence de P3, permettant à l'entreprise de s'exonérer de sa garantie ou de facturer cher des gros travaux en plus des travaux initiaux.

Voir le communiqué publié sur le site de l'association :

<http://www.unarc.asso.fr/site/abus/1012/abus3256.htm>

²⁴ Ce document est annexé au présent mémoire technique.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

des travaux et qui s'engage sur des économies d'énergie qui peuvent par conséquent être prises en compte dans le plan de financement de l'investissement.

Toutefois, le retour d'expérience concernant tant les contrats de conduite d'installations de chauffage que de contrats de travaux incluant une garantie de résultat montre :

- d'une part que les copropriétés ne devraient pas faire l'économie d'un audit préalable de ses consommations, comme indiqué ci-dessus, afin de mesurer le « Point zéro », c'est-à-dire réaliser les mesures « simples » et ne requérant pas d'investissement important, permettant de diminuer les consommations d'énergie de l'ordre de 10 à 25%, en amont de la passation d'un marché de rénovation.
- que d'autre part, se pose la question de la marge de sécurité que prendraient les prestataires en contrepartie du risque lié aux comportements des usagers, propriétaires occupants mais aussi locataires (ces derniers étant très peu ou pas impliqués dans la mise en œuvre du contrat de CPE), des surcoûts liés à la mise en place et au suivi de la GRE dans l'habitat, relevés le rapport Jouvent-Costa, le tout venant fortement réduire le gain final sur les charges de chauffage dont bénéficierait la copropriété.

Au total, il convient de considérer que les copropriétés, une fois engagées dans le processus de décision des travaux qui conduit le conseil syndical et une partie des copropriétaires à s'impliquer dans la maîtrise d'ouvrage, pourraient ne pas se satisfaire d'une garantie de performance de type GRE, mais plutôt rechercher une garantie de type GPEI, assortie d'engagements non pas de résultat mais « d'engagements de faire ou de moyens » concernant la conduite des installations et le volet dit « comportemental » des CPEs.

Les Relations avec la Maîtrise d'œuvre.

Dans le cadre d'un CPE relevant de l'article 73-II du Code des marchés publics, le maître de l'ouvrage, en dérogation à l'article 7 de la loi MOP, a la possibilité de confier à son cocontractant une mission portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux, « lorsque des motifs d'ordre technique ou d'engagement contractuel sur un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique rendent nécessaire l'association de l'entrepreneur aux études de l'ouvrage ». De même, la copropriété a le choix de recourir à un CPE, ce qui entraîne que l'équipe de maîtrise d'œuvre n'est plus indépendante du groupement qui réalise les travaux.

Il convient toutefois de prendre en compte le fait que le projet de rénovation des copropriétés est le plus souvent motivé par des objectifs qui ne se résument pas, loin s'en faut, à l'amélioration de l'efficacité énergétique. Il serait par conséquent nécessaire, pour répondre aux attentes des copropriétés, de concevoir le programme de travaux à partir d'un projet architectural plus large, auquel le conseil syndical a contribué bien en amont de la consultation.

1.3 La SEM Energies POSIT'IF en Ile de France

1.3.1 Contexte et date de création

La Région Ile de France a participé, aux côtés de la Caisse des Dépôts, la Ville de Paris et l'ADEME, à l'étude précitée sur les conditions de mobilisation du mécanisme de tiers-financement pour favoriser des rénovations énergétiques. Par la suite, la Région Ile de France a poursuivi les études préalables à la mise en œuvre d'un tel opérateur en partenariat avec la Caisse des Dépôts, avec une assistance à Maîtrise d'ouvrage sur les thèmes de la réalisation et du financement de travaux d'efficacité énergétique pour les copropriétés et les bâtiments des collectivités territoriales, dans la perspective de la création du véhicule d'investissement





Réhabilitation énergétique des copropriétés

régional, avec en particulier l'étude des aspects juridiques et financiers préalable au déploiement de l'opérateur énergétique public sous forme de SEM.

Lors du **Conseil Régional du 17 novembre 2011**, la délibération d'approbation du projet de statuts et d'engagement d'une partie des crédits prévus pour la dotation en capital et en compte courant d'associé de la future SEM a été votée. L'assemblée générale constitutive de la SEM s'est tenue le 10 janvier 2013.

L'année 2012 a été marquée par :

- Les délibérations de l'ensemble des actionnaires collectivités du 15 mai au 17 juillet 2012,
- L'appel auprès de chacun des actionnaires d'au moins 50% du montant de sa participation au capital social, tenue de l'AG de constitution de la SEM et finalisation des formalités d'enregistrement de la SEM. La répartition du capital est la suivante :

	Capital en k€	Répartition du c
Part "collectivité"	4,523	85%
Région Ile-de-France	3,020	57%
Ville de Paris	0,500	9%
SIGEIF	0,010	0%
SIESM 77	0,030	1%
SIPPEREC	0,100	2%
CA Plaine Commune	0,045	1%
CA Est Ensemble	0,100	2%
CA Cergy Pontoise	0,050	1%
CA Plateau de Saclay	0,010	0%
CA Val de Bièvre	0,050	1%
CG 94	0,450	8%
CA Sud-de-Seine	0,036	1%
Ville de Créteil	0,022	0%
CG 77	0,100	2%
Part "non collectivité"	0,800	15%
Caisse des Dépôts et Consignations	0,500	9%
Caisse d'Epargne d'Ile-de-France	0,300	6%
Total SEM	5,323	100%

- la définition de l'offre commerciale de la SEM avec ses partenaires, basée sur des groupes de travail thématiques sur les différents volets de l'offre de la SEM permettant de tester les différentes options envisageables pour le montage juridique et financier de cette offre (cf. ci-après).





Réhabilitation énergétique des copropriétés

1.3.2 Statut juridique et nature des partenariats

Le statut de Société d'Economie Mixte (SEM) a été considéré comme le plus approprié pour porter les offres de conseil, d'ingénierie et de financement de projets et intervenir notamment dans le champ concurrentiel vis-à-vis des copropriétés et du logement social, ainsi que dans le secteur des énergies renouvelables²⁵.

Toutefois, sur le segment particulier des bâtiments des collectivités franciliennes (au premier rang desquels on compte le patrimoine des lycées, collèges et écoles élémentaires), un véhicule juridique de type Société Publique Locale (Société anonyme à capitaux provenant uniquement des collectivités territoriales) dispose d'un avantage comparatif par rapport à une SEM, car les collectivités actionnaires de la SPL pourraient passer des contrats avec elle en « quasi-régie », sans mise en concurrence, ce qui permettrait des gains de temps et de moyens appréciables en phase de conception des projets. En parallèle au développement d'une activité d'AMO dédiée aux contrats globaux de rénovation par la SEM, la transformation de la SAERP²⁶, l'actuelle SPLA régionale, en SPL et l'ouverture de son capital à d'autres collectivités et leurs groupements (EPCI et syndicats d'énergie) est actuellement envisagée.

1.3.3 Objectifs et missions d'Energies POSIT'IF

La création d'un opérateur régional permet de compléter les dispositifs régionaux en place en permettant par son intervention propre mais aussi par « son effet démonstrateur » auprès des maîtres d'ouvrages et opérateurs publics et privés, une accélération du rythme d'exploitation des gisements d'économie d'énergie et d'énergies renouvelables.

Dans le secteur du bâtiment, la SEM doit permettre de compenser l'insuffisance de l'initiative privée ; celle-ci se concentre aujourd'hui sur les investissements de rénovation énergétique à plus court temps de retour. L'Opérateur Régional doit promouvoir, en particulier au travers du mécanisme de tiers-financement, des programmes de rénovation en une seule fois et optimaux du point de vue de l'objectif facteur 4.

Sont visés en priorité le logement collectif : la SEM doit permettre aux maîtres d'ouvrages du logement collectif (principalement les copropriétés mais aussi les petits bailleurs sociaux) d'engager des rénovations énergétiques de type « Bâtiment Basse consommation » en apportant la coordination technique des travaux avec un engagement de performance énergétique et une offre de financement.

1.3.4 Montage financier de la structure

L'étude préalable à la création de la société de tiers investissement francilienne repose sur une mise en œuvre progressive pour lever les freins identifiés en matière d'efficacité énergétique et limiter la prise de risques opérationnels.

Sur la période 2012-2020, l'évaluation des perspectives et profils d'investissements dans les opérations de réhabilitation de l'habitat collectif fait apparaître un besoin en fonds propres²⁷.

- d'environ 10 à 12 M€ de fonds propres au cours des 5 prochaines années sur le segment des copropriétés.

²⁵ Nous n'évoquerons pas les projets de Energies POSIT'IF en matière d'énergies renouvelables dans la mesure où ils n'ont pas d'impact direct sur le sujet de la présente note.

²⁶ Société d'Aménagement et d'Équipement de La Région Parisienne, active notamment sur la rénovation et la construction de lycées.

²⁷ Hors activité de rénovation des bâtiments publics sur laquelle serait positionnée la SAERP.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

- Le scénario retenu prévoit une montée en charge de la SEM avec des copropriétés représentant 100 à 150 logements par trimestre.
- Le coût d'approche et de conseil aux copropriétés a été évalué en prenant en compte l'intervention en amont de la SEM des structures locales dédiées telles que l'Agence Parisienne du Climat ou les ALEs.
- La modélisation de l'activité de tiers-financement (évaluation du montant des travaux à financer, des recettes, des charges de tiers financement, de l'encours de financement), a été réalisée à partir de cas réels de rénovations permettant d'aboutir à un niveau de consommation proche du BBC Rénovation. Les charges de tiers-financement sont calculées pour couvrir un montant initial correspondant au montant HT des travaux, la perception d'une commission (honoraires) et une dotation aux provisions pour risques.
- La structure de la SEM prévoit une équipe de direction resserrée pour donner les impulsions et lancer l'activité en faisant appel à des contrats de cotraitance et de sous-traitance au fur et à mesure du développement de la phase d'approche des copropriétés

Pour l'activité de tiers-financement des copropriétés, une équipe de conseillers et une équipe de support/contrôle de la qualité progressivement constituées en fonction de la montée en charge de l'activité.

Au total, le besoin en capital de la SEM s'élève, pour la période 2012 – début 2014, dans le scénario bas à 4,2 M€ et dans le scénario haut à 6,8 M€. A plus long terme (2020), le besoin en fonds propres converge vers 15 M€ à 15,5 M€ selon les scénarios.

Nota : cet exercice préliminaire doit faire l'objet d'une actualisation début 2013, pour tenir compte notamment d'une évaluation plus fine de l'étape de démarrage de l'activité ainsi que des coûts d'approche et de conseil des copropriétés.

1.3.5 Modalités d'intervention dans les projets

Conditions d'intervention

En tant que Sem de Tiers Financement dédiée à l'efficacité énergétique, les missions de Energies POSIT'IF sont :

- d'assurer la rénovation complète,
- de mobiliser et sécuriser une ressource financière supplémentaire : les économies d'énergies futures,
- et décharger le propriétaire de tout ou partie du financement de l'opération.

Le schéma envisagé s'apparente au CPE assorti d'un financement par dette mais ne s'y résume pas. En effet, le volet d'accompagnement préalable à l'engagement des travaux ne se limite pas à des prestations de maîtrise d'œuvre, mais est conçu pour apporter une aide à la structuration du plan de financement des travaux à l'échelle des copropriétaires individuels et de la copropriété. D'autre part, l'engagement de performance énergétique est présenté selon différentes options adaptées à la variété des contextes des copropriétés les plus importantes disposant d'un chauffage collectif.

Le contrat proposé par la SEM aux copropriétés, une fois celles-ci engagées dans une réflexion assez approfondie sur leur projet de rénovation, grâce au travail de sensibilisation des structures d'accompagnement telles que l'Agence Parisienne du Climat, les ALE, les PACT etc, se composera :

- d'une tranche ferme par laquelle la copropriété donne au groupement dont Energies POSIT'IF est mandataire, la mission de réaliser des études de maîtrise d'œuvre permettant





Réhabilitation énergétique des copropriétés

de chiffrer un programme de travaux et une cible de consommation d'énergie, ainsi que l'élaboration d'un plan de financement.

- Puis, sous réserve d'un vote positif de l'assemblée générale de la copropriété, la tranche conditionnelle du contrat serait affermie. Cette tranche conditionnelle couvre la réalisation des travaux, assortis d'une garantie de performance dont l'étendue peut être variable selon les cas, notamment selon que le contrat inclut ou non la maintenance des installations de chauffage.

