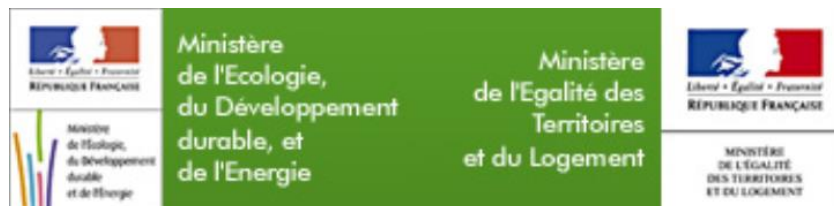




Réunions du groupe de travail

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

26 septembre et 10 octobre 2013



Plan Urbanisme Construction Architecture



Introduction



Les objectifs du PUCA

- ✓ Suites de l'appel à projet de mars 2011 : les premiers enseignements qui se dégagent de ces projets, soulignent « *les besoins* :
 - *de compléter les recherches–action sur la programmation pluri annuelle de travaux en copropriétés,*
 - *de tester dans le cadre du Prebat de nouvelles hypothèses de recherche, de recherche-action et d'expérimentation sur des systèmes technico-financiers d'accompagnement des copropriétés dans leur démarche de réhabilitation énergétique.»*



Les objectifs du PUCA

- ✓ **L'objectif pour les projets de recherche avec les régions :**
 - définir des dispositifs globaux, c'est-à-dire qui couvrent : l'accompagnement des ménages, l'orientation de l'offre de travaux, le financement,
 - **visant à maximiser l'intérêt, la volonté et la capacité de la majorité des copropriétaires à réaliser des travaux ambitieux au plan énergétique.**
- ✓ Programme centré sur les copropriétés, mais **synergies possibles en déployant la démarche sur l'ensemble du parc privé individuel**

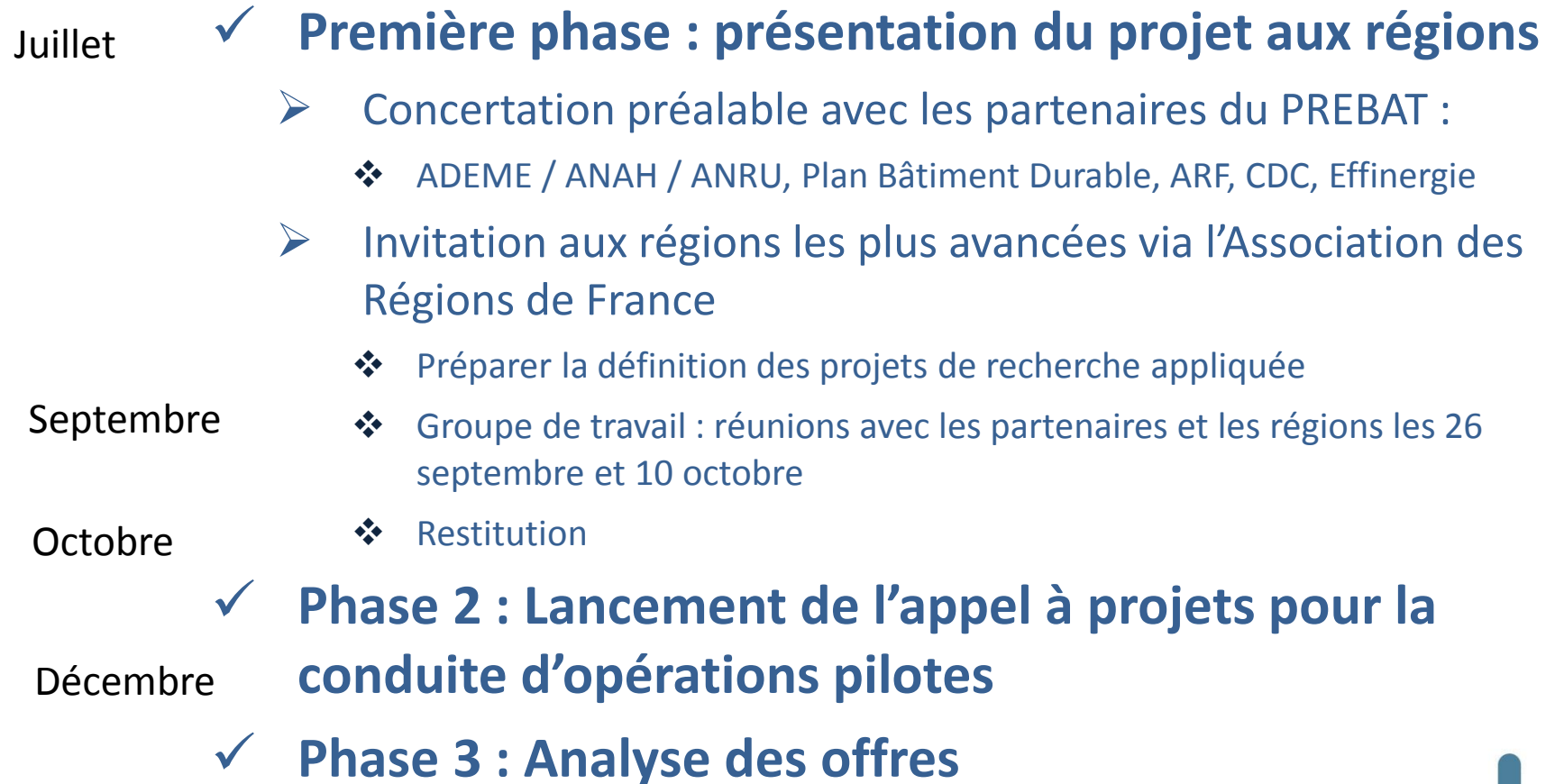


Les objectifs du PUCA

- ✓ Lancer en coopération avec plusieurs régions un programme de recherche, recherche-action et expérimentation visant à tester des mécanismes de réhabilitation énergétique sur des copropriétés
- ✓ Sous forme d'opérations pilote
- ✓ Avec un objectif de massification à plus long terme
- ✓ Groupe de travail organisé dans un objectif de co-construction
 - ❖ Régions
 - ❖ Ademe / Anah / DHUP / CDC / Effinergie ...



Préparation des programmes de recherche





- ✓ **Partager la démarche :**
 - Partage d'expériences sur la réhabilitation énergétique des logements
 - Démarche de co-construction avec les acteurs impliqués
 - ❖ Régions
 - ❖ Ademe / Anah / Anru / DHUP / Plan Bâtiment Durable / CDC / Effinergie ...
 - Faire émerger des thèmes de projets de recherche



PROGRAMME DES ATELIERS



Groupe de travail des régions

Première journée : 26 septembre

✓ Introduction

9h15

Première partie: l'approche des ménages

- Quel discours des collectivités vis-à-vis des propriétaires ?
- S'adapter aux difficultés des copropriétés
- Les premiers retours d'expérience

2 fois 1h30

12h30

14h Deuxième partie: l'intervention publique dans l'offre de rénovation

- L'état des lieux
- Ajuster offre et demande en qualité et en prix

1h30

15h 45

Troisième partie: conception d'une offre intégrée de rénovation énergétique portée par les collectivités

- Du guichet unique au service intégré de rénovation énergétique
- Intégration du suivi post-travaux nécessaire au « feed back »

1h30

17h 15



Groupe de travail des régions

Seconde journée : 10 octobre

8h45

✓ Première partie: le financement

- L'offre de financement bancaire et les évolutions en cours
- L'émergence du tiers-financement
- Comment accéder à des ressources longues et pas chères ?
- Accès aux aides et à l'assistance technique européenne

2 fois 1h30

12h30

14h

✓ Deuxième partie: les structures de portage

- Les structures juridiques envisageables
- Quelques exemples de mise en œuvre

1h30

15h 45

- Ebauche d'une cartographie des projets de recherche appliquée
- Conclusion

1h30

17h 15



Première journée

Première partie : l'approche des ménages

- ✓ Quel discours des collectivités vis-à-vis des propriétaires ?
- ✓ Les difficultés spécifiques des copropriétés





Quel discours des collectivités vis-à-vis des propriétaires ?

- ✓ Les retours d'expérience sur l'habitat individuel
 - Les premières expériences en France (Mur/mur, Energies Posit'IF, « Je rénove BBC » en Alsace, Effilogis, Vir'volt-ma-maison...) et à l'étranger : (expérience Pay as You save (RU), Eco packs (Wallonie))

Les collectivités locales sont considérées comme des interlocuteurs de confiance,

Pour répondre aux besoins des ménages, l'offre à mettre en œuvre :

- ❖ Doit intervenir au bon moment,
- ❖ Inspirer confiance,
- ❖ Eviter le paiement d'avance,
- ❖ Faciliter la prise de décision,
- ❖ Donner la preuve par l'exemple,
- ❖ Proposer un financement à long terme pour que les charges de financement puissent se comparer aux économies d'énergie,
- ❖ Vérifier qu'avec un financement adapté, le projet est à la portée financière du ménage,
- ❖ Accompagner le ménage jusqu'à la réception des travaux,
- ❖ Favoriser ensuite la sobriété énergétique et prévoir l'entretien des équipements.





