



Plan Urbanisme Construction Architecture

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

### *Groupe de Travail des Régions*

Vesta Conseil & Finance  
84 Quai de Jemmapes - 75010 Paris  
+33 (0)6 70 79 19 99



Latournerie Wolfrom & Associés  
102 avenue de France – 75013 Paris  
+33 (0) 1 55 03 30 00



COPRO +  
10 rue des Tourelles – 69005 Lyon  
+33 (0) 4 72 38 88 88



Laura Van Hué  
93 rue Alphonse Renard – B-1180 Bruxelles  
+32 (0) 2 344 12 54

**Laura VANHUE**

Energies Demain  
16 rue François Arago – 93100 Montreuil  
+ 33 (0)1 42 87 23 27





## La démarche :

Le Plan Urbanisme Construction Architecture, service interministériel rattaché à la Direction générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (DGALN), a missionné, dans le cadre du PREBAT, Vesta Conseil&Finance (en groupement avec Latournerie Wolfrom&Associés, Laura Van Hué, Copro+ et Energies Demain) pour proposer à plusieurs régions, de coopérer à la préparation d'un programme de recherche, de recherche-action et/ou d'expérimentation. Après une phase de préparation et de concertation avec les équipes régionales intéressées, les recherches ou recherches-actions ou expérimentations qui seraient lancées par les Régions et le PREBAT(PUCA, Anah, ADEME...) pourront viser à configurer puis tester, par des opérations pilotes sur plusieurs territoires, des mécanismes d'incitation à la réalisation de travaux de réhabilitation thermique par les copropriétés de logement. L'objectif fixé par le PREBAT pour les projets de recherche est de définir des dispositifs globaux (accompagnement des ménages, impact sur l'offre de travaux, financement), visant à maximiser l'intérêt, la volonté et la capacité de la majorité des copropriétaires à réaliser des travaux ambitieux au plan énergétique.

Le périmètre du programme à construire est centré sur les copropriétés, sans pour autant méconnaître que pour les régions et les agglomérations, l'habitat privé forme un continuum, depuis les grosses copropriétés, les petites, jusqu'aux maisons individuelles. Etant donné les synergies possibles en déployant la démarche sur l'ensemble du parc privé individuel, les projets pourront donc porter sur des parcs de logements mixtes.

**Nous avons proposé aux équipes régionales et aux partenaires institutionnels concernés, de participer à deux ateliers, organisés le 26 septembre et le 10 octobre 2013.**

Ces deux journées visent à constituer entre les participants, un socle commun de compréhension des problématiques et des interactions entre tous les thèmes qui font tout le caractère innovant des projets de « Service intégré de Rénovation Énergétique (SIRE) ».

Vous trouverez ci-après une synthèse des échanges intervenus lors de ces deux journées<sup>1</sup>, présentée en deux parties :

- Un résumé des principaux sujets discutés ;
- Une liste des thèmes / sujets de recherche qui ont émergé à l'occasion des ateliers.

Nous vous proposons de consulter en parallèle le document support des discussions des deux journées.

---

<sup>1</sup> Les modifications et ajouts intervenus depuis la synthèse provisoire réalisée à l'issue de la première journée sont en marques apparentes.



L'équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage au PUCA prévoit d'avoir de nouveaux contacts avec les équipes régionales afin :

- d'apporter des précisions sur les différents sujets abordés au cours des deux journées d'ateliers ;
- Participer à des réunions qui pourraient être proposées par les Régions aux collectivités et aux porteurs de projet concernés par les thèmes des projets de recherche, afin de susciter la formation de groupements (collectivités – chercheurs / apporteurs de solutions)

Les phases possibles pour les projets de recherche peuvent être de recherche pure, ou de recherche-action, en préalable à une volonté de généralisation. Rappelons que le PUCA a la possibilité de recourir à l'Article 75 du Code des Marchés Publics, qui permet de restreindre la procédure de mise en concurrence aux opérateurs économiques qui ont participé au programme public national de recherche<sup>2</sup>.

Ces recherches devraient être menées sur les territoires de collectivité pilotes partenaires des régions et faire l'objet de présentations et d'échanges dans le cadre du programme du PUCA.

Une clé de succès de la démarche du PUCA nous paraît être la complémentarité des différents projets de recherche, et le fait que les projets locaux soient lancés en parallèle de projets à l'échelle nationale, sur les sujets à caractère transversal tels que : le financement par prêt, les dispositifs d'aide individuelle et la fiscalité, les aides européennes. Le cadre du PREBAT pourrait se prêter l'organisation des échanges et de la coordination de ces projets aux différentes échelles.