A priori, la SEM devrait être mandataire non solidaire de groupements constitués pour chaque projet, avec :

- pendant la phase de la convention de développement : d'une équipe de maîtrise d'œuvre (architecte et bureau d'étude) solidaire,
- pendant la préparation et la réalisation du chantier : le groupement est étendu aux entreprises de travaux et de service énergétique sélectionnées pendant la phase précédente.

L'articulation du plan de financement des copropriétés par la SEM Energies POSIT'IF suppose d'intervenir à trois niveaux :

- Financements apportés aux copropriétaires : prêts à taux zéro, prêts groupés, subventions individuelles
- Financements apportés à la copropriété : l'ECO-PTZ collectif est toujours en attente des décrets d'application de l'Article 80 de la Loi Warsmann²⁸ permettant « la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer »²⁹ ; mobilisation de subventions à la copropriété.
- Financement apporté directement par la SEM : soulignons que cette possibilité dépend :
 - De l'accès à des ressources financières de long terme subventionnées
 - De l'application de la TVA à taux réduit aux charges de tiers-financement³⁰

²⁸ Article 80 de la loi de Simplification du droit du logement, de l'aménagement et de la construction, modifiant la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

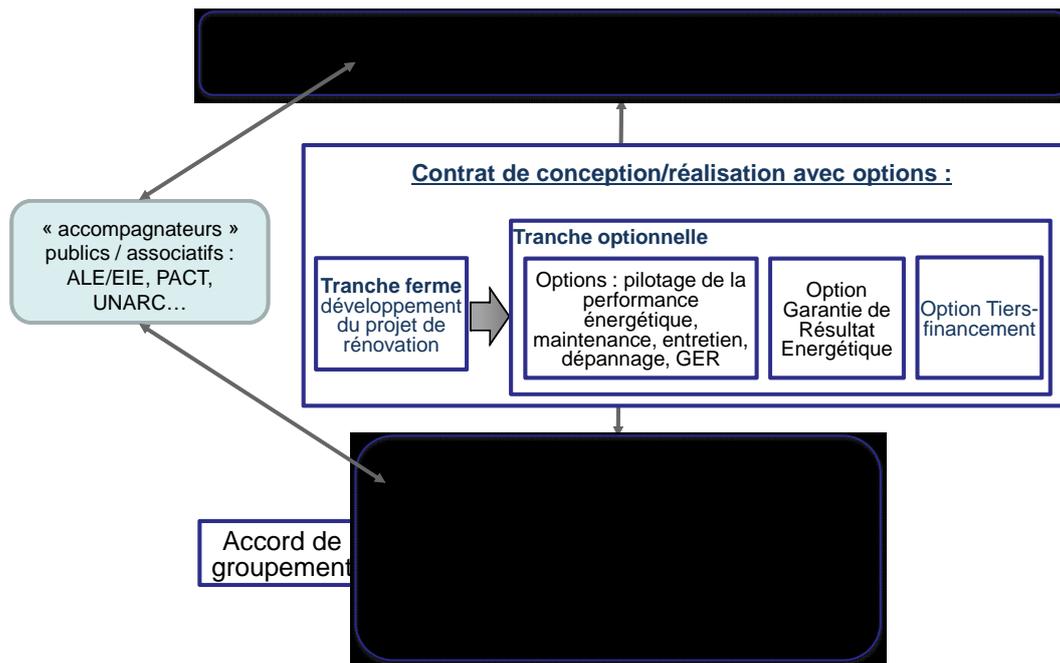
²⁹ A noter qu'une fois ce décret en vigueur, il faudrait que l'offre du secteur des assurances et des sociétés de caution mutuelle s'adapte à cette nouvelle formule de prêts collectifs).

³⁰ La loi de finance 2013 adoptée définitivement le 20 décembre 2012 à l'Assemblée Nationale a apporté la modification suivante, son article 21 (non concerné par la censure constitutionnelle du 29 décembre 2012) : « Après la première phrase du premier alinéa du 3 de l'article 279-0 bis du code général des impôts, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Il est également applicable dans les mêmes conditions aux travaux réalisés par l'intermédiaire d'une société d'économie mixte intervenant comme tiers-financier. » »





Réhabilitation énergétique des copropriétés



Modalités et critères de sélection

Energies POSIT'IF devrait viser les copropriétés présentant des conditions favorables à l'intervention en tiers-financement, avec un programme de travaux :

- compatible avec objectif de consommation d'énergie de l'ordre de 104 kWhep/m²/an pour l'île de France ;
- concentré sur parties communes (et travaux d'intérêt commun) ;
- La copropriété doit présenter une situation saine (pas de conflits majeurs, bon fonctionnement du contrat de syndic, absence d'arriérés...) et se trouver déjà dans la dynamique d'un programme de travaux avec un bon gisement d'économies d'énergie.

1.3.6 Mise en œuvre

La principale difficulté de montage de la SEM est de garantir aux actionnaires et aux partenaires financeurs que la structuration des contrats et l'organisation de la SEM permettent de contrôler les risques opérationnels, tout en gardant des coûts de structure limités.

L'activité de tiers-financement dédiée aux copropriétés ne permet pas de s'appuyer sur des expériences comparables. L'allocation des risques et leur atténuation revêtent d'autant plus d'importance dans ce contexte.

Soulignons que cet aspect n'a pas encore pu être évalué à ce jour en sollicitant des établissements financiers qui interviendraient pour refinancer sous forme de lignes de prêt l'activité d'Energies POSIT'IF, en raison notamment des points évoqués ci-dessus (accès au PTZ et à des ressources financières de long terme subventionnées). D'autre part, une consultation de l'Autorité de Contrôle Prudentiel a été lancée pour que celle-ci se prononce sur la capacité de la SEM à conduire une activité de financement qui est normalement dans le cadre du monopôle bancaire.

L'objectif est de structurer les charges de tiers-financement de façon à constituer des créances qui se prêtent aisément à des mécanismes de cession de créance, afin de permettre le refinancement de cette activité dans de bonnes conditions (notamment la possibilité de prévoir un remboursement anticipé partiel obligatoire lors des mutations immobilières des lots de copropriété).





Réhabilitation énergétique des copropriétés

La « qualité » des créances détenues par la SEM en contrepartie du paiement différé consenti au client final est non seulement fonction de la solvabilité du débiteur (la copropriété), mais aussi de la qualité perçue des prestations. Les éléments qui concourent à cette qualité des prestations résultent de l'ensemble de la chaîne de service :

- depuis l'adéquation de la définition du projet, non seulement par rapport à des objectifs d'efficacité énergétique, mais aussi par rapport au projet de la copropriété,
- l'adéquation du budget d'investissement par rapport aux ressources disponibles des propriétaires et le caractère effectif des économies de charges de chauffage liées à la réalisation des travaux,
- la qualité de réalisation de ces travaux,
- jusqu'au suivi des relations de Energies POSIT'IF avec la copropriété à la suite des travaux.

1.3.7 Sources & Contacts

Julien BERTHIER et José LOPEZ, Chefs de projet SEM Energies POSIT'IF

Unité Aménagement Durable - Région Île-de-France

Tél. (+33)1 53 85 77 10 / julien.berthier@iledefrance.fr

Tél. (+33)1 53 85 72 66 / jose.lopez@iledefrance.fr

1.4 Le projet d'Opérateur de tiers-financement de la Région Nord-Pas de Calais

Le Conseil Régional du Nord-Pas de Calais, travaille à la définition d'un dispositif d'ingénierie financière visant au financement des opérations de réhabilitation énergétique de logements anciens, qui devrait reposer sur la logique du tiers-financement.

Cette réflexion se concentre sur les 1,3 million de logements qui constituent le parc des résidences principales construites avant 1990, dont un peu plus d'un million sont des maisons individuelles.

Rappelons que la Région Nord-Pas de Calais s'est attaquée très tôt (dès les premiers chocs pétroliers) à la maîtrise de l'énergie et a su se tenir à cette orientation, y compris durant la période peu propice des années 90 où l'énergie était bon marché. Dès 2005, la Région avec le soutien de l'ADEME et en partenariat avec des organismes bancaires et les professionnels du bâtiment, met en place le dispositif ISOLTO de co-bonification de prêt pour améliorer l'efficacité énergétique des logements construits avant 1982. Au cours du précédent mandat, la Région est intervenue dans le champ du logement au travers de différentes politiques qui ont jusqu'à présent relevé principalement soit de la politique « aménagement du territoire » (rénovation urbaine, pays, accession sociale), soit de la politique « environnement » (démarches Haute Qualité Environnementale - HQE, chèque solaire, bonification de prêts (Isolto), éco-construction), dont le point commun est de contribuer à une meilleure efficacité énergétique et environnementale du parc régional de logements. Par ailleurs la Région intervient depuis plusieurs années dans la réhabilitation du logement social et est même parvenue à y intégrer le souci de la performance énergétique au point que le rythme actuel de réhabilitations de logements sociaux (8 000 logements / an) est dans un rythme compatible avec le facteur 4 (achèvement des réhabilitations thermiques du parc des bailleurs sociaux vers 2032).





Réhabilitation énergétique des copropriétés

1.4.1 Le plan 100 000 logements

La Région Nord-Pas de Calais met en place depuis 2010 un plan d'amélioration de l'efficacité énergétique de 100 000 logements d'ici à 2014 visant à permettre :

- d'accroître le nombre de réalisations,
- d'améliorer la performance environnementale et énergétique de ces réalisations,
- de structurer des programmes d'actions ciblés croisant
 - des typologies liées à l'habitat (selon la date et les techniques de construction),
 - les caractéristiques de l'habitant (selon ses ressources et sa capacité à porter lui-même une partie de la réhabilitation)
 - les territoires (pour tenir compte de la structuration du parc de logements, des formes urbaines et des stratégies locales)

et dans un même temps,

- d'accompagner la transformation de la filière économique sur le plan technique, technologique, de l'emploi et de la formation.

Le groupe projet constitué par la Région a défini le cadre général qui repose sur sept principes clés³¹ :

- **Mobilisation des économies de charges liées à l'énergie**, qui doivent permettre de financer une part substantielle des investissements
- **Accompagnement différencié selon les cibles**, en considération de l'enjeu social et environnemental des travaux :
 - Pour le logement social, maintien du dispositif existant « qualité de l'habitat » et élaboration **de modes de soutien indirect** (garanties d'emprunts, fonds de garantie) permettant aux bailleurs de prendre en charge les coûts directs
 - Pour le logement privé, la logique de financement des travaux par les économies d'énergie réalisées s'impose de façon générale. Intervention régionale à moduler selon la situation sociale du propriétaire occupant (ou des locataires pour les bailleurs).
 - Accompagnement basé de façon générale sur la réalisation d'audits avant travaux, le suivi technique et la certification, pour l'ensemble du programme.
- **Volet économie et formation** à destination des professionnels et des entreprises de la filière BTP. L'intervention régionale doit viser :
 - à garantir la compétence des entreprises intervenant sur les audits et les réhabilitations ;
 - La labellisation et la qualification des entreprises et des actifs constituent un élément clé pour donner confiance à tous les maîtres d'ouvrage, notamment les propriétaires individuels.
- **Volet social et financier** : La Région souhaite se doter d'une organisation et d'outils permettant de porter le financement de tout ou partie des travaux, ou de garantir les emprunts **en mobilisant les économies d'énergie réalisées grâce aux travaux**. Les outils financiers doivent également permettre de répondre aux besoins spécifiques des personnes en situation de précarité, notamment énergétique. La présente mission vise précisément à définir les conditions de mise en œuvre de ce volet financier.
- **Mutualisation des certificats d'économies d'énergie**
- **La valeur ajoutée régionale**

³¹ Source : Annexe à la délibération du Comité Permanent du CR du 12 février 2012 - Pour un plan de réhabilitation énergétique et environnementale - Objectif : 100 000 logements anciens réhabilités d'ici 2014 - Rapport de présentation du Plan 100 000 Logements





Réhabilitation énergétique des copropriétés

- Consiste en un rôle d'ensemblier dans le cadre d'un « pacte régional » réunissant les acteurs régionaux (Etat, ANAH, ANRU, ARHLM, SOGINORPA, Départements, fédérations professionnelles du bâtiment, chambre des métiers...), sans pour autant avoir vocation à s'impliquer financièrement dans l'ensemble des dispositifs envisagés
- **Une mise en œuvre territorialisée**
 - Le Plan 100 000 logements vise une **mise en œuvre par chaque territoire** au double titre des aides à la pierre et du développement économique, dans le cadre de conventions territoriales précisant le programme d'actions (en qualité et en volume par cible en cohérence avec les SCOT, PLH, PCT...). Les conventions privilégient des interventions différenciées (ex : la Région finance les audits, la certification et la bonification éventuelle des prêts, tandis que l'agglomération finance le dispositif d'animation et d'accompagnement). La région, au travers de ces conventions, vise :
 - à animer les partenariats régionaux pour créer une dynamique sur le sujet ;
 - faire levier sur les dispositifs existants ou ceux à élaborer ;
 - établir une stratégie partagée et une mise en œuvre opérationnelle.