Les difficultés spécifiques des copropriétés

- ✓ **Cadre juridique atypique**
 - Indivision
 - Parties communes/parties privatives
 - Personnalité morale « virtuelle »
 - ❖ Pas de capacité hypothécaire
 - ❖ Pas de maître d'ouvrage
 - Processus de décisions long et complexe
 - ❖ Assemblée générale annuelle
 - ❖ Règles de vote spécifiques
 - ❖ Délais et formalisme : convocation, contestation...
- ✓ **Copropriétaires difficiles à mobiliser**
 - ❖ Incompréhensions, inquiétudes, mauvaises relations...





Les difficultés spécifiques des copropriétés

- ✓ Volet Accompagnement : contourner les défauts génétiques
 - Comblir les déficits
 - ❖ Entretien, information, organisation, moyens financiers,
 - ❖ Contrôle de gestion, **CONFIANCE, droit individuel -> collectif**
 - Recenser les besoins (énergétique + autres parties communes + parties privatives)
 - ❖ Inventaire parties communes, **diagnostic technique global**
 - ❖ Carnet d'entretien dynamique, **gestion prévisionnelle entretien**
 - Organiser les moyens
 - ❖ Communiquer sur macro planification 5, 10, 20 ans
 - ❖ Définir un projet collectif et rassembler la mosaïque des M.O.
 - ❖ Inventer la Maitrise d'ouvrage Fonctionnelle → tiers de confiance
 - ❖ Analyser le potentiel : Foncier, Epargne, aides, capacité emprunt
 - ❖ Organiser l'ingénierie financière autour du « tiers de confiance »
 - ❖ Mettre en place contrôle de gestion (charges, MOE travaux, impact sur charges et consommations)

Reste à organiser la ou les structures ad'hoc... et le financement





- ✓ **Communiquer**
 - Informer les copropriétaires des besoins et enjeux
 - ❖ Développer le sens du CO-propriétaire
 - Organiser l'expression des copropriétaires (attentes, contraintes)
 - Créer un climat de confiance
 - ❖ Adopter un langage simple
 - ❖ Positionner un pilote
 - ❖ Bonnes relations (syndic, inter-copropriétaires...)





Les difficultés spécifiques des copropriétés

- ✓ **Organiser la gestion prévisionnelle de l'entretien**
 - Quoi ? : inventaire des parties communes
 - Combien ? : coût estimatif de remise à neuf + surcoût rénovation
 - Pourquoi ? : amélioration énergie et confort, valeur verte
 - Quand ? : état d'usure, cycle de vie, besoins, obligations
 - Comment ? : ordonnancement d'un programme
- ✓ **Approche globale → prise de conscience → vecteur de confiance**
 - Eviter les « surprises » techniques et financières
 - Résoudre les contraintes techniques (Ex. isolation → VMC → chauffage)
 - Incorporer travaux sur parties privatives
 - Maîtriser un plan de financement coordonné
 - Conforter la valeur verte
 - Réduire délais et nuisances « chantier permanent »





- ✓ **Quelques réalisations et expérimentations**
 - Financement des audits énergétiques
 - ❖ Ademe + région / résultats insuffisants
 - Mur/Mur (METRO/Grenoble)
 - ❖ Rénovation du bâti / intervention en subventions => Reproductibilité ?
 - OPAH copropriétés dégradées (Anah + Collectivités)
 - ❖ Travaux et accompagnement / Pérennisation ?
 - Démarche audit global (Planète copropriété/ARC)
 - ❖ Lancement démarche travaux avec conseil syndical
 - Recherches – actions PUCA
 - ❖ Carnet d'entretien dynamique
 - ❖ Fonds travaux
 - ❖ Leaders énergétiques
 - ...



€)



Le cas d'école de la copropriété Hauts de St-Just à Lyon (initiative locale)

✓ Caractéristiques état initial

- 1978, archi complexe, 200 logements (15 000 m²)
- Chauffage et ECS électrique collectif tarif vert : isolation murs sandwich
- Forte implication du CS – initiatives études 3 ans sur impulsion Ademe / Région
- Charges maîtrisées 28 €/m² dont Chauffage 25% + ECS = 8%, Tx impayé < 5 %



✓ Besoins d'entretien : approche inventaire valorisé → Gestion prévisionnelle

SYNTHESE INVENTAIRE PARTIES COMMUNES - GESTION PREVISIONNELLE ENTRETIEN						
HSJ 69005 LYON	Valeur Réfection	Usure	Valeur nette	Echéancier réfection / rénovation		
				A 5 ans	5 à 10 ans	10 à 20 ans
TOTAL	6 240 930	4 496 757	1 744 173	3 650 000	922 400	2 739 000

72%

dont priv 1M€

Réseaux

dont isol 500 K€

✓ Éléments clés

- Cycle d'études : 2009 DTG → 2010 APS/APD → 2011 DCE → 2012 Vote AG (83% / 98%)
- Travaux groupés avril 2013 – mai 2014
- Valeur immeuble 2011 : 50 M€ → 2013 : 57,5 M€ (**Valeur verte + 15% = soit coûts x 2**)
- Financement **sans subventions** 20 COPRO 100 5 PTZ environ 100 prêts individuels
- Coût moyen entretien sur cycle 30 ans : 210 K€ /an soit **50 % Ch. courantes** (420 K€)
- **Très fort engagement du CS → CONFIANCE**





✓ Quelques pistes pour des projets de recherche

- Condition d'équilibre économique de dispositifs portés par les régions et les collectivités, plus fournis qu'aujourd'hui ?
- Comment utiliser la démarche GPE / carnet d'entretien dynamique pour communiquer sur la nécessité et l'intérêt des travaux ?
- Comment faire percevoir la valeur patrimoniale des travaux par les copropriétaires ?
- Intégrer les initiatives publiques en place
- Associer les professionnels :
 - ❖ Syndics : quels leviers ?
 - ❖ Architectes : quels leviers ? Développer des rémunérations au forfait pour les phases d'étude...
- Intégrer le volet d'évaluation : impact sur les prix, sur les charges...
 - ❖ La fonction d'observatoire – repères pour l'action des intervenants
 - ❖ L'analyse des charges : statistiques à l'échelle des logements, organisation de la collecte des données en fonction des moyens de comptage, à relier avec les charges individuelles.



Première journée

Deuxième partie : l'intervention publique dans l'offre de rénovation

- ✓ L'Etat des lieux
- ✓ Ajuster offre et demande en qualité / performance énergétique / prix





Intervention publique dans l'offre de rénovation

- ✓ **Etat des lieux**
 - Labellisation « Grenelle de l'Environnement » et perspective de l'éco-conditionnalité des aides individuelles
 - Le levier de l'intervention des régions dans le champ de la formation professionnelle
 - ❖ Formations sur chantiers ? (Consortium Build-up skills)
 - ❖ Qualification des personnes ?
- ✓ **Intégration d'un volet « Offre » dans les systèmes technico-financiers d'accompagnement, comment ?**





- ✓ **Exemple du consortium Build-Up Skills**
 - Des obstacles qui se cumulent :
 - ❖ aiguillon insuffisant de la demande (faiblesse de la maîtrise d'ouvrage)
 - ❖ Arbitrage des professionnels en faveur du court terme
 - ❖ Offre de formation mal adaptée
 - Montée en compétence des professionnels sur chantier, Intégration dans les métiers du caractère transversal de la PE => Evolution des règles de l'art
 - Feuille de route du consortium : mise en œuvre locale pour une industrie diffuse, face à un marché diffus



Intervention publique dans l'offre de rénovation

- ✓ Intégration des systèmes technico-financiers d'accompagnement développés par les régions et leur intervention auprès des professionnels (via les centres de compétence d'éco-rénovation, chambres des métiers...) :
 - Concertation sur les moyens à mettre en œuvre pour s'assurer de la qualité des travaux énergétiques financés par le dispositif
 - ❖ Contribuer à l'élaboration d'un Cahier des Charges pour les futurs partenaires
 - ❖ Elaborer le cadre méthodologique de la mesure de la performance énergétique
 - ❖ Organiser le contrôle qualité, recours au label « BBC Effinergie Rénovation » ? etc
 - Fédérer les acteurs professionnels :
 - ❖ Auditeurs, bureaux d'études, architectes, entreprises de travaux...
 - ❖ Veiller à la qualité des échanges entre prescripteurs et entreprises
 - Ouvrir l'accompagnement des ménages (réalisé par EIE, Opérateurs OPAH, etc.) au dialogue avec les maîtres d'œuvre et les entreprises
 - Concertation sur la phase de suivi / maintenance
 - ❖ Moyens d'exploitation/maintenance
 - ❖ Guide, démarche interactive avec les habitants, implication des professionnels
 - ❖ Intégration du suivi des consommations (chauffage, ECS, électricité spécifique) : supports technologiques et organisation du service