Une fois les échanges complémentaires aux ateliers réalisés avec les régions, l'équipe d'AMO prévoit de :

- proposer au PUCA et aux collectivités concernées un mémoire décrivant le contexte, les objectifs des différents projets de recherche retenus par le PUCA en fonction des différents sites présentés par les collectivités, ainsi que leurs éventuelles interactions. Le mémoire précisera également les points à tester / évaluer dans le cadre de ces projets de recherche. Ce document sera rédigé en vue de constituer un support au lancement de l'appel à projet. Les sujets des différents projets seront *a priori* distincts, mais pourraient au moins en partie couvrir les mêmes points en testant des méthodes ou organisations différentes.
- rédiger avec le PUCA et les collectivités concernées le texte de l'appel d'offre qui sera soumis aux équipes de chercheurs potentielles.

---

<sup>2</sup> Article 75 du CMP : « Les pouvoirs adjudicateurs qui réalisent des ouvrages qui ont pour objet de vérifier la pertinence, sur un nombre limité de réalisations, des projets retenus par l'Etat dans le cadre d'un programme public national de recherche, d'essai et d'expérimentation, peuvent passer, pour leur réalisation, des marchés de maîtrise d'oeuvre ou de travaux, au terme d'une procédure de mise en concurrence conforme au présent code, limitée à des opérateurs économiques choisis parmi ceux dont les projets auront été sélectionnés par le jury du programme public national, après publication d'un avis d'appel public à la concurrence. Un protocole d'expérimentation est passé entre le pouvoir adjudicateur et l'organisme public responsable du programme national. »



## Objectif

Plusieurs conseils régionaux ont engagé une réflexion ou sont en phase de réalisation de projets de création de nouveaux outils permettant de développer une approche adaptée des ménages en vue de les inciter à réaliser des travaux et une ingénierie financière visant à augmenter le recours au financement adossé aux économies d'énergie et à diminuer le recours aux subventions.

L'adaptation des pratiques des acteurs pour aider les ménages à s'engager dans la réalisation de travaux ne peut s'envisager de la part des seuls professionnels, car cela requiert une vision à long terme et une claire conscience des externalités positives induites par la réalisation des travaux à l'échelle de la collectivité, qu'il s'agisse de la réduction de la dépendance énergétique, des retombées sociales et économiques des travaux, lorsqu'ils sont financés par l'exploitation raisonnée du gisement des économies d'énergie.... Ces perspectives ne sont pas directement l'affaire des entreprises, incitées à agir en fonction des seules perspectives à court terme d'augmentation de leur carnet de commande avec des clients solvables. Il est donc nécessaire que les collectivités s'engagent pour aider les propriétaires à optimiser énergétiquement et financièrement les rénovations qu'ils entreprennent, tout en orientant les professionnels vers les bonnes pratiques et en stimulant l'émergence de filières de matériaux durables et écologiques.

L'objectif du PUCA et du PREBAT est de contribuer au lancement de projets de recherche permettant de répondre à l'objectif ainsi énoncé : **définir, tester, évaluer ex-ante des dispositifs globaux, visant à maximiser l'intérêt, la volonté et la capacité de la majorité des copropriétaires, mais aussi des propriétaires de maisons individuelles à réaliser des travaux ambitieux au plan énergétique et en tirer des enseignements de compréhension des points de blocages et de réussites et en tirer des besoins de recherches complémentaires.**



## Rappel du programme des journées du 26 septembre et du 10 octobre :

Durée	Thèmes	Intervenants
JOURNEE DU 26 SEPTEMBRE		
9h15 – 10h45	Introduction	Pascal Lemonnier
11h00 – 12h30	Approche des ménages <ul style="list-style-type: none"><li>• Quel discours des collectivités vis-à-vis des propriétaires ?</li><li>• S'adapter aux difficultés des copropriétés</li><li>• Les premiers retours d'expérience</li></ul>	Françoise Réfabert Cécile Barnasson / Pierre Olivier
14h00 – 15h30	l'intervention publique dans l'offre de rénovation <ul style="list-style-type: none"><li>• L'état des lieux</li><li>• Ajuster offre et demande en qualité et en prix</li></ul>	Yann Dervyn André Pouget F Réfabert
15h45 – 17h15	conception d'une offre intégrée de rénovation énergétique portée par les collectivités <ul style="list-style-type: none"><li>• Du guichet unique au service intégré de rénovation énergétique</li><li>• Intégration du suivi post-travaux nécessaire au « feed back »</li></ul>	Françoise Réfabert / Sébastien Marion