1.4.2 La réalisation des 600 audits énergétiques

Pour la cible des Maisons Individuelles, la mise en œuvre du Plan 100 000 logements repose sur les enseignements tirés de la campagne de 600 audits énergétiques et environnementaux menée en 2010-2011.

Les constats préalables au lancement par la Région de la campagne d'audits étaient :

- la faible mobilisation du programme Isolto, dont les objectifs n'ont pas été atteints,
- les limites des DPE qui permettent de connaître l'étiquette énergétique d'un bâtiment, mais ne donnent pas de préconisations ou de priorisation de travaux, ni leur éventuel phasage dans le temps,

Un préalable à toute intervention régionale était donc d'éclairer la Région sur des questions telles que : « l'habitat du NPdC peut-il atteindre le niveau BBC Rénovation, c'est-à-dire 104 KWhep/m²/an ? » et de définir une méthode d'évaluation des travaux à réaliser, de leur coût, du gisement d'économies d'énergies et de diminution des GES, de baisse des charges d'énergie, qu'il soit possible de généraliser pour développer l'intervention de professionnels munis d'outils d'aide à la décision pour approcher les propriétaires.

600 audits ont donc été réalisés sur 21 territoires de projet. Pour conduire cette campagne d'audits, la Région a fait appel à 5 bureaux d'études thermiques, dont un pour la coordination, les 4 autres produisant les audits³². Il n'y a pas eu de pédagogie développée, mais un gros travail de préparation en amont a été nécessaire pour s'accorder sur :

- le choix du logiciel et de la méthode de calculs thermiques (méthode TH-C-E ex) à utiliser ;
- la présentation du rapport « type » à remettre aux ménages ;
- la valorisation des éco-matériaux.

La démarche d'audit a également été rodée grâce à cette campagne : les audits ont donné lieu à deux temps de contact avec les particuliers :

- pour le recueil d'informations ;
- pour la présentation des audits avec restitution des résultats sous forme de 3 rapports :

³² Entretiens avec L'équipe projet du Plan 100 000 logements.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

- Synthèse de l'état des lieux (diagnostic)
- Préconisation en matière de travaux (avec variantes en cas d'utilisation d'éco-matériaux) :
 - Scénario 1 : selon les intentions du propriétaire ;
 - Scénario 2 : 130 kWh/m² ;
 - Scénario 3 : 104 kWh/m².
- Dimension financière³³ :
 - Calcul du retour sur investissement sur 20 ans ;
 - Intégration des critères d'éligibilité au crédit d'impôt.

L'indication au particulier du temps de retour sur investissement des travaux préconisés a pour objectifs de :

- permettre comparer des scénarios entre eux
- déterminer un éventuel phasage des travaux
- valoriser l'usage des éco-matériaux (échelonné sur 20 ans, le surcoût est beaucoup plus acceptable).

La démarche d'audit ne prévoyait pas de simulation du coût du financement. Les conseillers pouvaient recommander d'obtenir un Eco-PTZ, etc. mais ne proposaient pas de solution de financement.

Pour l'évaluation du coût des travaux, une base de prix a été réalisée à partir de Batiprix (qui concerne plutôt les grosses réhabilitations)³⁴. La campagne d'audit a été l'occasion d'évaluer les prix pratiqués sur le marché de détail par rapport à cette base : ont été constatés couramment des écarts de 20 à 30%, voire des écarts encore plus importants en particulier sur les CESI et l'ITE.

Grâce à la campagne d'audits énergétiques et environnementaux, la Région dispose d'une base de données structurée de manière à pouvoir être complétée des nouveaux audits qui pourraient être soutenus par la région et, d'autre part, de disposer d'une analyse globale des caractéristiques du parc et des perspectives de travaux envisageables, avec leur coût global associé.

1.4.3 Avancement des travaux de la Région et perspectives

La mission d'assistance à Maîtrise d'ouvrage pour la définition du dispositif d'ingénierie financière doit présenter ses conclusions en janvier 2013, notamment avec la présentation d'un plan d'affaire. Si les conclusions de cette étude sont acceptées par l'exécutif du Conseil Régional, il serait envisagé une délibération du Conseil Régional sur le principe de la création de l'Opérateur votée en avril-juin 2013, puis l'engagement des démarches administratives et financières du montage de l'Opérateur Financier courant 2013. Le délai de mise en place effective du dispositif est évalué à 6 trimestres, ce qui conduirait à une mise en route effective au deuxième semestre 2014.

La définition du plan d'affaire qui est en cours, repose sur une évaluation assez poussée des moyens à mettre en œuvre pour approcher les ménages, en utilisant l'expérience acquise à l'occasion de la campagne des 600 audits.

³³ Les calculs financiers ont pris en compte l'hypothèse d'une augmentation du coût de l'énergie de 5%/an, conforme à l'évolution du prix de l'énergie constatée sur la Base de Données Pégase.

³⁴ Des croisements et compléments pourraient également être effectués à partir du catalogue de prix édité par La Maison Ecologique pour les éco-matériaux.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

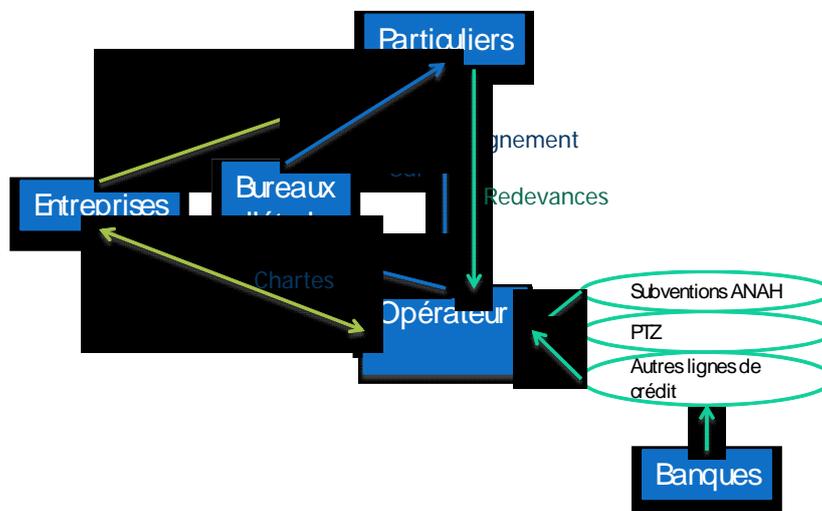
Cette mission a également permis de relever les attentes des services de plusieurs collectivités quant à l'opérateur régional. Ces réflexions donnent un éclairage très intéressant sur les conditions de succès d'un opérateur de tiers-financement :

- Confirmation des freins au développement de travaux d'efficacité énergétique :
 - Difficulté d'appréhender le contexte administratif dans son ensemble, notamment en ce qui concerne les aides auxquelles les ménages peuvent prétendre,
 - Le financement reste un obstacle,
 - Les ménages ne sont pas prêts à commencer par déboursier le montant nécessaire à un premier audit,
 - Les Espaces Info Energie ne sont pas assez visibles et pas toujours identifiés dans leur rôle de conseiller technique (mais seulement dans leur rôle de conseiller sur les subventions),
 - Le temps nécessaire à la maturation du projet des ménages est souvent long,
 - Les ménages ont besoin d'un solide appui technique (pour analyser les besoins, les solutions, les choix techniques, les programmes de travaux...).
- Les attentes de ces acteurs vis-à-vis de futurs opérateurs de tiers-financement :
 - Tout d'abord un rôle de conseil et une orientation vers des travaux cohérents,
 - Un dispositif qui s'adresse à une cible élargie (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, copropriétés, démarches d'auto-réhabilitation...), et non pas seulement à la catégorie des ménages les plus en difficulté,
 - Un outil de promotion des filières d'éco-construction,
 - La mise en place de campagnes de communication, éventuellement l'utilisation d'entreprises comme prescripteurs,
 - Un rôle de formation,
 - Un guichet unique.

Montage juridique

La mission en cours est l'occasion également d'une exploration plus poussée des montages qui pourraient s'envisager selon l'implication souhaitée par les partenaires publics et privés au titre des différentes fonctions assumées par le dispositif de tiers-financement :

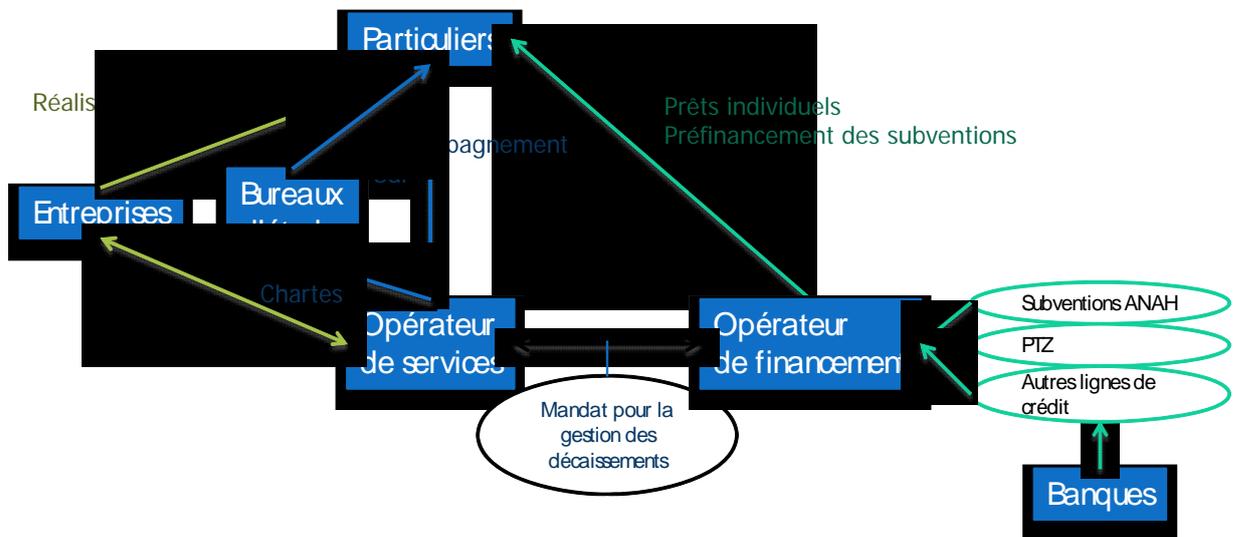
- Le tiers financement pourrait être porté par une entité unique assumant les fonctions d'audit et conseil sur les travaux à réaliser auprès des ménages, ainsi que le financement :





Réhabilitation énergétique des copropriétés

- Ou par des entités distinctes mais étroitement coordonnées, l'une spécialisée sur le financement (par exemple à l'échelle régionale), l'autre (ou les autres) sur les activités de conseil et de prescription (ou de réalisation) des travaux. Ce schéma permet aux partenaires de différencier leur degré d'intervention, selon leurs objectifs³⁵ et le montant de capital à réunir.



L'Opérateur du premier schéma ou l'Opérateur de financement dans le deuxième schéma pourrait avoir un statut se rapprochant de la Société d'Investissement Régional. La société d'investissement régional a été créée par l'article 89 de la loi SRU du 13 décembre 2000³⁶. Elle revêt la forme d'une société anonyme, au capital de laquelle peuvent participer une ou plusieurs régions, ainsi qu'une ou plusieurs personnes morales de droit public ou privé. La SIR est une structures qui déroge à la règle du monopole bancaire.