➤ Engagement de résultat : exemple de l'approche de Energies Posit'IF

- ✓ Garantie de performance énergétique intrinsèque :
 - ❖ Le Groupement d'E+ s'engage avant la réalisation des travaux sur un niveau maximal de consommations énergétiques conventionnelles
 - ❖ sur la base d'un calcul réglementaire au moment de la livraison des travaux
 - ❖ reprise des travaux en cas de non atteinte de la performance intrinsèque attendue
- ✓ Garantie de Résultat Energétique
 - ❖ niveau maximal de consommations réelles et mesurables pendant une durée fixée dans le contrat
 - ❖ La GRE nécessite de maîtriser les conditions d'exploitation et de maintenance et de pouvoir sensibiliser les usagers
 - ❖ Suppose la mise en œuvre de systèmes de mesure des températures et consommation d'ECS, à coût raisonnable et sans être intrusif





Qualité / Performance énergétique / prix

➤ Garantie de Résultat Energétique (suite)

✓ Pour déterminer l'objectif :

- simulation thermique dynamique (STD) pour modéliser la consommation énergétique. La STD est progressivement ajustée :
 - données de consommations disponibles avant rénovation : « point zéro » (ou niveau de référence) avant travaux
 - mesures en cours de chantier,
 - à la réception du bâtiment
 - à l'issue de la période probatoire.
- Expliqué aux utilisateurs car il suppose une adhésion aux conditions de mise en œuvre de la garantie
 - fourchette indicative lors de la Tranche Ferme (ex : XX MWh plus ou moins X% pour XX DJU),
 - Période probatoire pour optimiser la conduite de l'installation et fixer définitivement l'objectif de consommation réelle

✓ Durée de la GRE comprise entre 5 et 10 ans et adossée à la durée du contrat de maintenance

✓ système de bonus/malus comme dans un contrat de chauffage avec intéressement





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

 Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement

 Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement

- 

Première journée

Troisième partie : conception d'une offre intégrée de rénovation énergétique portée par les collectivités

- ✓ Du guichet unique au service intégré de rénovation énergétique
- ✓ Intégration du suivi post-travaux nécessaire au « feed back »



Du guichet unique au service intégré de rénovation énergétique

- ✓ Exemple : Restitution des attentes des acteurs de la METRO pour le dispositif Mur / Mur :
- La confiance dans le dispositif : élément essentiel et différenciant, la confiance est liée à la neutralité et l'indépendance de la METRO, mais aussi à la transparence de la démarche et à la clarté des messages.
 - L'accompagnement de qualité : permettre de faire face à la complexité pour des maîtres d'ouvrage non professionnels, inciter à l'autodiagnostic et accompagner pour mettre en œuvre un suivi des consommations d'énergie, permettre à la copropriété de murir son projet (programmation pluriannuelle) avant de se lancer dans les travaux.
 - Le rêve du « guichet unique » : économiser l'énergie des accompagnateurs pour le montage et le suivi de dossiers de financements.



Du guichet unique au service intégré de rénovation énergétique

Exemple : le contenu du service intégré selon les acteurs réunis par Lille Métropole

Information, sensibilisation	Informations et conseils en direction des propriétaires qui s'interrogent sur la possibilité d'engager des travaux de rénovation thermique Sensibilisation, démarche proactive, repérage en direction des propriétaires qui n'ont manifesté aucune intention en la matière
Audit énergétique et environnemental (AEE)	Diagnostic thermique du logement Identification de différents scénarii en matière de travaux, avec une estimation du coût et de l'impact sur les consommations d'énergie
Conseil, définition du projet de rénovation	Exposé des arguments permettant d'arbitrer entre différents scénarii de travaux Accompagnement de la décision d'engager ces travaux
Contractualisation avec le propriétaire	Signature d'un contrat précisant les options (avec ou sans maîtrise d'œuvre, recours au tiers-financement...)
Finalisation du projet, plan de financement	Décision relative au choix des travaux sur les bases de l'étude détaillée Constitution des dossiers de financement
Consultation et choix des entreprises	Analyse des devis Choix des entreprises et signature des bons de commande
Suivi et réception des travaux, certification	Suivi de la réalisation des travaux et réception du chantier Mission de maîtrise d'œuvre
Retour d'expérience, suivi des consommations	Relevé des consommations, analyse des écarts entre les prévisions et les consommations effectives Analyse des usages du logement, conseils sur l'utilisation des équipements Recueil des appréciations sur les travaux et l'usage du logement rénové



Intégration du suivi post-travaux nécessaire au « feed back »

- ✓ **L'accompagnement des ménages à la suite des travaux ?**
 - Réalisation des travaux = potentiel d'économies d'énergie
 - Puis comportements d'adaptation des habitants à partir de leurs croyances et de leurs propres schémas de compréhension
 - Ecart entre perceptions des habitants / utilisation des moyens de réguler les consommations

- ✓ **Amélioration de la réflexivité des ménages sur leur consommation d'énergie ?**
 - Dispositifs de comptage adaptés ? Suffisants ?
 - Visites régulières des logements / immeubles rénovés ?
 - Innovation sur la communication/approche des ménages, utilisation des relais associatifs, réseaux horizontaux qui font la vie quotidienne .



Discussion / conclusion intermédiaire

✓ Voir le compte-rendu



Deuxième journée

Première partie : le financement

- ✓ L'offre de financement bancaire et les évolutions en cours
- ✓ L'émergence du tiers-financement
- ✓ Comment accéder à des ressources longues et pas chères ?
- ✓ Accès à l'assistance technique européenne





Groupe de travail des régions

L'offre de financement bancaire

	Points favorables	Inconvénients
Les prêts à la consommation des établissements financiers (Solféa, Domofinance)	Faciles d'accès pour les ménages disposant de capacités de remboursement (scoring). Prêts subventionnés par les fournisseurs d'énergie au moyen des Certificats d'Economie d'Énergie.	Durée courte. Taux d'intérêt élevé (mais pas toujours visible)
les « prêts travaux » des banques de détail	Faciles d'accès pour les ménages bancarisés disposant de capacités de remboursement.	Durée courte. Taux de 4 à 6 % par an. Assurance Décès Invalidité obligatoire. Prêts bonifiés travaux EE
Les prêts collectifs à adhésion individuelle pour les travaux en copropriété	Faciles d'accès pour les ménages bancarisés disposant de capacités de remboursement. Durée limitée à 12 ou 15 ans. Tous les copropriétaires peuvent souscrire à l'offre, sans examen individuel des situations. Couverture par une caution mutuelle.	Taux comparable aux prêts travaux.
L'initiative du Pays Voironnais et de la BPA	Produit comparable au précédent, mais la collectivité finance le fonds de garantie (au lieu du recours à une société de caution mutuelle).	Coût du risque assumé par la collectivité.
Les prêts réglementés (Eco Prêt à taux zéro)	Absence d'intérêt.	Décaissement sur justificatif de réalisation des travaux. Responsabilité du contrôle de l'éligibilité



Groupe de travail des régions

L'offre de financement bancaire

- ✓ Une distinction très nette entre :
 - les prêts personnels : durée courte, montant peu élevé, procédures d'octroi rapides, sans garantie réelle, marges élevées
 - les prêts immobiliers : garanties réelles ou caution mutuelle, montant important, maturité longue, examen au cas par cas de la solvabilité des co-emprunteurs.
- ✓ Les prêts travaux sont le plus souvent des prêts personnels
- ✓ Quelques offres hybrides :
 - ex. du Copro100 du Crédit Foncier de France, dédié aux copropriétés : caractéristiques de prêts personnels, mais caution mutuelle délivrée par une entité interne au groupe CFF, qui permet de le proposer à l'ensemble des copropriétaires, sans distinction selon les revenus ou les charges (hormis en cas d'interdiction bancaire).





Groupe de travail des régions

L'offre de financement bancaire

- ✓ **Prêt groupé ou prêt collectif ?**
- ✓ **Prêt groupé:**
 - Adhésion individuelle
 - Recensement des copropriétaires par le syndic
 - Le débiteur est le copropriétaire => relation directe banque / copropriétaire
- ✓ **Prêt collectif:**
 - Rendu possible en 2013 par le décret suite à la loi Warsmann
 - Le débiteur est la copropriété
 - La banque est en risque sur la diligence du syndic
- ✓ **Dans les deux cas, pas de solidarité entre copropriétaires**





Groupe de travail des régions

L'offre de financement bancaire

- ✓ L'Eco PTZ n'a pas été distribué par les banques en raison
 - De la validation des conditions d'éligibilité imposée aux banques
 - Du mélange des genres entre :
 - ❖ Produit complexe, faible marge > caractéristiques de prêts immobiliers
 - ❖ Montant unitaire et durée > caractéristiques de prêts personnels.