## JOURNEE DU 10 OCTOBRE

9h15 – 10h45	Le financement	Françoise Réfabert / Sébastien Marion
11h00 – 12h30	<ul style="list-style-type: none"><li>• L'offre de financement bancaire et les évolutions en cours</li><li>• L'émergence du tiers-financement</li><li>• Comment accéder à des ressources longues et pas chères</li><li>• Accès aux aides et à l'assistance technique européennes</li></ul>	Frank Hovorka Laura Vanhué
14h00 – 15h30	les structures de portage	Laurent de la Brosse, Mylène Lussiana
15h45 – 17h15	Ebauche d'une cartographie des sujets de recherche appliquée	F Réfabert
	Conclusion	Pascal Lemonnier

## Les points discutés :

### L'intervention régionale vis-à-vis des propriétaires privés et des copropriétés

Les régions sont « loin » des copropriétés, ce qui peut brouiller la lisibilité de l'intervention régionale. Mais elles disposent de leviers d'action directs : formation, intervention sur la filière professionnelle, et peuvent contribuer à l'émergence d'un financement adapté à la réalisation de travaux énergétiques, ce qui est susceptible de mettre en mouvement les acteurs concernés. La démarche régionale peut aller jusqu'à créer un opérateur, tel que Energies Posit'IF.

En tout cas, les dispositifs régionaux doivent reposer sur une étroite coopération avec les agglomérations, qui souvent sont déjà impliquées dans l'accompagnement des copropriétés<sup>3</sup>, directement ou via des OPAH. Il a été observé que la motivation à agir au titre de l'efficacité énergétique permet de justifier une intervention qui n'est pas principalement basée sur des subventions, comme c'est le cas dans le cadre des politiques Habitat des collectivités.

Face aux villes moyennes ou petites et à l'habitat dispersé en milieu rural, l'intervention régionale est moins mise en question ; elle se conçoit autant au titre de la politique énergie / climat que de

<sup>3</sup> A Marseille par exemple, les copropriétés représentent 80% du parc de logements.



l'intervention économique vis-à-vis de la filière de la rénovation, sur des territoires qui ne peuvent pas structurer de dispositif à leur échelle.

Les propositions détaillées ci-après montrent l'importance que la fonction d'animation soit "copro-compatible" : notamment, la programmation des moyens doit être adaptée au "temps long" des copropriétés.

L'importance des moyens à engager doit conduire à se poser dès le départ la question de l'arbitrage entre rénovation et reconstruction. Une fois le projet défini, il faut pouvoir envisager un mode de réalisation par étape, notamment en cas d'intervention sur les parties privatives. Les questions sociales / psychologiques sont à traiter avant les questions techniques.

### **L'intervention régionale vis-à-vis des professionnels**

Les contacts locaux doivent également être coordonnés à l'échelle locale/départementale/régionale pour atteindre les professionnels et distinguer par des labels locaux les opérations qui remplissent les conditions permettant aux collectivités intervenantes de soutenir la confiance dont elles sont investies. Ceci suppose de financer les fonctions de contrôle de la bonne réalisation des travaux et de suivi des consommations, au même titre que l'animation.

### **Le financement des travaux**

La fonction de caisse d'avance des subventions est primordiale.

Les objectifs d'un partenariat avec les banques : l'utilité de lancer un appel à manifestation d'intérêt, comme l'a fait la Région Nord-Pas de Calais, est manifeste pour évaluer l'adéquation de l'offre des banques localement et le cas échéant, la faire évoluer. Il convient en tout cas de bien préciser ce qui est recherché :

- Une durée correspondant à la durée de vie des travaux (15 ans pour les systèmes de chauffage, 25 ans pour le bâti) ;
- Un coût de financement bas (attention à prendre en compte les intérêts, mais aussi les commissions de caution ou les primes d'assurance) ;

Ces conditions peuvent être appliquées par les banques à la clientèle qu'elles recherchent et qu'elles sélectionnent en fonction de leurs critères habituels d'octroi de crédit. Ces critères sont généralement liés au montant du « reste à vivre » (calculé sous forme de ratio et de différence entre revenus et charges fixes).