1.4.4 Sources & Contacts

Conseil Régional Nord-Pas de Calais - Direction de l'Aménagement Durable

Nathalie ROTURIER - Directrice de projet - Plan 100 000 logements – 0328827206 - nathalie.roturier@nordpasdecals.fr

David BESENGEZ – 03 28 82 72 93 – david.besengez@nordpasdecals.fr

Marion HUMEZ - marion.humez@nordpasdecals.fr

1.5 L'étude de préfiguration d'un Service Public de l'Efficacité Energétique en Picardie et le projet de recherche sur ce même thème en Nord-Pas de Calais

Le Conseil Régional de Picardie, avec l'appui de la Direction Régionale Picardie de l'ADEME, a lancé au premier semestre 2011 une étude de préfiguration pour la constitution d'un service public local de l'efficacité énergétique (SPEE). Ce nouveau dispositif est destiné à compléter une série d'initiatives économiques de la Région pour mobiliser les financements d'origine publique et privée en vue de développer la maîtrise des consommations énergétiques sur son

³⁵ Et de l'impact sur leur bilan, selon qu'ils sont en situation de contrôle, d'influence notable ou participation minoritaire.

³⁶ Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

territoire en poursuivant l'ambition d'un « changement d'échelle et de vitesse dans le traitement du potentiel de réduction des émissions de gaz à effet de serre ».

Le SPEE est un mode d'application du concept de tiers-financement qui permet d'utiliser deux leviers pour inciter les citoyens-consommateurs à réaliser des travaux d'économie d'énergie :

- l'accompagnement des ménages avec un statut de conseil indépendant, compétent, soucieux des enjeux de société liés à la maîtrise de l'énergie, donc digne de confiance ;
- un mode de financement des travaux évitant le paiement d'avance : le financement serait en effet assumé par l'entité porteuse du service public, tout en intégrant tous les dispositifs de subventions et de prêts bonifiés auxquels chaque ménage a droit.

Outre que la forme du Service public se prête bien à l'orientation de la demande de l'ensemble des ménages, ce mode d'approche permettrait d'incorporer dans les prestations l'assistance aux ménages les plus précaires pour accéder aux aides financées par l'ANAH et les collectivités, auxquelles ils seraient éligibles (voire de gérer pour leur compte ces demandes), dans le cadre d'opérations programmées (OPAH, PIG) ou non. Pour ce qui concerne en particulier les copropriétés, la forme du Service Public permettrait de concilier le travail de conception du projet de rénovation à l'échelle de la copropriété et l'approche des copropriétaires à l'échelle individuelle pour la réalisation de travaux sur les parties privatives et le financement. Enfin, la forme du service public se prête également à l'orientation de l'offre des professionnels vers le niveau de qualité et d'engagement de résultat requis pour relaiser des rénovations de type « BBC rénovation ».

La mission d'AMO conduite en 2011 a eu pour objectif de définir en détail le contenu du SPEE pour déterminer les conditions de faisabilité, en vue de préparer une première mise en œuvre en grandeur nature, sous forme d'une opération pilote.

Cette première mission a permis de définir les contours du service rendu et son organisation :

- Une force de conseil à la disposition des ménages depuis la sensibilisation des ménages jusqu'à la définition du programme de travaux d'amélioration thermique de leur logement ;
- Concertation avec les professionnels du secteur du bâtiment pour aboutir à la sélection, l'agrément comme partenaires du SPEE des professionnels pour que les travaux qu'ils proposent soient conformes aux standards techniques et méthodes de conduite de chantier cohérents avec les objectifs du SPEE ;
- Des partenariats avec des acteurs locaux en contact avec les ménages en difficulté, et particulièrement ceux qui ont été repérés comme étant en situation de précarité énergétique ;
- Un financement levé par le Service Public pour payer les travaux qui sont conformes aux recommandations du SPEE ;
- La perception par le Service Public d'une contribution volontaire payée par les ménages adhérents au SPEE à la suite des travaux réalisés dans leur logement, cette contribution étant attachée à la propriété.
- Cette contribution permet de couvrir le service de la dette de refinancement ; les ressources liées à la collecte des Certificats d'Economie d'Énergie (CEEs) contribuent également à couvrir les charges de fonctionnement du dispositif.

La mission réalisée au premier semestre 2011 a permis d'élaborer, à partir de l'expérience de terrain des équipes du CR et de l'ADEME et de leurs correspondants, le modèle d'un dispositif qui soit adapté aux besoins des ménages et attractif, tant en terme de retombées sociales et économiques pour les territoires, qu'en terme de "soutenabilité" financière du dispositif :

- les caractéristiques du SPEE en termes d'éligibilité, d'objectifs énergétiques ont été définies de façon à être compatibles avec une démarche d'intérêt général





Réhabilitation énergétique des copropriétés

- une description détaillée du parcours de service adapté aux propriétaires occupants de maisons individuelles et le mode de calcul des contributions au SPEE ont également été fixés

Une fois appliqués à la typologie de dossiers qui a été retenue, ces éléments ont permis d'élaborer un plan d'affaire prévisionnel reposant sur les ressources de valorisation des CEEs et de redevances pour service rendu permettant d'éviter le recours à des subventions de fonctionnement.

La faisabilité juridique du dispositif sous forme de Service Public a également été évaluée. Les principales conclusions, précisées ci-après, devraient être complétées/mises à jour pour tenir compte des projets législatifs en cours sur la transition énergétique et la décentralisation.

Prochaines étapes en Picardie

Le conseil Régional a lancé en décembre 2012 un appel d'offre pour une nouvelle mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, dont le champ permettrait de définir l'articulation contractuelle et organisationnelle la mieux adaptée aux échelles locales et régionales, de façon à concilier approche locale des ménages et gains d'échelle sur toute les fonctions de support (depuis la conception des outils commerciaux à celle du système d'information en passant par la structuration du refinancement).

1.5.2 Sources & Contacts

Conseil Régional Picardie - Direction de l'Aménagement Durable

Pierre SACHSE - Directeur de l'Environnement – 03 22 97 39 37 - psachse@cr-picardie.fr

Laurent GAYRAL – 0322972655 - lgayral@cr-picardie.fr

Délégation Régionale de l'ADEME en Picardie

Vincent Piboulet – Responsable Administratif et Juridique - Veille Energie - 0322455540 - vincent.piboulet@ademe.fr

Ackli ASSAL - Coordinateur du Pôle Aménagement et Collectivités – 0322455542 - ackli.assal@ademe.fr

1.6 La suite de l'opération Murs-Murs de l'agglomération de Grenoble

Mise en place à la suite d'OPAH TB des Grands Boulevards, la compagne d'isolation mur/mur concerne les immeubles en copropriété construits entre 1945 et 1975 sur l'agglomération grenobloise. Elle vise, d'ici 2013, la réhabilitation thermique d'environ 5000 logements (environ 150 copropriétés) sur les 65 000 logements concernés dans la métropole grenobloise.

20 millions d'euros ont été mobilisés par la Metro et ses partenaires depuis 2010 dans le cadre du dispositif mur/mur, qui rencontre un vif succès : après 2 ans de fonctionnement, 132 copropriétés représentant 7300 logements sont engagées dans le dispositif, dont le coût ne permettra pas une généralisation pérenne à l'ensemble du parc (les inscriptions sont closes).

Le dispositif est caractérisé par la combinaison efficace d'un accompagnement technique poussé et d'aides financières fortement incitatives.

Les aides financières sont conditionnées par le respect d'un référentiel technique réalisé dans le cadre d'une collaboration entre





Réhabilitation énergétique des copropriétés

- le service Réhabilitation et Patrimoine Urbain de la Ville de Grenoble
- la Métro
- l'Agence Locale de l'Energie

avec le soutien de l'ADEME et de la Région Rhône-Alpes.

L'ALEC (Agence Locale de l'Energie et du Climat) est le point d'entrée pour toutes les copropriétés s'engageant dans une réhabilitation thermique et souhaitant être aidés dans le cadre du dispositif.

Les niveaux de performance énergétique requis par le référentiel ont été déterminés pour être compatibles à terme avec l'objectif de division par 4 des émissions de GES des bâtiments existants d'ici à 2050. Les travaux subventionnés permettent de viser un niveau de consommation prévisionnelle de 96 kWh/m²SHON.an, niveau de performance requis localement pour le label BBC Effinergie® Réhabilitation, lorsque sont traités les usages réglementés (chauffage, rafraîchissement, ECS, ventilation et éclairage).

Le dispositif propose des aides financières cumulables avec les eco-prêts à taux zéro et les crédits d'impôts, auxquelles peuvent s'ajouter des aides individuelles aux copropriétaires occupants à ressources modestes (30% à 80% du reste à charge selon les plafonds Anah).

Les aides au syndicat des copropriétaires peuvent atteindre 40% du montant HT des travaux dans le cas d'une rénovation « exemplaire », 30% pour une rénovation « complète » et 15% pour une rénovation « progressive ».

Une formation « Rénover des bâtiments basse consommation d'énergie » est proposée aux professionnels (maîtres d'œuvre et entreprises) pour les aider à s'approprier le référentiel travaux.

Le dispositif, très complet et exemplaire en France, a rencontré un succès certain, et encourage la collectivité à développer des dispositifs en capacité de soutenir une action beaucoup plus massive.

Le dispositif Mur/mur doit être considéré comme le déclencheur d'une dynamique de territoire sur laquelle la Métro souhaite capitaliser. Néanmoins, le niveau de subvention mobilisé pour ce dispositif ne permet pas de le prolonger sans une réflexion approfondie sur des modes de financement alternatifs et notamment le tiers-financement.

Evolution en cours

La Métro a engagé une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour une étude pré-opérationnelle des nouveaux schémas organisationnels, juridiques et financiers pour la réhabilitation des copropriétés privées, qui démarre en janvier 2013. Il s'agit pour la METRO d'évaluer les suites qui peuvent être données à l'opération Mur / Mur, en augmentant l'effet de levier financier tout en diminuant les subventions publiques.

[Nous compléterons cette partie début février à la lumière d'entretiens programmés avec les animateurs de la campagne Mur / Mur, notamment sur les pistes pour « solvabiliser les ménages »].

1.6.2 Sources & Contacts

Grenoble Alpes Métropole





1.7 Sources d'inspiration à l'étranger

1.7.1 L'expérience « Pay As You Save » en Angleterre : un parcours de service qui nivelle toutes les difficultés des ménages

L'initiative du PAYS a été portée dès 2008 par le *Department of Energy and Climate Change* (Ministère de l'énergie et du changement climatique) et le *Department for Communities and Local Government* (équivalent de la Direction Générale des Collectivités locales). Elle a été mise en pratique et gérée par l'*EnergySaving Trust* (EST) et a débouché sur la mise en œuvre d'expériences pilotes, dont l'objectif était de tester les conclusions auxquelles étaient parvenu le *UK Green Building Council* (Association chargée de coordonner le secteur de la construction en matière de développement durable et de le représenter vis-à-vis des pouvoirs publics) et de l'EST, à savoir : il est nécessaire de concevoir des dispositifs permettant de baisser les barrières à la réalisation de travaux d'efficacité énergétique par les propriétaires individuels pour qu'ils deviennent abordables, dans tous les sens que l'on peut donner à cet adjectif : « *makingiteasy for householders : aware, available, accessible, affordable* ».

Les opérations pilotes se sont déroulées de fin 2009 à mi-2011 (phases de préconisation et de réalisation des travaux). L'animation, la gestion et l'évaluation des opérations pilotes, confiées à des promoteurs variés (fournisseurs d'énergie, collectivités, bailleurs sociaux, entreprises privées) a été effectuée par l'EST. Le cahier des charges de ces expériences pilote était de développer des offres ayant les caractéristiques suivantes :

- Un audit énergétique et des recommandations de travaux gratuits
- Un prêt d'un montant maximum de 20 000 GBP (soit environ 25 000 euros au taux d'aujourd'hui) pour des travaux d'économie d'énergie, avec une durée de remboursement du prêt de 25 ans maximum et un taux d'intérêt de 0% ;
- La possibilité pour le ménage de financer lui-même une partie du projet ;
- L'accès à un tarif d'achat d'électricité garanti (Feed-in Tariff) en cas d'installation de panneaux photovoltaïques.

Les opérateurs devaient adapter leur approche des ménages en respectant le parcours suivant :

- Une campagne de communication permettant aux propriétaires de prendre connaissance du projet PAYS ;
- Le propriétaire qui prend contact avec l'opérateur, peut engager une première discussion sur l'éligibilité de son logement et de son projet de travaux au programme. L'opérateur lui présente les mesures d'économies d'énergie réalisables et les caractéristiques du financement. Si cette discussion est positive, un rendez-vous est pris pour un audit du logement.
- Réalisation de l'audit, puis les travaux à réaliser sont discutés entre l'opérateur et le propriétaire. Plusieurs visites peuvent être nécessaires.
- Un rapport est communiqué au propriétaire, pour préciser les mesures pertinentes, la proposition financière et les économies d'énergies prévisionnelles.
- Le propriétaire dispose d'un laps de temps suffisant pour étudier la proposition. L'opérateur reste disponible pour toute question.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

- Le propriétaire décide quelles mesures il souhaite mettre en place.
- Avant signature du contrat, l'opérateur affine son diagnostic ou bien délègue cette opération à un prestataire afin de préciser le détail des travaux. L'opérateur propose alors un programme de travaux définitif et un devis final.
- Le propriétaire signe le contrat précisant le contenu des travaux, le prix et le financement.
- Les travaux sont réalisés.
- Une visite de contrôle qualité est effectuée.
- L'opérateur continue d'être en contact avec le propriétaire au sujet de l'utilisation et l'entretien des équipements et le suivi des consommations.