Groupe de travail des régions

L'offre de financement bancaire

- ✓ Les banques ont besoin de différencier leur offre :
 - Intégration de prestations de service plus ou moins poussées (packages)
 - Intérêt pour les banques de bénéficier d'un « parrainage » des collectivités > capital confiance
 - Attention aux effets pervers de la « chasse aux CEE »
 - ✓ Objectif ultime : capter et fidéliser la clientèle pour la collecte de dépôts et produits d'épargne
 - Focalisation vis-à-vis des ménages clients ou prospects
 - Des exceptions, par ex : acteurs spécialisés prêts immobiliers
 - Quid des primo-accédants déjà endettés, personnes âgées, personnes de santé fragile...?
- => Un appétit des banques à tester localement par des Appels à Manifestation d'Intérêt





- ✓ Le tiers-investissement : démarche d'investisseur qui suppose d'empiéter sur le rôle du propriétaire, qui est normalement LE maître d'ouvrage et investisseur.
- ✓ Parler plutôt de tiers-financement pour une intervention basée sur l'octroi de prêt :
 - ne remet pas en cause le rôle « habituel » du propriétaire. 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.
 - l'opérateur détient une créance sur le propriétaire. L'enjeu est de sécuriser le remboursement de cette créance, non d'appréhender la propriété de l'actif





Groupe de travail des régions

Modèle du tiers-financement

Service Intégré de
Rénovation Énergétique

- Prestations de conseil liées à la réalisation des travaux d'efficacité énergétique



- Financement de long terme adapté aux économies d'énergie

- Intégration des aides (préfinancement)
- Maximiser le montant financé
 - ❖ Allonger la durée des financements / durée de vie des travaux
 - ❖ Evaluer le montant finançable en prenant en compte les économies d'énergie

- ⇒ Le financement n'est pas « adossé » aux économies d'énergie – mais celles-ci sont prises en compte pour évaluer la capacité de remboursement
- ⇒ Les économies d'énergie ne sont pas garanties contractuellement mais le modèle prévoit un suivi post-travaux



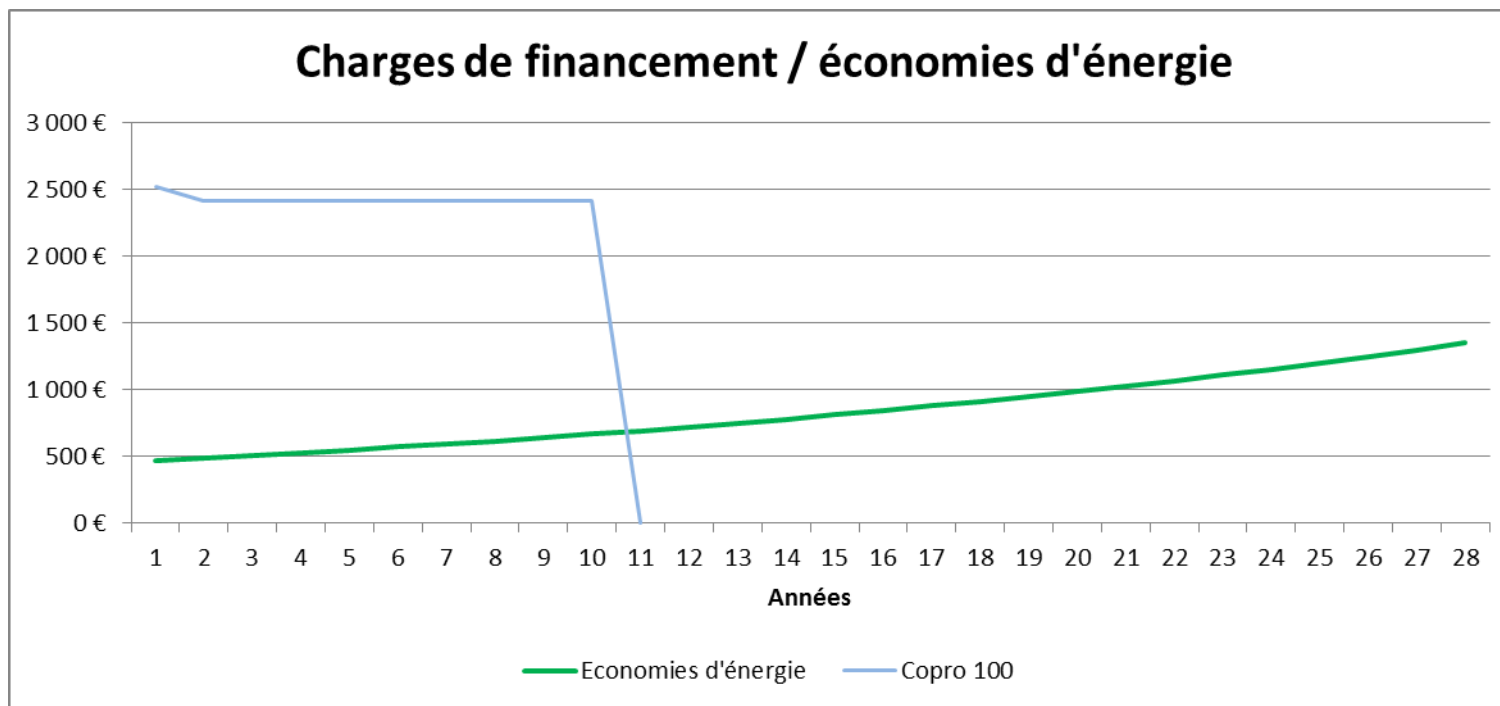


- ✓ **Appartement dans copropriété construite entre 1945 et 1975**
- ✓ **Pour chaque logement:**
 - Economies d'énergie de 60% (soit 450 € la première année)
 - Montant des travaux de 20 000 euros TTC
 - Progression du coût de l'énergie évaluée à 5%
- ✓ **Comparaison de :**
 - Copro 100 : taux = 3,85%, durée 10 ans
 - Eco PTZ : taux = 0%, durée 10 ans
 - Prêt « Pays Voironnais » : taux = 2,15%, durée 15 ans
 - Tiers-financement : taux = 2,0%, durée 15/25 ans, progressivité 2%