- Les régions peuvent avoir en outre la volonté d'élargir les critères d'octroi de crédit des banques, pour prendre en compte le montant d'économies d'énergies que, toutes choses égales par ailleurs, les emprunteurs pourraient affecter au remboursement du financement des travaux<sup>4</sup>

Un tel AMI peut constituer une première étape, qui peut être jugée suffisante, ou conduire à intervenir sous forme de tiers-financement, qui aura également pour effet d'aiguillonner les banques

---

<sup>4</sup> Il ne s'agit pas de limiter le financement en fonction des économies d'énergie, comme le veut la « règle d'or » (*golden rule*) appliquée au Royaume-Uni dans le cadre du Green Deal, mais plutôt d'augmenter le montant du financement de façon acceptable, en prenant en compte les économies d'énergie, qui aujourd'hui, ne sont pas intégrées dans l'évaluation de la capacité de remboursement des ménages.



pour les inciter à modifier les règles d'octroi afin de prendre en considération les économies d'énergie.

### **La création de fonds de garantie**

La constitution d'un fonds de garantie est une question soulevée par de nombreuses régions. Le contenu du projet de fonds de garantie est à structurer en fonction des objectifs visés, de façon comparable à un projet d'opérateur de tiers-financement<sup>5</sup> :

- contribuer à augmenter la durée et baisser le coût des financements ?
- élargir les critères d'octroi de crédit des banques ? S'il s'agit d'exploiter la capacité de remboursement du montant des travaux permise par les économies d'énergie, le risque à assumer suppose un suivi des consommations et une capacité d'interaction avec l'emprunteur pour que ces économies soient optimisées sur la durée.

Les régions doivent également considérer les conditions dans lesquelles les intérêts des banques qui bénéficient des garanties et celui du fonds de garantie sont bien alignés. Ceci suppose d'éviter toute asymétrie d'information sur les processus d'octroi de crédit et de recouvrement, pour disposer des données qui sont à la base de l'évaluation de la qualité des créances. En particulier, Le contrôle de la mise en œuvre du recouvrement est critique, sachant que le plus efficace est la recherche de solutions amiables, qui peuvent aller jusqu'à un accompagnement de l'emprunteur pour lui permettre de vendre son logement dans de bonnes conditions.

La Caisse des Dépôts a également préconisé dans le rapport<sup>6</sup> remis en juin dernier, la constitution d'un fonds de garantie à l'échelle nationale. Se pose la question de l'articulation entre le projet de fonds national et les projets régionaux : il faut prendre en compte le délai nécessaire pour la concertation, la conception et la mise en œuvre du projet à l'échelle nationale (les projets régionaux peuvent être éventuellement montés plus rapidement). Une fois en place, en fonction des finalités de ces différents fonds et des règles de gestion qu'on leur fixe, on pourrait imaginer une participation minoritaire du fonds national aux fonds régionaux.

Mais globalement, l'articulation entre un fonds de garantie national et des fonds régionaux devrait faire l'objet de réflexions approfondies.

### **La constitution d'un opérateur de tiers-financement**

Par rapport à l'activité de fonds de garantie qui conduit l'opérateur à assumer le risque de crédit, l'opérateur de tiers-financement se charge en outre en direct : de la procédure d'octroi des prêts aux particuliers (plutôt que de contrôler qu'elle est respectée par les banques), de la gestion des échéanciers, des flux financiers et du refinancement, afin de répercuter aux emprunteurs le coût des ressources auquel il peut accéder.

---

<sup>5</sup> Ce fonds de garantie, serait accessible aux banques, et le cas échéant à l'opérateur régional de tiers-financement

<sup>6</sup> Rapport intermédiaire sur le financement de la rénovation énergétique des logements privés - Mission confiée à la Caisse des dépôts par les Ministres de l'Égalité des territoires et du Logement et de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie (version provisoire de juin 2013)





## Le financement du dispositif d'accompagnement

La "maximisation" du financement des travaux par les bénéficiaires eux-mêmes, a aussi pour objectif de **couvrir la valeur apportée par l'intermédiation du dispositif public tiers-de confiance** au projet.

Les collectivités peuvent profiter de l'introduction d'une proposition de financement adaptée, pour concentrer les subventions sur les fonctions d'intérêt commun telles que celle d'observatoire, ou de guichet d'information, permettant un effet d'entraînement sur les décisions individuelles et collectives.

## Les ressources de opérateurs régionaux

Les projets de SIRE visent à optimiser en premier lieu la ressource d'un financement par prêt. Le plan de financement des projets de rénovation doit être étudié pour optimiser également les autres ressources accessibles aux collectivités, qui sont :

- Les Certificats d'Economie d'Energie.