Cinq partenaires des secteurs public et privé ont été sélectionnés par appel d'offres pour effectuer ces opérations pilotes : avec l'objectif de varier au maximum l'approche des ménages. Les opérations pilotes ont ainsi été menées par des collectivités (Sutton, Birmingham, Stroud), en partenariat avec des distributeurs de matériaux et de bricolage (B&Q), des organismes de financement sociaux (Quick Start), des agences locales de l'énergie (Severn Wye Energy Agency), un opérateur énergétique (British Gas) et un bailleur social (Gentoo).

Les opérations des pilotes concernaient toutes des propriétaires occupants de maisons individuelles, sauf celle de Gentoo, qui concernait les locataires de ses logements sociaux.

Les pilotes ont duré 2 ans, avec l'objectif de réaliser des travaux sur environ 600 maisons. Mais les retards de lancement de certains programmes ont entraîné une réduction de l'effectif des pilotes à 311 logements qui ont effectivement fait l'objet de travaux d'amélioration d'efficacité énergétique.

Les enquêtes qui ont suivi les pilotes présentent un retour d'expérience très riche et instructif.

Les programmes ont été sursouscrits, en dépit de dépenses de marketing et de communication très limitées au démarrage des opérations. Les canaux de communication les plus efficaces ont été la presse (nationale et locale), la communication directe des opérateurs et le bouche à oreille.

Sur l'ensemble des pilotes, 45% des propriétaires ont abandonné à la suite de l'audit énergétique qui était gratuit. Mais selon les pilotes, ce taux allait de 25 % à 74%, ce qui montre que le ciblage des projets était plus ou moins adaptés au stade de l'entretien préalable. Un défaut de ciblage représente un coût important pour l'opérateur : le temps passé par dossier pour la phase d'audits et de conseil était estimé à deux à trois jours jusqu'à la signature du contrat ; ce qui conduit à souligner l'importance de l'évaluation des besoins et de la motivation des ménages dès le premier contact.

Il faut noter que les propriétaires ayant participé à ces pilotes – sauf pour l'opération Gentoo qui ciblait des locataires de logements sociaux plutôt âgés – étaient des personnes déjà sensibilisées aux problématiques d'efficacité énergétique, qui avaient souvent déjà entrepris des démarches pour améliorer leur logement et qui avaient souvent une idée des travaux qu'elles voulaient entreprendre. Les propriétaires attendaient de l'opérateur de la sécurité, de l'impartialité et de l'expertise dans le domaine de l'énergie. 85% des propriétaires avaient déjà une idée précise des travaux à engager, mais 43% ont été influencés et ont modifié leur projet à la suite de l'audit.

La majorité des propriétaires étaient d'accord pour qu'un tiers s'occupe de gérer l'ensemble du processus plutôt que de s'en occuper eux-mêmes, mais ils souhaitaient être informés





Réhabilitation énergétique des copropriétés

régulièrement de l'avancement des travaux et voulaient des explications détaillées sur le projet, le rôle des différents prestataires, l'avancement des travaux...

La motivation principalement citée par les propriétaires pour s'engager dans le programme était d'obtenir un financement à long-terme, avec de faibles mensualités, sans intérêts et de bénéficier du Tarif bonifié de vente d'électricité (Feed In Tarif ou « FIT ») à l'occasion de l'installation de panneaux photovoltaïques. Peu de propriétaires mentionnent une augmentation de la valeur de leur logement comme source de motivation même si beaucoup perçoivent que les améliorations énergétiques impactent positivement cette valeur.

Pour évaluer leur capacité à rembourser le financement, les propriétaires prenaient en compte les mensualités et leur budget, sans nécessairement les comparer aux économies d'énergie, alors même que 85% des propriétaires connaissaient le montant de leur facture de gaz ou d'électricité. Les propriétaires ont considéré les économies d'énergie annoncées comme de simples indications, en étant bien conscients que les économies effectivement réalisées pourront être différentes à la hausse ou à la baisse, notamment en fonction de leur propre comportement. Du reste, les opérations pilote du PAYS ne prévoyaient pas de pénalités liées à un engagement de performance énergétique à la charge des opérateurs.

Le projet PAYS avait été monté par l'ancien gouvernement travailliste de Gordon Brown, alors que Ed Miliband était en charge du Département de l'Énergie et du Changement Climatique. Le programme n'a pas été poursuivi – indépendamment des résultats de l'évaluation de ces opérations par l'EST qui était très positive - en raison de la décision du gouvernement de David Cameron de mettre en œuvre le « Green Deal », qui présente d'importantes inflexions par rapport au PAYS :

- La « règle d'or » du Green Deal est que les économies attendues sur la facture énergétique sont au moins égales aux coûts additionnels pour rembourser les installations et/ou travaux, alors que le PAYS était moins prescriptif sur ce point.
- Le financement est lié au compteur, et la facture d'énergie sert de support à la collecte des charges de financement. En cas de logement en location, c'est le locataire qui supporte la redevance. En cas de changement de locataire ou vente du logement, c'est le nouvel occupant qui devient le payeur de la facture et par conséquent doit continuer à payer les redevances. En période de vacance du logement, le propriétaire supporte les charges.
- Une loi doit être passée pour rendre obligatoire aux fournisseurs d'énergie d'adapter leur système de facturation pour collecter les redevances. Si l'occupant change de fournisseur d'énergie, le nouveau fournisseur doit reprendre la facturation du solde des redevances.
- Le Green Deal doit être assorti d'une ECO (EnergyCompany Obligation) : il s'agit d'obligations pesant sur les sociétés productrices d'énergie de financer les mesures dont le coût est tel que ces mesures sont incompatibles avec la règle d'or du Green Deal. L'ECO vient remplacer les mécanismes CERT (Carbon Emissions Reductions Target) et CESP (CommunityEnergySaving Programme) qui expirent fin 2012. Il s'agit en quelque sorte d'un système de certificats d'économie d'énergie réservé aux mesures dont le temps de retour sur investissement est le plus long.

La mise en œuvre du « Green Deal » est annoncée pour février 2013.

Sources & Contacts

EnergySaving Trust





Réhabilitation énergétique des copropriétés

Emilie Carmichael - Head of EU Programmes - +44 20 7654 2450 -
www.energysavingtrust.org.uk

1.7.2 Kick Start dans les Midlands pour les ménages en difficulté

Le projet Kick Start est un projet soutenu par des collectivités locales du West Midlands dont la mission est de rendre accessible à des propriétaires en situation difficile (à faibles revenus par exemple) les travaux et améliorations de logement nécessaires pour atteindre les standards de décence fixés par le gouvernement.

Le programme n'est pas spécifique à l'efficacité énergétique mais présente un intérêt pour les méthodes de financement proposées.

Une attention particulière en terme de pédagogie et explications diverses est portée sur l'adéquation entre le propriétaire et le financement proposé dans la mesure où l'on s'adresse ici à des personnes en situation précaire. Le service de conseil en financement du Kick Start relève du contrôle de la FSA (*Financial Services Authority*, équivalent britannique de de l'Autorité de Contrôle Prudentiel).

Quatre types de produits sont proposés :

- Le prêt en capital (EquityShareLoan) : c'est un prêt remboursé en intérêt et capital uniquement à la vente de la maison dont le montant représente une fraction de la valeur de la propriété.
- Le prêt limité aux remboursements d'intérêts (InterestOnlyRepaymentLoan) : seuls les intérêts sont payés pendant la vie du prêt, le capital est remboursé à la vente de la propriété.
- Le prêt à remboursement en capital et intérêt (Capital and InterestRepaymentLoan) : c'est un prêt classique qui s'amortit en capital sur une durée déterminée.
- Le prêt non sécurisé à taux réduit (UnsecuredDiscountedLoan) : c'est un prêt d'un montant moindre pour lequel des réductions de remboursement sont consenties en l'absence d'incident en cours de vie du prêt.

96% des prêts sont consentis sous forme de « prêt en capital ». Cette forme d'intervention paraît adaptée en particulier aux personnes âgées isolées, pour financer des travaux d'aménagement lourd en vue d'améliorer leur mobilité et leur confort, et permettre le maintien à domicile.

11 000 propriétaires ont été conseillés par Kick Start depuis 2004 et 1 500 propriétaires ont été effectivement aidés dans l'amélioration de leur logement et donc de leurs conditions de vie. 20 millions de livres sterling ont été investis dans l'habitat le plus défavorisé.

1.7.3 Le Partenariat Public-Ménages en Wallonie : un interlocuteur unique pour le financement des travaux

En août 2005, le Gouvernement Wallon a adopté les actions prioritaires pour l'avenir wallon sous le nom de Plan Marshall 2.vert (PM2.vert) qui concentraient des moyens d'1,2 milliard d'euros.

Dans ce cadre, une Alliance Emploi Environnement « Construction Durable » prévoit, du côté de la demande :

- un volet d'incitation aux travaux qui repose notamment sur la mise en œuvre d'un partenariat public-ménage (PPM) ;
- la mise en œuvre d'une politique d'investissements publics ;
- la fixation de paliers progressifs d'exigences de performances énergétique.

Et du côté de l'offre :





Réhabilitation énergétique des copropriétés

- la mise en place d'un programme de formations adapté ;
- l'accompagnement des entreprises ;
- la promotion de la Recherche et Développement dans les entreprises ;
- la mise en place d'incitants et d'outils financiers pour les entreprises ;
- la fixation de paliers progressifs d'exigences de performances énergétique.

Grande nouveauté instituée par cette Alliance Emploi Environnement, le partenariat public ménage est organisé en « points de contacts AEE » qui accompagnent les ménages tout au long de leur projet de rénovation. Les missions des Points de contact sont:

- de réaliser un diagnostic du logement et d'établir un « passeport » du bâtiment,
- d'aider au montage financier et administratif de l'opération,
- d'accompagner le maître d'ouvrage tout au long du chantier.

Au total, 250 «Ecopasseurs» (soit un Eco-passeur pour 5 000 logements) travaillent en synergie avec les équipes des points de contacts (« conseillers AEE »). Ces écopasseurs sont en charge spécifiquement de l'instruction des dossiers de montage financier et de l'établissement du «passeport » du bâtiment. L'intention est de toucher un public qui aujourd'hui ne vient pas au guichet d'information et donc d'aller au contact du public, et en particulier du public le plus précaire. Le « passeport » du bâtiment intègre, si elles sont disponibles, les informations requises par la Directive européenne sur la Performance Energétique des Bâtiments (PEB) et précise d'autres informations comme les matériaux utilisés, la localisation, la salubrité. Ce «passeport» du bâtiment aurait vocation à devenir une base de données intégrant toutes les dimensions liées à la rénovation d'un logement, y compris les préconisations de travaux, ayant pour point d'entrée l'adresse du bien. Cela doit permettre en particulier au nouveau propriétaire d'un logement de connaître l'historique des démarches et diagnostics déjà effectués sur ce bien et de ne pas avoir à les refaire.

La gestion administrative et financière des dossiers est assurée conjointement la Société Wallonne du Crédit Social (SWCS), organisme officiel qui octroie des prêts au logement avec le soutien du gouvernement wallon, et le Fonds du Logement de Wallonie (FLW), une société coopérative à responsabilité limitée qui poursuit des missions similaires à la SWCS, mais à destination des familles nombreuses (i.e. plus de 3 enfants en Wallonie).