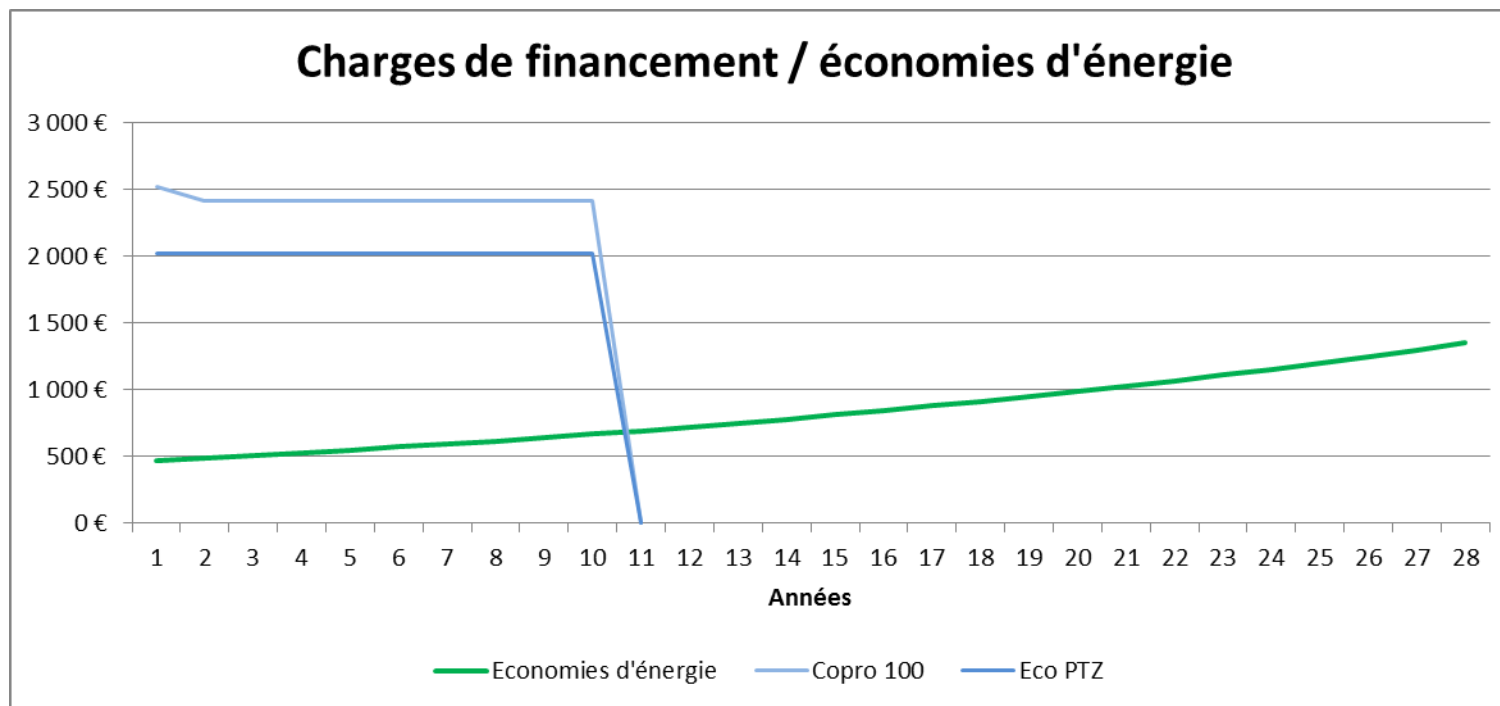


➤ Copro 100 : taux = 3,85%, durée 10 ans



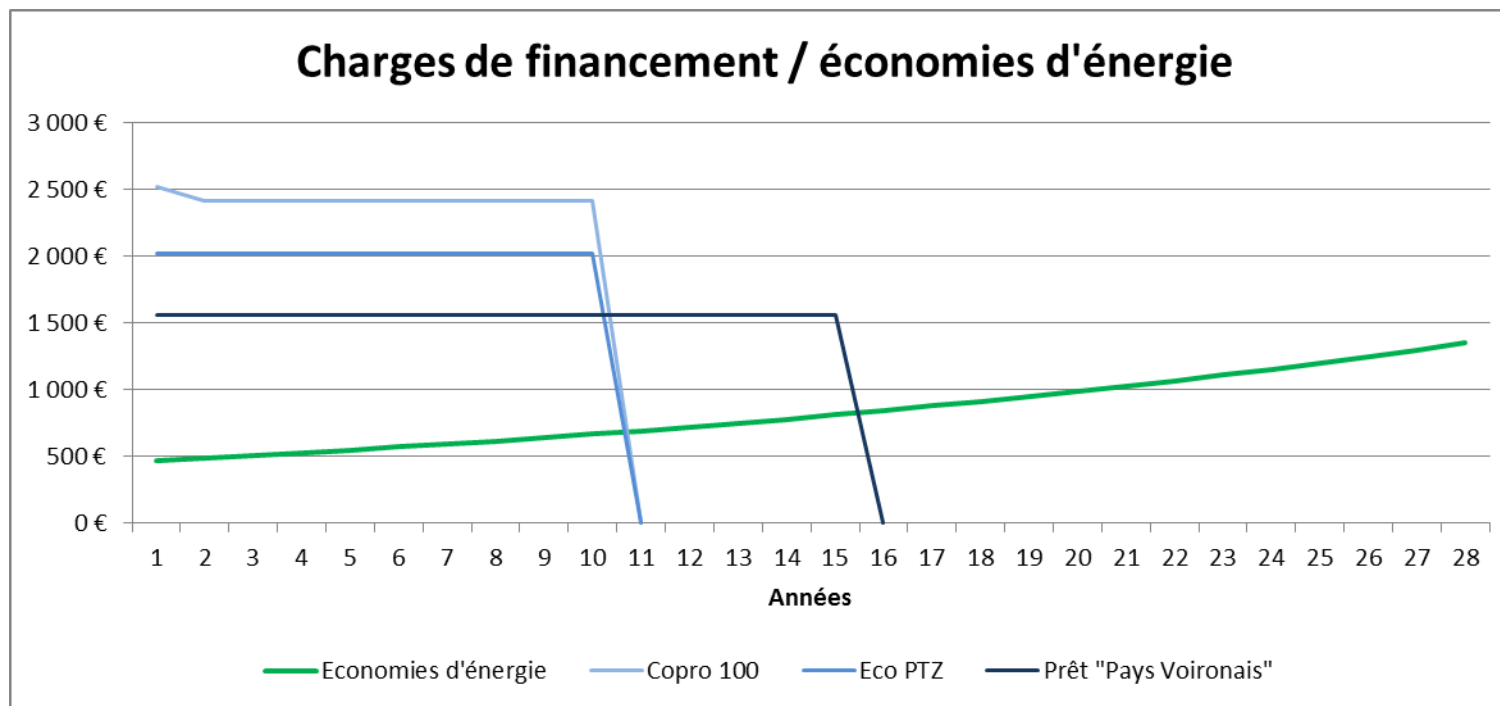


- Eco PTZ : taux = 0%, durée 10 ans



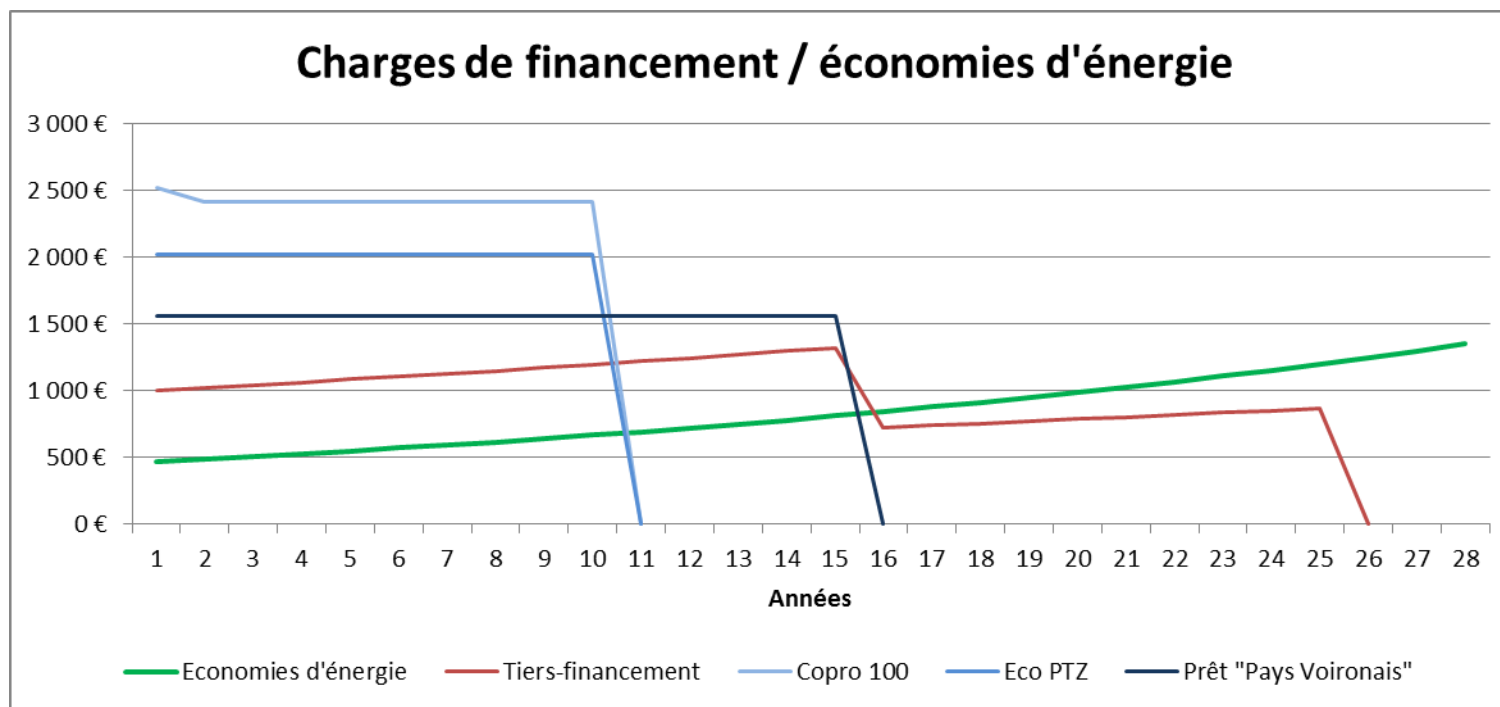


- Prêt « Pays Voironnais » : taux = 2,15%, durée 15 ans





- Tiers-financement : taux = 2,0%, durée 15/25 ans, progressivité 2%



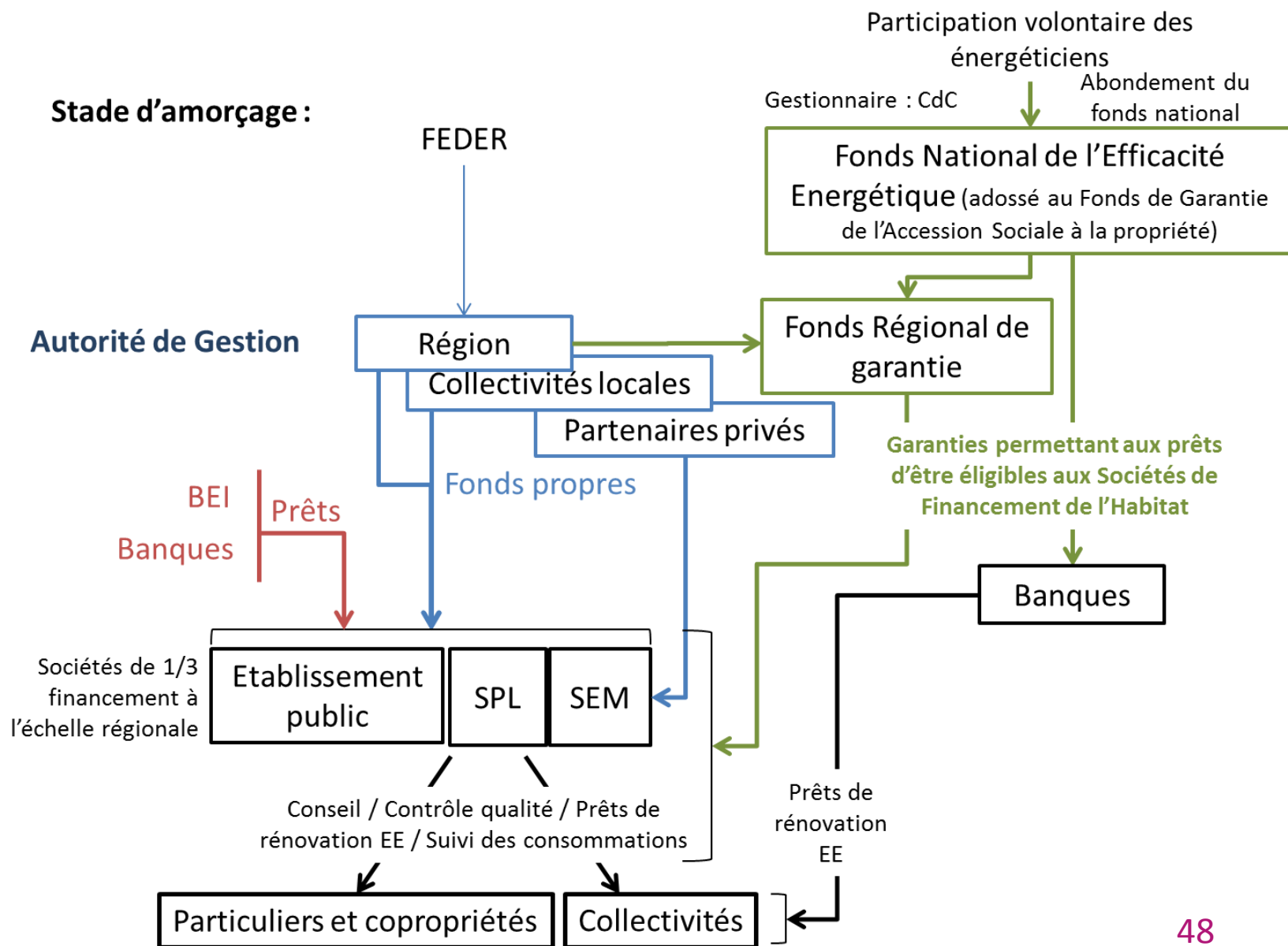
**Comment accéder à des ressources longues
et pas chères ?**

- ✓ **Orientation privilégiée par le groupe de travail de la CDC dans le rapport provisoire remis au PREH**
 - Objectif : sécuriser les financements des travaux et permettre qu'ils soient assimilables à des prêts immobiliers, pour être refinancés par le même circuit d'émission d'obligations foncières
 - Comment ? Constitution d'un **fonds de garantie**, permettant aux banques et aux opérateurs de tiers-financement de couvrir leurs premières pertes
 - Opportunité : Mécanisme en place du FGAS
 - Difficultés :
 - ❖ Abonder le fonds sans peser sur la dette ou les engagements hors bilan de l'Etat.
 - ❖ Pour ce qui concerne le tiers-financement : besoin d'un retour d'expérience pour fixer le niveau adéquat de couverture





Articulations possibles avec les schémas régionaux





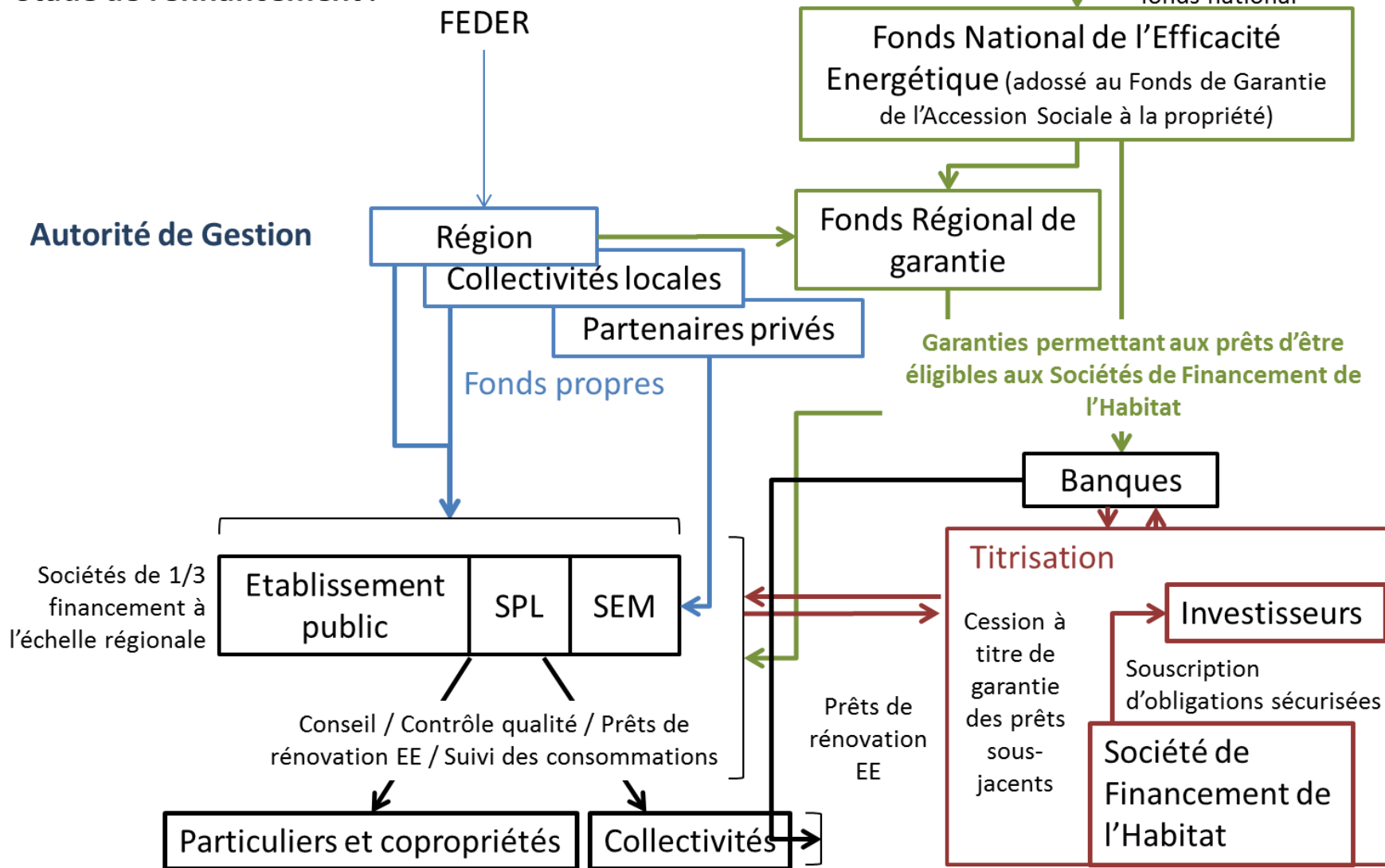
Groupe de travail des régions

Articulations possibles avec les schémas régionaux



Participation volontaire des
énergéticiens

Stade de refinancement :



**Enjeu des Financements européens pour la
rénovation énergétique des logements**

Accès à l'Assistance technique Européenne

- ✓ La CE a identifié la nécessité d'une intervention publique pour faire face aux défaillances du marché dans le secteur de l'efficacité énergétique des bâtiments, en particulier des logements.
- ✓ Période 2014-2020 : 20% de l'enveloppe FEDER concerne l'EE (bâtiments, ENR, mobilité)
 - En France, sur le secteur du bâtiment :
 - ❖ continuité de la politique d'aide aux bailleurs sociaux,
 - ❖ introduction du parc de logements privés, sous forme d'instruments financiers
- ✓ Les Instruments financiers :
 - Les projets précurseurs : Energies POSIT'IF en Ile de France, la SPL OSER en Rhône-Alpes ou le SPEE en Picardie : contribution de la région en tant qu'autorité de gestion :
 - ❖ apport de fonds propres, quasi-fonds propres,
 - ❖ apport de financement,
 - ❖ dotation de fonds de garantie
 - Le recours à un IF doit être mentionné dans le programme opérationnel des régions : description succincte du projet et objectifs
 - L'analyse *ex ante* spécifique au projet d'IF peut être lancée dès aujourd'hui ou réalisée ultérieurement (jusqu'en 2017)



✓ Assistance technique :

- Programmes européens d'Assistance technique ELENA (European Local Energy Assistance) et MLEI (Mobilising Local Energy Investments)
 - ❖ Subvention pour l'AT doit générer des investissements représentant le montant de la subvention x20
 - ❖ Investissements à engager dans les 3 ans
 - ❖ Résultats mesurables
- Projet de création d'une plateforme d'assistance technique regroupant experts de la BEI et d'autres institutions financières



Deuxième journée

Deuxième partie : les structures de portage

1. Fondements juridiques de l'intervention des Régions dans le domaine de la rénovation énergétique de l'habitat
2. Schéma récapitulatif des modalités d'intervention ouvertes aux collectivités pour la mise en œuvre d'un service à destination des particuliers
3. Les schémas d'intervention envisageables
4. Articulation des rôles des collectivités
5. Quelques exemples de mise en œuvre



1. Fondements juridiques de l'intervention des Régions dans le domaine de la rénovation énergétique de l'habitat





Fondements juridiques de l'intervention des Régions dans le domaine de la rénovation énergétique de l'habitat

- ✓ Art. L.312-5-2 du CCH: la Région peut engager un programme d'aides destinées à l'amélioration des logements existants ;
- ✓ Art. L. 1111-2 du CGCT : les régions règlent par leurs délibérations les affaires de leur compétence, et concourent avec l'Etat à, notamment, la protection de l'environnement et la lutte contre l'effet de serre par la maîtrise et l'utilisation rationnelle de l'énergie.
- ✓ Art. L. 4221-1 du CGCT : clause générale de compétence de la région + présence d'un intérêt public local à l'intervention de la Région.