Avant la mise en place de l'AEE, de nombreux incitants financiers à destination du secteur résidentiel existaient mais étaient souvent dissociés, octroyés par des administrations différentes, et parfois peu cohérents (par exemple, une prime à l'isolation était attribuée par le Département de l'Energie et une prime à la rénovation de charpente pouvait être attribuée par le Département du Logement). Désormais, les ménages wallons peuvent bénéficier d'un «Ecopack» : un financement qui couvre 100% du coût des travaux, constitué des primes existantes (énergie et logement) mises en cohérence, et d'un prêt à 0% pour la partie non couverte par les primes, plafonné à 30 000 € par bouquet de travaux. Un maximum de deux bouquets par logement sur une période de 3 ans est éligible au financement AEE, soit un plafond maximum de 60 000 euros/logement/période de 3 ans. Les deux composantes sont globalisées et versées en une fois avec la possibilité de les préfinancer sur la base d'un devis validé (c'est-à-dire que le financement est débloqué dès l'acceptation du dossier et non à la finalisation des travaux, ce qui évite au ménage d'avoir à financer les acomptes à verser à l'entrepreneur en cours de chantier).

Le mécanisme est opérationnel depuis mars 2012 et rencontre un grand succès (d'autant plus que le crédit d'impôt fédéral a disparu récemment).





Réhabilitation énergétique des copropriétés

D'autre part, pour renforcer les capacités du secteur de la construction pour la rénovation de bâtiments, le plan prévoit un volet d'information et de formation continue et initiale des professionnels. Une structure doit rassembler les différents acteurs de l'Alliance et mettre à leur disposition des bases de données de produits et systèmes innovants (éco-matériaux), des outils tels que des cahiers des charges types etc.

Le public doit également avoir facilement accès à la liste des entrepreneurs labellisés, des outils tels qu'un guide d'aide pour le suivi du chantier, etc. Le label wallon sera utilisé comme référence qualité pour le grand public et, à terme, comme condition pour l'octroi des incitants financiers.

1.7.4 Le «PropertyAssessed Clean Energy » aux USA : un financement adossé aux taxes locales

Aux Etats Unis, le schéma de financement habituellement utilisé pour financer les travaux de voirie et autres investissements municipaux est d'établir un « district fiscal ». Les propriétaires de logements et commerces riverains participent obligatoirement à ce district fiscal. La ville lève ensuite le financement (sous forme d'obligations ou d'emprunt) pour payer les travaux, puis la dette est remboursée par la collectivité sur le long terme en étant adossée aux taxes attachées au district fiscal.

Le Directeur du développement durable de la ville de Berkeley, sur la Baie de San Francisco a imaginé en 2008, une adaptation de ce système aux travaux de rénovation thermique des particuliers. Il s'agissait d'appliquer la logique des districts fiscaux non plus à des travaux sur la voie publique mais à des travaux d'amélioration énergétique sur des propriétés privées, et de transformer le caractère obligatoire des contributions en adhésion volontaire. Ce financement adossé aux contributions au service municipal permet d'étaler le coût des travaux d'efficacité énergétique tels que la modernisation des systèmes de chauffage ou de climatisation, le remplacement des fenêtres, ou l'installation de panneaux solaires, sur la durée de vie de ces travaux. En cas de vente, la charge des contributions est transférée au propriétaire suivant.

Ce concept a été testé d'abord à Berkeley. La ville lança une opération pilote pour 40 maisons : toutes les inscriptions furent enregistrées en 9 minutes après l'ouverture officielle. Puis en 2 ans, 25 Etats adoptèrent une nouvelle législation pour permettre la mise en œuvre de ce schéma, qui est devenu le programme PACE (PropertyAssessed Clean Energy) encouragé par le Congrès et l'administration fédérale, notamment le Ministère de l'Energie (Department of Energy).

Cette initiative permet de répondre à plusieurs problèmes des collectivités urbaines à la fois : aider les gens à améliorer leur bilan carbone et réduire leur exposition à l'augmentation du prix des énergies, contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air, à la diminution de la dépendance énergétique, et favoriser la création d'emplois locaux. En outre ce schéma présente l'avantage d'être mis en œuvre par les collectivités locales à leur propre échelle, en ne nécessitant que peu de soutien financier public sous forme de subventions, le financement étant en grande partie assuré par un recours à l'emprunt bancaire ou l'émission d'obligations souscrites par le secteur privé.

Les objections de laFederalHousing Finance Agency (FHFA)

Malheureusement, depuis 2010, le programme PACE est à l'arrêt au niveau fédéral en raison de l'opposition de Fannie Mae and Freddie Mac, - les organismes publics qui réalisent ou garantissent plus de la moitié des prêts hypothécaires aux Etats Unis – et leur régulateur la FHFA (FederalHousing Finance Agency).

Dans le contexte de crise persistante du marché hypothécaire due aux emprunts toxiques, un très grand nombre de propriétés ont une valeur de marché devenue inférieure au montant des





Réhabilitation énergétique des copropriétés

crédits hypothécaires. L'autorité créée après l'éclatement de cette crise et le sauvetage de Fannie Mae et Freddie Mac par l'Etat Fédéral : la Federal Housing Finance Agency (FHFA), a contesté que les redevances du PACE, qui sont des créances fiscales des collectivités sur les propriétaires-contribuables, puissent bénéficier d'un rang de priorité supérieur aux créances hypothécaires en cas de défaut de paiement du propriétaire.

Le programme PACE a explicité des règles de conduite pour répondre à cette objection, et s'assurer que les travaux résultent en une augmentation de la valeur de marché des maisons et que les opérations soient avantageuses à la fois pour les propriétaires, les collectivités locales et les prêteurs hypothécaires. Parmi les arguments présentés, on note que le processus de montage des dossiers prévoit notamment un critère « loan-to-value » afin de vérifier d'une part le ratio entre la valeur de marché du bien et le montant des crédits hypothécaires existants, et d'autre part, que le montant des travaux envisagés n'excède pas 10 à 15% du montant de la valeur de marché. D'autre part, le défaut de paiement d'une échéance du PACE n'entraîne pas l'exigibilité anticipée de la totalité de la créance fiscale.

Mais en juillet 2010, la FHFA a émis une injonction pour que Fannie Mae and Freddie Mac refusent les dossiers de prêt hypothécaire pour les propriétés pour lesquelles une contribution au PACE aurait été mise en œuvre et pour que les prêteurs hypothécaires rendent plus restrictifs les critères d'octroi de tous les crédits dans les territoires où un programme PACE a été mis en place. Comme cette injonction met en péril non seulement le programme PACE mais aussi de façon beaucoup plus large le mode de financement utilisé de façon très courante par les collectivités via la taxe foncière et les autres taxes locales pour créer et rénover leurs infrastructures, des membres du Congrès, des instances législatives au niveau de certains Etats, des organisations telles que *US Conference of Mayors*, etc. se sont mobilisées pour réclamer la restauration du Programme PACE, en lançant des actions législatives et judiciaires contre la décision de la FHFA.

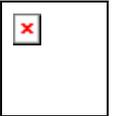
Pendant cette période de gel qui dure toujours, des villes comme San Francisco, et l'Etat de Californie maintiennent ou développent leurs programmes locaux pour améliorer le bilan carbone des propriétés privées. Mais ces actions se concentrent sur les commerces, professions libérales et PME, qui sont hors champ de compétence de la FHFA (qui ne s'occupe que de logements), ou essaient de contourner le problème du financement, par exemple en montant des partenariats avec des institutions financières qui puissent octroyer des prêts aux particuliers en ayant recours à un fond de garantie abondé par la collectivité.





2 Dossier CPE de l'ARC : Comment mettre en œuvre un Contrat de Performance Energétique adapté au contexte de la copropriété.

Etat de la recherche Action menée par L'ARC, en partenariat avec le PUCA et l'ADEME,



Face à la complexité technico-financière d'un programme de travaux avec garantie de résultat, le CPE, offre à priori le double avantage de prendre en charge les études détaillées, le financement de programme de travaux et une garantie de résultat. L'idée de départ était que les économies d'énergie engendrées pouvaient en grandes parties financer des programmes de travaux ambitieux. Ainsi une copropriété avec peu de ressource et n'ayant pas les compétences pour mettre en œuvre un programme de travaux pouvait s'appuyer sur une équipe de professionnels simplifiant le projet.

Cette recherche-action a permis de comprendre beaucoup plus finement le mécanisme de décision des copropriétés face à un CPE. Plusieurs hypothèses ont donc été posées et l'expérimentation nous a permis de les étudier en situation. Voici donc la restitution de nos enseignements, hypothèses par hypothèses.

Préalablement présentons les hypothèses de départs et les actions mises en œuvre :

Hypothèse 1 : Dans les contrats classiques dit de garantie de résultat, les objectifs de consommation sont calculés de manière à favoriser l'exploitant.

Action : Le conseil syndical doit donc pouvoir formaliser les données thermiques de sa copropriété et maîtriser les calculs pour négocier les objectifs.

Hypothèse 2 : Il existe de nombreux biais à une garantie de résultats énergétiques :

- L'eau chaude sanitaire
- Le renouvellement de l'air
- Les rendements du système de chauffage

Action : Un audit instrumenté sera réalisé permettant de limiter au maximum les incertitudes liées aux consommations

Hypothèse 3 : Ce CPE doit permettre de financer un programme de travaux ambitieux.

Action : recherche sur les contraintes fiscales et administratives du tiers financement.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

Hypothèse 4 : les consortiums pourront facilement proposer une offre sur la base de l'étude thermique préalable si celle-ci est appropriable et transparente.

Action : lancement d'un appel d'offre de CPE auprès de consortium intéressés

Hypothèse 5 : la tête de pont des consortiums sera un chauffagiste

Action : interview des entreprises répondant aux CPE « *publics* »

Hypothèse 6 : la garantie de résultat entraîne des travaux de qualité.

Action : analyse des résultats d'appel d'offre.

Hypothèse 1

Les objectifs de consommation sont calculés de manière à favoriser l'exploitant.

Détail de l'hypothèse

L'ARC a une longue expérience dans la négociation de contrats de chauffage avec intéressement et connaît bien les écueils des copropriétés dans ce domaine. L'objectif de consommation (NB) est généralement calculé par le chauffagiste sur la base des consommations les plus importantes et la quantité d'énergie nécessaire au réchauffage de l'eau chaude (le petit « q ») n'est jamais mesurée mais calculée sur la base d'un ratio surévalué.

Il en résulte que l'objectif de consommation est facilement atteignable et que le chauffagiste ne prend aucun risque.

Méthodologie d'action

Pour remédier à cet état de fait, il est nécessaire que le SDC (syndicat des copropriétaires), ait formalisé un tableau de bord énergétique avant de se lancer dans une démarche de CPE.

Ainsi la première action de la recherche a été de mettre en place pour les copropriétés volontaires leur BES (Bilan Énergétique Simplifié). Il s'agit d'un tableau de bord des consommations d'énergie faisant le distinguo entre l'énergie utile au chauffage et celle utile à réchauffage de l'eau tout en pondérant ces consommations en fonctions des DJU (degrés jours unifiés).

Ces consommations permettent au conseil syndical

- d'avoir un historique de consommation ;
- d'apprendre comment un objectif de consommation est calculé ;
- de voir les premières anomalies dans la conduite de la chaufferie.

Outils nécessaires





Réhabilitation énergétique des copropriétés

Il existe aujourd'hui un guide du BES et un tableur permettant l'automatisation des calculs et des graphiques. Une fiche de visites des parties communes et une fiche de visite des logements permettant de récupérer au préalable un maximum de renseignements. **Ces outils sont disponibles sur ce lien « Bilan Energétique Elargi ».**

Résultat et conclusion de l'action

Pour cela un conseil syndical a besoin de l'assistance d'un tiers pour mettre en forme son tableau de bord.

Une fois fait, ce travail a eu beaucoup d'échos positifs. Le conseil syndical maîtrise mieux ses installations de chauffage et les professionnels ont directement accès aux données essentielles sans avoir besoin de récolter les factures d'énergies et les consommations d'ECS, travail long et fastidieux.

Les données de consommations permettent également d'avoir une première analyse sur la pertinence qu'il y a de mettre ou non en place un CPE pour la copropriété.

A ce titre les copropriétés retenues pour expérimenter la démarche étaient de grosses consommatrices d'énergie.

La nécessité d'avoir une maîtrise d'ouvrage sachant suivre ces consommations et formalisant l'historique des consommations est un prérequis indispensable à la mise en place d'un CPE

Conclusion : notre recherche a montré qu'il était non seulement souhaitable mais possible assez simplement de réaliser des études transparentes permettant de mieux prendre en compte les intérêts des copropriétaires.