A cet égard, l'art. 12 de la loi n°2013-312 du 15 avril 2013: qualifie de « *service public de la performance énergétique de l'habitat* » l'accompagnement des consommateurs souhaitant diminuer leur consommation énergétique.

- ✓ Art. L.222-1 du code de l'environnement: le préfet de région et le président du conseil régional élaborent conjointement le projet de schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie.





✓ Art. 3 du projet de loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, actuellement examiné en 2^e lecture par le Sénat. Art. L. 1111-9 du CGCT :

« I. – La région est chargée d'organiser, en qualité de chef de file, les modalités de l'action commune des collectivités territoriales et de leurs établissements publics pour l'exercice des compétences relatives : (...)

3° bis Au climat et à l'énergie ».

✓ Art. 57 bis du projet de loi ALUR, créant deux articles L. 381-1 et L. 381-2 au sein du CCH.: *« Le tiers-financement, dans le champ d'opérations de rénovation de logements, est caractérisé par l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie d'une rémunération sous forme de redevance globale, régulière et limitée dans le temps. Un décret précise le périmètre des prestations que peut couvrir le service de tiers-financement.*

« Est dite société de tiers-financement toute société susceptible d'offrir au maître de l'ouvrage un service de tiers-financement tel que défini à l'article L. 381-1. »



2. Schéma récapitulatif des modalités d'intervention ouvertes aux collectivités pour la mise en œuvre d'un service à destination des particuliers

**Création d'un Service Public
et Rôle d'autorité
organisatrice assuré par :**

Collectivité (type Région)
ou groupement de
Collectivités
(type Syndicat Mixte)

**En dehors de la
création d'un
Service Public :**

**Mise en place
d'un opérateur
sur initiative
publique (type
SEM, SCOIC)**

**Exploitation
du service**

**Assurée en
Régie *1**

Délégation du Service public

**à une SPL *2
(quasi-régie)**

**Mise en concurrence
à une SEM**

**Mise en concurrence
à un opérateur privé**

**Intervention
des collectivités
partenaires**

**Contrôle sur
l'exploitation**

Schéma limité à
une collectivité
locale, sauf
constitution d'un
groupement.

L'intervention
des autres
collectivités peut
également être
régi par des
conventions.
Celle des tiers par
des marchés
publics (sauf *in
house*)

**Modalités de contrôle du délégataire et d'organisation du
SP décrits dans le contrat de délégation du service**

La SPL suppose
au moins 2
collectivités (ou
groupements
de collectivités)
actionnaires qui
doivent
s'entendre sur
la gouvernance

La SEM suppose
au moins 7
actionnaires qui
doivent
s'entendre sur la
gouvernance
(actionnaires
privés : au moins
15% des parts)

Les collectivités
peuvent
réglementer
indirectement la
gouvernance de
l'opérateur
(clauses de
stabilité du
capital du
délégataire)

Mise en œuvre
du « service »
par le biais de
l'objet social de
l'opérateur;

Influence de la
collectivité sur
ses modalités
d'exécution en
sa qualité
d'actionnaire de
l'opérateur

*1 Régie assurée par l'autorité organisatrice qui crée le service public (pas de délégation du SP)

*2 La SPL, si les conditions liées au « *contrôle analogue* » sont réunies, peut intervenir pour le compte de ses actionnaire sans mise en concurrence préalable. Elle doit réaliser l'intégralité de son activité pour le compte de la ou des autorités qui la détiennent; les particuliers ne peuvent avoir que la qualité d'« usagers » du service.



3. Les schémas d'intervention envisageables

Groupe de travail des régions

Schémas envisageables

- Schéma 1 - Opérateur régional : tiers de confiance pour l'orientation des ménages

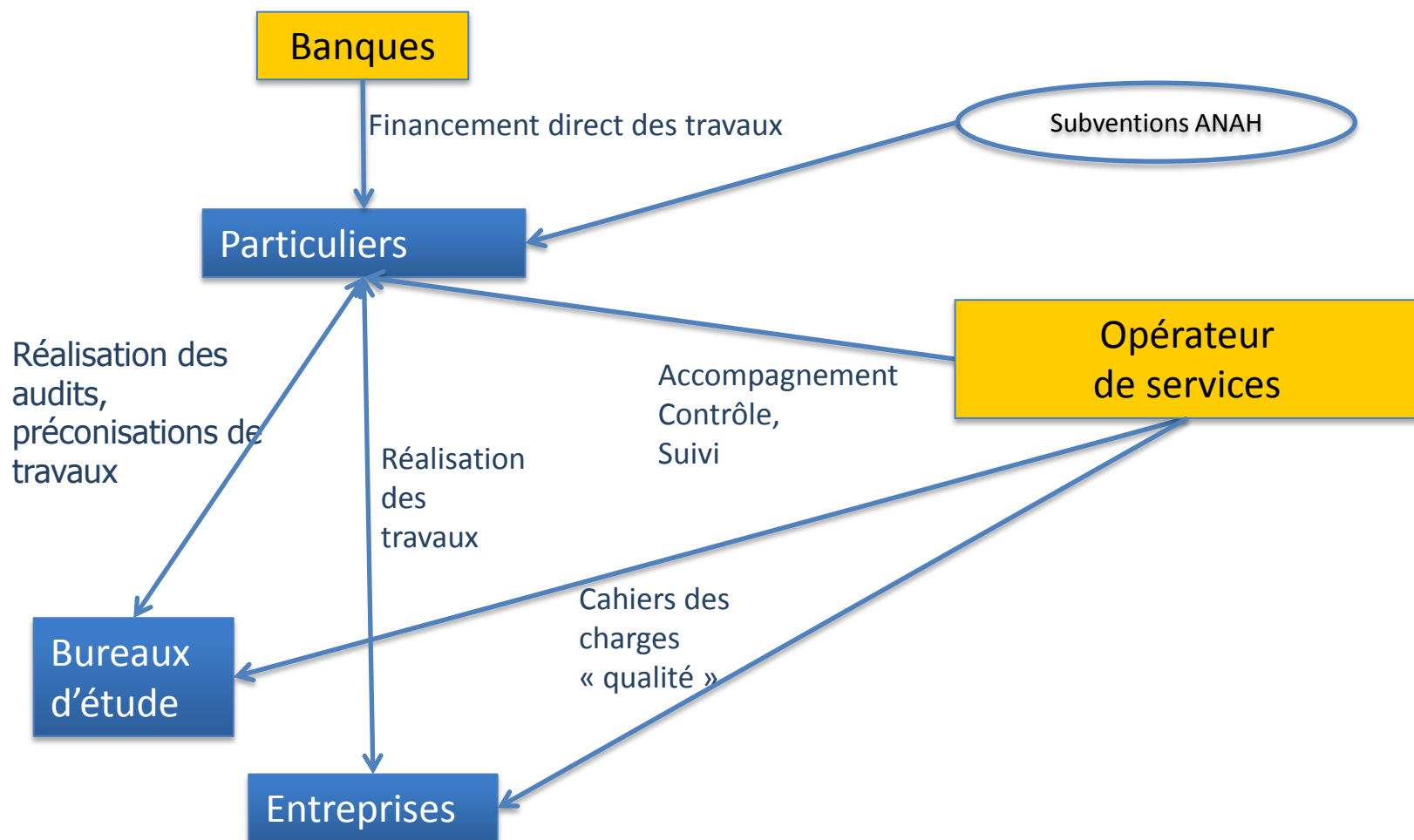
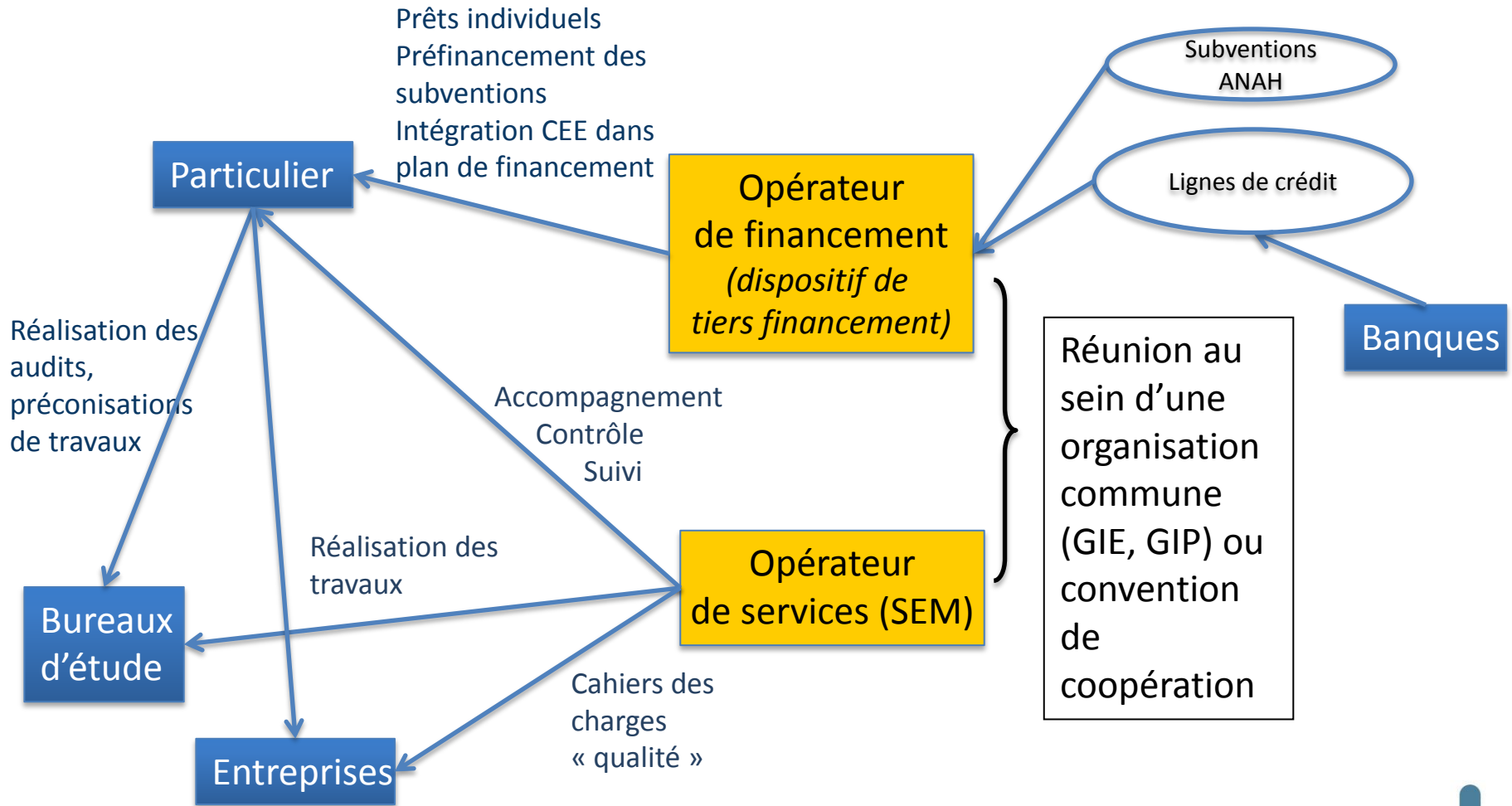
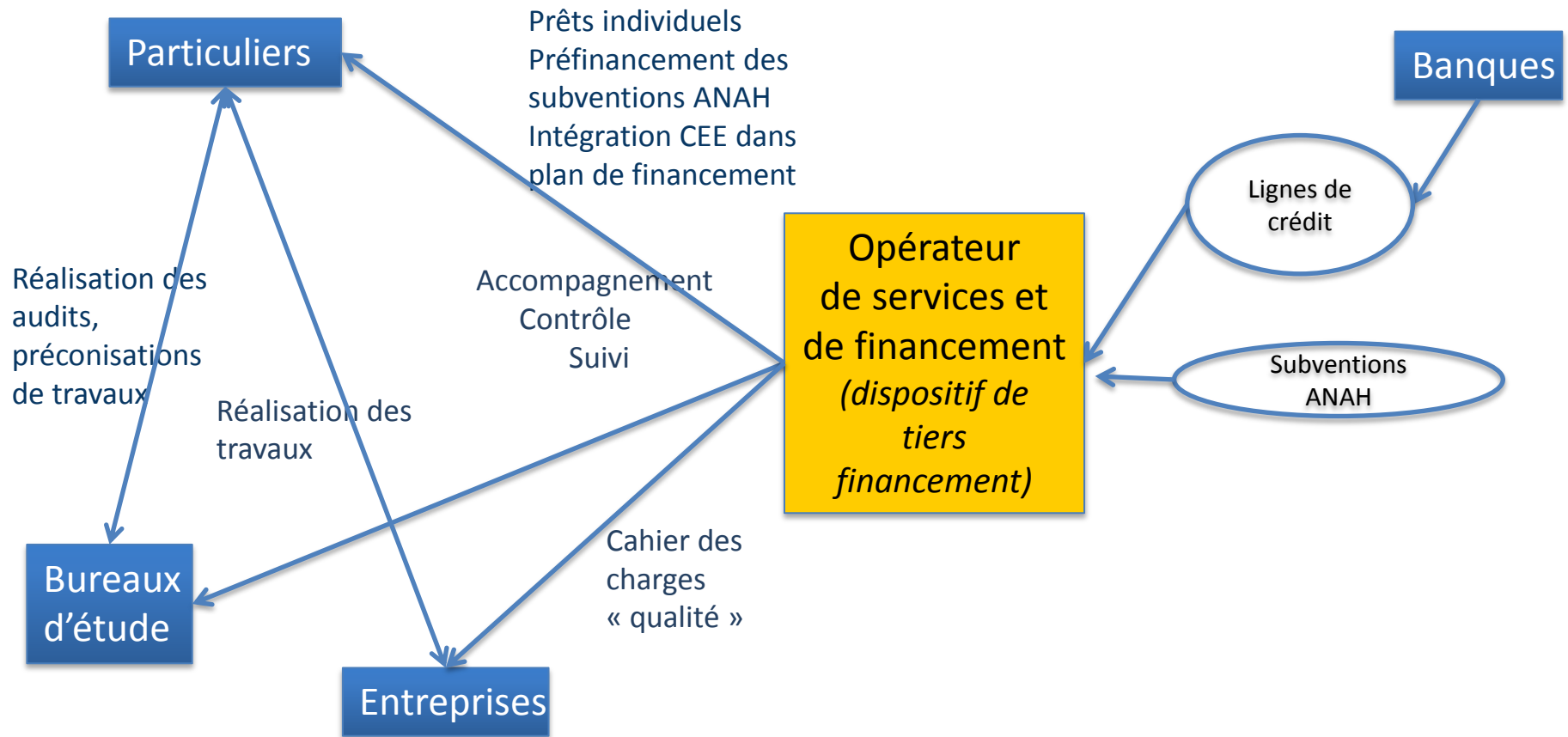


Schéma 2 - Opérateurs de service et de financement séparés



• Schéma 3 - Opérateurs de service et de financement intégrés



4. Articulation des rôles des collectivités



Groupe de travail des régions

Articulation des rôles des collectivités



✓ Rôles possibles des régions :

- Actionnaires d'un opérateur autonome (SEM, SCOIC)
- « Organisateur » d'un service aux particuliers : autorité organisatrice du service (seules, ou en regroupement (type syndicat mixte))
- « Prestataire » d'un service aux particuliers: entité gestionnaire du service (régie) ou délégation à une entité tierce (SEM, SPL).

✓ Articulation avec les autres collectivités

- Région futur « chef de file » sur les questions d'énergie: organise les modalités de l'action commune (sans tutelle d'une collectivité sur une autre) ;
- Partenariats possibles :
 - ❖ Conventionnels (conventions de coopération, de mutualisation de moyens, de délégations de compétences à compter 1^{er} janv. 2015);
 - ❖ Institutionnels : pour l'organisation du service (création d'une structure de regroupement type syndicat mixte) et/ou sa gestion (SEM, SCOIC, SPL).



5. Quelques exemples de mise en œuvre



Région Rhône - Alpes

Région Ile-de-France

Région Nord – Pas-de-Calais

Cible de l'intervention de la Région

**propriétaires privés
pour leur(s)
logement(s) et/ou
locaux privés à
usage tertiaire
(bureaux, petits
commerces)**

**Collectivités
territoriales ,
pour la
réhabilitation
énergétique de
leur patrimoine
immobilier**

Copropriétés

**propriétaires
privés, pour
leur(s)
logement(s)**
*(Opération 100.000
logements)*

Forme juridique de l'intervention

Régie
personnalisée,
rattachée à la
Région
(en cours de création)

Société
publique locale
(SPL OSER)

Société
d'Economie Mixte
(SEM Energies
POSIT'IF)

Non arbitré

Intervention des collectivités partenaires

Volontariat de
territoires
« pilotes » pour le
déploiement du
SPEE régional

Collectivités
actionnaires –
bénéfice de
l'exception « *in
house* »

Collectivités actionnaires

Non arbitré



Discussion / Ebauche d' une cartographie des projets de recherche appliquée / Conclusion

- ✓ Voir le compte-rendu des ateliers