Hypothèse 2 Il existe de nombreux biais à une garantie de résultats énergétiques

- L'eau chaude sanitaire
- Le renouvellement de l'air
- Les rendements du système de chauffage

Détail de l'hypothèse

Nous venons de voir les écueils des copropriétés lorsque le contrat ne concerne que la conduite de la chaufferie. Un CPE, au sens où nous l'entendons est un contrat impliquant systématiquement des travaux d'amélioration thermique du bâti. Afin d'anticiper l'utilisation excessive de ratio prédéfini nous avons mis au point, avec l'assistance de bureaux d'études thermique, un protocole de d'audit instrumenté. Ce protocole dit protocole ACE, oblige une instrumentalisation :

- des réseaux de chauffage et d'eau chaude sanitaire ;
- des débits de ventilations





Réhabilitation énergétique des copropriétés

Le résultat de l'audit se présente sous la forme d'un tableau de Baseline détaillant l'ensemble des hypothèses thermiques que les consortiums devront utiliser pour caler leur modèle de simulation thermique.

Ainsi, grâce à un moteur de calcul validé par l'ensemble des parties prenantes, il est possible de comprendre et d'analyser les objectifs d'économies d'énergie proposés par les consortiums.

Résultat de la recherche

1. Généralisation du protocole : Le premier audit a été réalisé par le bureau d'étude ayant piloté la rédaction du protocole. Le protocole a donc été bien suivi. Le problème se posera lors de la généralisation du protocole car aucun outil informatique ne facilite les calculs.
2. Prise en compte des rendements sur le chauffage et l'ECS : Le protocole a enfin permis de calculer précisément les rendements chauffage et ECS, ce qui n'était jamais fait de manière instrumenté dans les audits énergétiques classiques. Le problème se pose dans un CPE où les réseaux et les chaudières sont remplacés. Les rendements futurs devront donc être recalculés sur la base de simulations purement informatiques. Le détail de ce calcul doit donc être anticipé.
3. Prise en compte des débits de ventilation : Les débits de ventilations ont été mesurés au niveau des extracteurs. Les débits au niveau des entrées d'air n'ont pu qu'être partiellement mesurés en raison des difficultés d'accès aux logements. Nous avons alors établi une fiche de diagnostic à l'intention du conseil syndical permettant de repérer à minima les bouches obstruées. L'efficacité de cette fiche n'a pas été concluante, du fait de nombre limité de fiche renseignées et du temps de saisie important qu'il aurait fallu en cas de succès. L'impact du renouvellement d'air est donc difficile à cerner.

Premières conclusion : l'impact de chaque système sur les consommations finales reste difficile à quantifier finement. Mais une fois l'immeuble rénové les débits et rendements seront maîtrisés. Il est donc important de bien caler les modèles de simulations pour que ceux-ci prennent en compte les rendements réels. A ce titre nous rappelons que les modèles RT (réglementation thermique) ne prennent pas en compte les rendements réels et que les logiciels de simulations thermiques dynamiques sont beaucoup trop chers à utiliser en copropriété et beaucoup trop complexes au vue de la simplicité relative d'un immeuble d'habitation où les usages sont identiques.

Il y a donc un véritable problème de logiciels de simulation thermique qui n'est à ce jour pas résolu.

Cette difficulté bien identifiée est également un grand axe de travail de la recherche sur la garantie de performance énergie menée par la Fondation Bâtiment Energie. L'ARC en tant que membre du comité de suivi et du groupe utilisateur est partie prenante dans la mise en œuvre des résultats de la recherche et viellera à la clarté et à la finesse des simulations thermiques.





Hypothèse 3

Les consortiums pourront proposer une offre sur la base de l'étude thermique préalable

L'idée de départ, était de laisser un maximum de liberté aux consortiums lors de leur réponses aux appels d'offres CPE afin d'obtenir les meilleures propositions en terme d'économies d'énergie. Très vite nous nous sommes aperçu de la nécessité de cadrer l'appel d'offre, nous ne savions pas encore où placer le curseur.

Un cahier des charges de consultations type a donc été bâti. Ce cahier des charges était composé de plusieurs parties :

- Le bilan énergétique simplifié de la copropriété, reprenant 5 ans d'historique de consommation
- L'audit instrumenté, avec les hypothèses à utiliser obligatoirement et les index de toutes les instrumentations.
- Un règlement de consultation, définissant les modalités de réponses.
- Un cahier des charges détaillant :
 - o Les impératifs en termes de travaux
 - o Les objectifs de consommations
 - o Une formule type d'indexation
- Un acte d'engagement, concernant l'équipe répondante.

Suites aux différents entretiens que nous avons eus avec les consortiums nous avons compris la nécessité de ne pas exiger de scénarios type de rénovation. En effet les consortiums ont besoins de trouver par eux même les solutions les plus efficaces en termes d'économies d'énergie.

Le résultat du premier appel d'offre a montré que le rapport coût/économies était satisfaisant. En revanche l'amélioration architecturale ne répondait pas aux attentes de la copropriété.

Ce dernier point est très important. En effet tous les efforts étaient jusqu'alors portés sur l'aspect énergétique d'une rénovation. Or un syndicat de copropriétaires doit rassembler une majorité de copropriétaires pour valider un projet ambitieux.

La garantie de l'économie d'énergie est un critère important dans le choix d'un projet mais ce n'est absolument pas le seul.

Nous avons donc compris qu'il fallait intégrer des critères architecturaux et techniques sur les lots purement énergétiques tels que le changement des fenêtres. Il est donc important de réfléchir à l'équilibre entre les contraintes de choix des copropriétaires et la liberté qu'il faut laisser aux consortiums concernant les solutions. **La recherche est en cours sur ce sujet.**





Réhabilitation énergétique des copropriétés

Hypothèse secondaire : la réalisation d'une étude préalable réduit les frais d'étude pour les consortiums et permet une meilleure mise en concurrence.

La réalisation d'une étude préalable permet dans un premier temps au maître d'ouvrage de mieux maîtriser les réponses. Il faut noter que toutes les équipes répondant aujourd'hui à un CPE réalisent toutes des simulations thermiques avec leur propre logiciel. La mise en concurrence n'est donc pas du tout influencée par la réalisation d'études préalables. Les frais d'études restent toujours importants, frais reportés dans l'offre remise.

Les sociétés qui répondront sont donc aujourd'hui des sociétés de taille importante. Les PME ne répondent pas.

Hypothèse 4

Un CPE permet de financer un programme de travaux ambitieux

Il est généralement admis, dans le cadre des marchés publics, que le CPE est un moyen alternatif au financement de travaux d'économies d'énergie, dans le cadre d'un tiers financement. L'idée de départ est que les économies d'énergie engendrées peuvent payer une part importante du programme de travaux tout en garantissant une stabilité des charges : **cette idée est fautive.**

Suite à l'étude de plusieurs cas de CPE, nous nous sommes aperçu que cette idée se vérifiait lorsque le programme de travaux ne concernait que le système de chauffage. Or comme nous l'avons précisé précédemment un CPE doit intégrer des travaux sur le bâti pour être ambitieux. Les travaux sur le bâti ont un temps de retour sur investissement plus long et il est important que les CPE ne soit pas un frein à ce type de travaux, qui rappelons le sont les seuls à pouvoir entraîner des économies supérieures à 30%.

Les CPE cantonnés uniquement aux travaux sur les systèmes de chauffage, freinent la réalisation de travaux sur l'enveloppe du bâtiment.

Nous avons par ailleurs étudié les difficultés fiscales et financières à faire appel à un tiers financement pour financer un programme de travaux importants.

1. Aujourd'hui une société de tiers financement ne peut pas faire bénéficier de la TVA à taux réduit pour les immeubles d'habitation. Des dérogations spéciales sont possibles, mais la généralisation n'est pas annoncée.
2. Les aides mobilisables par les copropriétaires ou les syndicats de copropriétaires ne peuvent pas être versées directement à la société de tiers financement.
3. Les « **taux** » proposés par les consortiums (en fait les taux des banques avec qu'ils travaillent) sont moins intéressants que les taux proposés directement aux copropriétaires.

Le tiers financement n'est aujourd'hui pas intéressant pour un syndicat de copropriétaires.





Hypothèse 5

La tête de pont des consortiums sera un chauffagiste

Nous pensions au départ que les chauffagistes seraient les plus intéressés à répondre, et ce même sur des travaux sur bâti. Il n'en n'est rien.

Après l'interview des principales parties prenantes nous avons compris que le choix du mandataire était déterminé par le profil des travaux visé par l'appel d'offre.

Une « copropriété » est un objet technique relativement simple. Les plus gros lots concernent l'isolation du bâti et des ouvrants. Le coût des systèmes de chauffage et de ventilation reste marginal par rapport aux travaux d'isolation. Par ailleurs l'usage étant identique d'un logement à l'autre, les sociétés spécialistes en GTB (gestion technique des bâtiments), n'ont que peu de marge d'économies en copropriété.

Les sociétés les plus intéressées pour proposer des contrats de CPE intégrant le bâti en copropriété sont les grandes entreprises du BTP

Les chauffagistes proposant aujourd'hui des CPE, ne proposent que des contrats à intéressement légèrement amélioré, contrats hors des ambitions du Grenelle.

Hypothèse 6

La garantie de résultat donne confiance aux copropriétaires

La réaction du conseil face à la performance annoncée a été très mitigée. Deux explications à cela :

1. Le mode opératoire des calculs de simulation thermique est complexe et difficile à comprendre pour des non-professionnels.
2. En cas de non atteinte des objectifs la garantie, consiste à rembourser la différence au syndicat des copropriétaires sur une période de 4 ans. Le risque financier pour l'entreprise est donc relativement faible.

Nous pouvons dire que la garantie de performance ne suffit pas à donner confiance aux copropriétaires. Pour cela il faut que la maîtrise d'ouvrage soit forte, c'est-à-dire assistée par des professionnels aux missions clairement définies. C'est pourquoi il est indispensable qu'un bureau d'étude ait au moins deux missions bien définies :

1. vérifier le calcul des consommations garanties par le consortium.
2. rédaction du protocole de mesure et de vérification pendant travaux et après travaux.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

Ce deuxième point a été laissé à l'initiative des consortiums. Le protocole est très succinct et ne comporte aucune mesure ni vérification permettant de juger de l'efficacité des nouvelles fenêtres, du flocage des sous-sols et de l'amélioration de la ventilation.

Le syndicat des copropriétaires (SDC) doit définir clairement le protocole de Mesure et de Vérification permettant de juger l'efficacité des travaux. Pour ce faire un bureau d'étude mandaté par le SDC doit assister la copropriété dans la mise en place du protocole et le suivi de l'efficacité énergétique.

Hypothèse 7

Une SEM de tiers financement peut donner à un syndicat de copropriétaires la confiance et l'assistance nécessaire pour signer un CPE.

Cette hypothèse de recherche est issue des premiers résultats de recherche. Nous avons vu que les consortiums étaient principalement de grands groupes et qu'ils n'avaient pas la possibilité d'apporter des solutions pérennes de financement. Il en résulte donc toujours une méfiance des copropriétaires sur le plan technique et une grande complexité du montage financier.

L'intervention d'une SEM, pourrait rétablir la confiance sur le volet technique par le biais d'une prise en charges partielle des missions de maîtrise d'ouvrage. Pour cela il est important de bien définir le rôle du SDC et celui de la SEM. Par exemple il est envisageable de laisser au SDC le choix sur les options énergétiques, architecturales et sur les consignes de températures. La SEM prendrait le relais sur le suivi technique, c'est à dire la validation des cahiers des charges, le suivi des factures, le paiement des entreprises, le suivi du chantier et la mise en œuvre du protocole de Mesure et de Vérification. Ainsi le SCD garderait la main sur les choix fondamentaux du projet, mais n'aurait pas à assurer le portage technique.

Concernant le financement du projet, la SEM pourrait simplifier les montages de dossiers en traitant les points de l'hypothèse 4, c'est-à-dire centraliser les demandes de prêts et les aides disponibles, notamment celles spécifiques aux ménages les plus modestes. Pour cela il est indispensable, comme nous l'avons vu dans l'hypothèse 3 que la SEM ne finance pas que les travaux purement énergétiques mais également les travaux répondant aux autres attentes des copropriétaires, telles que l'accessibilité et la sécurité.

Le financement des travaux se fera grâce aux économies d'énergie et à un financement complémentaire de la part du SDC. Ainsi la redevance de la SEM étant en partie conditionnée à la rapidité des travaux et de leurs performances, la SEM et le SDC partagent les mêmes risques, ce qui établit des intérêts communs et donc une relation confiance.

La maîtrise d'ouvrage doit être forte pour qu'elle soit capable de définir son projet. La SEM, de son côté, assure le portage technico-financier du projet. Cette hypothèse sera vérifiée en partenariat avec la région Ile de France et la SEM Energies Posit'IF.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

Synthèse et perspectives

Retenons tout d'abord le fait, que la garantie de performances n'est qu'un des arguments permettant d'obtenir la majorité nécessaire à la mise en œuvre d'un projet de rénovation ambitieux. Ce point est important car, aujourd'hui, si tous les acteurs de la rénovation en copropriété reconnaissent l'importance d'une approche globale, dans la pratique les audits restent surtout axés sur les économies d'énergie, et ce sans tenir compte des attentes et priorités des copropriétaires.

Cela nous amène donc naturellement au besoin d'avoir une maîtrise d'ouvrage forte et sachant ce qu'elle veut. Mais un syndicat de copropriétaires est un maître d'ouvrage multiple et qui par conséquent n'a pas d'avis tranché sur une question donnée. En tant que non-professionnel, un syndicat de copropriétaires est d'emblée mal armé pour entreprendre un projet ambitieux et coûteux. D'une manière générale le manque de connaissances et de pratiques entraîne une méfiance envers l'environnement extérieur. Dans le cas des copropriétés cette méfiance est exacerbée par le manque d'outil et d'accompagnement ce qui limite énormément la prise de risque. Cette recherche nous a montré la nécessité de baliser la démarche des conseillers syndicaux et de leur apporter une assistance adéquate.

La réussite d'un projet de CPE repose sur une préparation très amont du dossier par le conseil syndical et de son syndic. Les tâches à réaliser sont les suivantes :

- mise à jour de tous les plans, réseaux y compris.
- étude fine des consommations énergétiques.
- réalisation d'un audit technique global des parties communes
- concertation de l'ensemble des copropriétaires sur leurs attentes et volonté sur l'avenir de la copropriété.
- Formalisation et validation des attentes aux regards des contraintes financières des copropriétaires.

Ce n'est qu'une fois ce travail réalisé que la décision de choisir le mode opératoire adéquat peut être prise. En application de l'article 7 de la loi Grenelle 2 deux démarches peuvent être proposées :

- Le vote d'un plan de travaux réalisé en une fois ou par tranche.
- Le vote d'un CPE intégrant ou non des travaux sur le bâti.

Or, et c'est le troisième enseignement de l'étude, le risque est grand de voir fleurir des contrats de chauffage à intéressement déguisés en proposition de CPE. Le Grenelle de l'environnement n'avait pas pour ambition de rénover le parc de chaudières français. Il est important d'être vigilant car la facilité nous entrainera naturellement vers cette voie.

C'est pour cela que les travaux d'économie d'énergie doivent encore gagner en maturité pour être crédible aux yeux du grand public et pour cela l'avancée de recherches sur la garantie de performance est primordiale. Dans cette optique cette recherche continue avec objectif de bâtir une véritable boîte à outils permettant à un conseil syndical de mettre en œuvre un CPE.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

ARC, février 2012





3 Les exemples de recours au Bail à réhabilitation

Le bail à réhabilitation a été instauré par la LOI no 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement³⁷. Il ne s'agit pas d'un dispositif d'incitation aux travaux de rénovation énergétique proprement dit, c'est un outil juridique qui avait à son origine un double objectif : développer l'offre de logement pour les plus démunis et réhabiliter des logements ou immeubles dégradés.

3.1 Historique

Le bail à réhabilitation est à l'origine conçu pour utiliser le gisement de logements vacants délabrés au bénéfice de ménages éligibles à l'accès au parc de logement social : des travaux de réhabilitation sont effectués dans les logements vacants, puis les logements rénovés sont donnés en location.

Le principe juridique est le suivant : le propriétaire de logement vacant donne à bail le bien immobilier à un organisme agréé ; l'organisme a pour obligation de réaliser des travaux d'amélioration prévus contractuellement, exploiter le bien et le louer selon les modalités prévues par la convention conclue avec l'Etat.

3.2 Principe détaillé

Le propriétaire-bailleur donne à bail son bien immobilier vétuste pour une durée minimale de 12 ans à un organisme agréé-preneur. Cette durée ne se prolonge pas par tacite reconduction.

Les organismes agréés sont les organismes HLM, les SEM dont l'objet est de construire ou donner à bail des logements, les collectivités territoriales, et d'autres organismes agréés dont l'un des objets est de contribuer au logement de personnes défavorisées.

Le bail prévoit que le preneur (l'organisme agréé) réalise des travaux d'amélioration sur l'immeuble et qu'il s'engage à le conserver en bon état d'entretien et de réparation. La nature des travaux ainsi que leurs caractéristiques et leur délai d'exécution sont précisés dans le bail.

Le preneur est titulaire d'un droit réel immobilier. Le bail peut prévoir le paiement d'un loyer ou celui-ci peut aussi être constitué par l'apport en nature que constituent les travaux.

Le preneur s'engage à donner le bien en location à un ménage ayant accès au parc social.

En fin de bail, les améliorations réalisées bénéficient au bailleur sans indemnisation

3.3 Avantages et fiscalité

Le preneur (organisme agréé) peut bénéficier de toutes les aides en place dans le financement des travaux (aide de l'ANAH par exemple). C'est le preneur qui doit s'acquitter des taxes foncières (en cas de non exonération).

³⁷ Articles L 252-1 à L 252-4 du Code de la Construction et de l'habitation.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

La taxe foncière sur les propriétés bâties (à la charge du preneur) peut être exonérée par les collectivités locales totalement ou partiellement, pour une durée déterminée. Enfin, le conseil général peut exonérer le bail de taxe départementale de publicité foncière.

Ce dispositif permet de déterminer la durée du bail en fonction des barèmes de loyers conventionnés, en prenant en considération du coût des travaux, sans impact du coût du foncier. Dans la pratique, les opérations peuvent nécessiter des durées de 20 à 40 années.

Pour le bailleur, les travaux réalisés qui lui reviennent à la fin du bail sont exonérés d'impôt sur le revenu.

3.4 Evolutions récentes

Ce mécanisme était conçu à l'origine pour toucher des propriétaires bailleurs, afin de produire du logement social dans le parc privé. La circulaire UHC/IUH4/13 n°2002-36 du 2 mai 2002 relative à l'application des dispositions de la loi SRU concernant l'habitat insalubre, autorise à signer des baux à réhabilitation avec des propriétaires occupants.

Dans ce cadre, le bail à réhabilitation est utilisé de la manière suivante : le propriétaire-bailleur donne à bail à un organisme agréé son bien immobilier selon les caractéristiques décrites ci-dessus (durée, travaux...). Puis l'organisme-preneur loue le bien au propriétaire initial devenu sous-locataire.

Une telle opération permet au propriétaire défavorisé de pouvoir financer la rénovation de son logement. Son statut de bailleur du bail à rénovation l'exonère de certaines taxes (cf. ci-dessus) et son statut de locataire avec un loyer conventionné très social lui permet de bénéficier des aides personnalisées au logement.

A la fin du bail à réhabilitation, le propriétaire récupère son bien en pleine propriété.

Le bilan pour le propriétaire est (i) la perte de son statut de propriétaire pendant la durée du bail (et par conséquent le propriétaire n'est pas redevable des charges liées à la propriété pendant cette période) et (ii) la récupération de son bien réhabilité en pleine propriété au terme du bail. En contrepartie, il est redevable d'un loyer comme tout locataire du parc social et bénéficie des aides relatives.

Ce dispositif est mis en œuvre pour résorber l'habitat dégradé, lutter contre la vacance et développer les logements à loyers conventionnés. Ces logements sont intégrés dans les quotas de logements loi SRU.

3.5 Exemple de Villeneuve la Garenne

Le principe mentionné ci-dessus a été mis en pratique par différents PACT, et associations de réinsertion telle que l'association Julienne Javel dans le Doubs. Une opération ambitieuse portant sur plus de 60 logements est en cours de mise en œuvre à Villeneuve la Garenne sur un immeuble en propriété mixte, par Coopération&Famille (Bailleur social et Syndic).

Cette opération concerne un ensemble de 5 bâtiments décomposés en environ 400 logements sociaux gérés par Coopération et Famille (C&F) et 200 propriétaires privés. Le montant global des travaux s'élevait à 50 M€ de travaux.

66 baux à réhabilitation ont été signés dans ce cadre et 5 sont en cours de signature à ce jour. La durée des baux est de 12 ans.

Comme décrit ci-dessus, le propriétaire occupant devient bailleur pour 12 ans. Le loyer est calculé de manière à ne pas alourdir ni alléger l'ensemble loyer + charges avant bail.





Réhabilitation énergétique des copropriétés

Le propriétaire bailleur touche un loyer de bail à réhabilitation moins élevé que le loyer qu'il percevait par la location de son appartement avant la signature du bail à réhabilitation. C'est son ex-locataire qui devient locataire du bailleur social. Le propriétaire récupère la pleine propriété au bout de 12 ans.

Il est possible pour le propriétaire de revendre son bien en cours de bail. Le nouveau propriétaire/occupant serait nu-propiétaire/locataire. Le propriétaire non occupant vend un bien grevé d'un droit au bail.

A noter : le bail à réhabilitation comprend un engagement de rachat de C&F à prix fixe égal à l'estimation des domaines diminuée de 10%.

A noter : beaucoup de difficultés ont été rencontrées pour convaincre les propriétaires dans le cadre de cette opération : problèmes sociaux, divorces, décès, obstacle de la langue... Beaucoup d'explications ont dû être fournies, et une relation de confiance s'est établie entre les deux salariées de Coopération et Familles chargés de l'opération sur le terrain de C&F et les propriétaires (c'est la clé du succès). Une relation individuelle doit s'instaurer avec chaque propriétaire. Les propriétaires ayant un emprunt à rembourser ont droit à l'AL (allocation au logement) qui n'est pas cumulable avec l'APL à laquelle peuvent prétendre les locataires.

Quelques cas (à revenus très modestes) avaient déjà remboursé leur emprunt et ont eu droit aux APL qui constituaient un véritable « plus ».





4 Coût total – coût marginal

Extrait du rapport du GTFIEE expliquant la différence d'approche en coût total versus coût marginal des opérations de rénovations énergétiques des bâtiments.

COUT TOTAL, COUT MARGINAL

« Au niveau de la demande, l'analyse des coûts est avant tout une fonction du périmètre des travaux pris en compte. Sur ce point, deux méthodologies s'opposent. L'approche du coût global des travaux prend en compte le coût complet de la mesure, incluant tous les travaux de préparation et de planification, la main d'œuvre et le coût complet des équipements.

Inversement, l'approche du surcoût marginal des mesures éco-performantes restreint le périmètre des coûts afférents au coût additionnel d'une rénovation très performante par rapport à une rénovation standard. Celle-ci part de l'idée que les opérations de rénovation thermique doivent s'effectuer au moment le plus opportun, à savoir quand des travaux réguliers de maintenance ou de remise à niveaux sont prévus de toute manière. Dans ce cas, la majorité des coûts fixes peuvent être associés à l'opération de rénovation courante, tandis que la composante « thermique » se restreint au surcoût induit par la pose d'un isolant ou par l'acquisition d'un équipement très performant. Une telle approche conduit à diminuer significativement les coûts des opérations avec un effet direct sur le temps de retour sur investissement moyen de ces travaux.

L'utilisation de ces deux approches conduit à deux conceptions fondamentalement différentes de la rentabilité des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Partant de l'approche des surcoûts marginaux, la majorité des études récentes en Allemagne concluent que les rénovations globales visant à atteindre un niveau de performance ambitieux (KfW 70 [NDLR : cf. infra]) sont économiquement rentables sur une durée de 20 ans, en comparant le surcoût des travaux (sans prise en compte des aides publiques) et le gain financier des économies d'énergie réalisées. Les rénovations très ambitieuses (KfW 55) sont à la limite du seuil de rentabilité sans prise en compte des aides publiques, et dépassent ce seuil en prenant en compte les aides disponibles.

A l'inverse, la plupart des évaluations en France, fondées sur une analyse en coût global, indiquent un temps de retour sur investissement nettement plus long (en général au-delà de 20 ans et dans certains cas plus de 40 ans) pour une rénovation énergétique globale, en particulier si les aides publiques ne sont pas prises en compte. On peut également noter que les prix indicatifs pour une rénovation globale ambitieuse (passage de la classe G à la classe de performance A ou B) varient dans une fourchette de 305 à 1050 euros par m², traduisant de fait la confusion entre surcoût et coût global. » [ndlr : cf. la publication pour les sources et les études considérées]

Source : Rüdinger A., IDDRI