Les Régions sont en attente d'une clarification de la participation des énergéticiens aux efforts engagés : cohérence du système des CEEs dans la perspective de la troisième période triennale qui démarre en 2015, avec le projet de « passeport énergie » défendu notamment par GdF Suez<sup>7</sup>, et la proposition de contribution des énergéticiens au fonds de garantie proposé par la Caisse des Dépôts.

- D'autre part, les dotations en fonds propres, en prêt subordonné et subventions aux bénéficiaires peuvent être sourcés en partie à partir des fonds structurels européens :

La Commission Européenne reconnaît qu'une intervention publique est nécessaire pour faire face aux défaillances du marché dans le secteur de l'efficacité énergétique des bâtiments, en particulier des logements.

Pour la période 2014-2020, une partie des 20% de l'enveloppe FEDER doit être concentrée sur l'Efficacité énergétique et peut constituer une ressource pour les projets d'opérateurs régionaux de tiers-financement, de fonds de garantie ou de prêts. L'utilisation des ressources du FEDER sous forme d'instruments financiers, est vivement encouragée par la Commission Européenne.

Les projets précurseurs tels que Energies POSIT'IF en Ile de France, la SPL OSER en Rhône-Alpes ou le SPEE en Picardie, correspondent de fait au montage d'un instrument financier. Les contributions des régions en tant qu'autorité de gestion, aux projets d'opérateurs, peuvent prendre la forme :

- d'apport de fonds propres, et de quasi-fonds propres (prêts subordonnés),
- de dotation de fonds de garantie
- d'apport de financement,

---

<sup>7</sup> Proposition avancées par GDF Suez dans le cadre du débat national sur la transition énergétique. Le passeport consisterait en un audit énergétique approfondi du logement et une proposition de travaux personnalisée et standardisée qui ciblerait en particulier les 4 millions de logements les plus énergivores en France. Les fournisseurs d'énergie auraient l'obligation de financer un volume minimum de passeports rénovation, en remplacement des certificats d'économies d'énergie pour le secteur du chauffage individuel.



et ces ressources peuvent se combiner avec des aides individuelles aux ménages telles qu'elles existent déjà (sous forme de prime ou de chèque-travaux) ou sous forme de bonification de taux.

Le recours aux fonds structurels européens pour doter un opérateur de fonds de garantie ou de tiers-financement doit être anticipé dès la rédaction des Programmes Européens : le recours à des instruments financiers doit être mentionné dans le programme opérationnel des régions. **Au stade de la rédaction des Programmes Opérationnels (en ce moment)**, ce sont surtout les objectifs et l'articulation du projet d'Instrument Financier avec les autres volets de la politique régionale qui doivent être mis en exergue. L'analyse *ex ante* spécifique au projet d'IF, qui en constitue la première étape obligatoire peut être engagée dès aujourd'hui dans les régions où un projet d'IF est en cours d'élaboration mais peut également faire l'objet d'une considération ultérieure (2017 dernier délai).

#### **L'Assistance technique :**

Les programmes européens d'Assistance technique ELENA (European Local Energy Assistance) et MLEI (Mobilising Local Energy Investments) peuvent être une source de financement et d'appui technique pour la phase de mise en oeuvre, notamment pour les projets précurseurs. Cette aide est une subvention à 90%, un effet levier de 20 est néanmoins attendu des projets d'investissement qui doivent être engagés dans les 3 ans suivant la signature de l'accord. Il convient de préparer les dossiers de demande à un stade suffisamment avancé du projet car la condition pour que cette aide soit conservée par les régions est que les investissements générés représentent 20 fois le montant de la subvention (investissements qui doivent être réalisés ou engagés dans les 3 ans suivant la signature de l'accord).

**Les équipes opérationnelles des régions ont souligné l'intérêt d'un partage d'expérience entre régions sur les montages d'instruments financiers puis leur gestion, en conformité aux règlements européens.**

#### **Les structures de portage :**

Les fondements juridiques de l'intervention des régions dans le domaine de la rénovation énergétique de l'habitat (au croisement des compétences Energie/climat et Logement) reposent notamment sur les textes suivants :

- 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.

Ces fondements sont renforcés par deux projets de loi en cours d'examen. En particulier, le projet de loi ALUR est l'occasion de définir le tiers-financement (futurs articles L381-1 et -2 du Code de la Construction et de l'Habitat).

Le support de présentation comporte également un tableau synoptique des modalités d'intervention ouvertes aux collectivités pour la mise en œuvre d'un service destiné aux particuliers (reproduit en annexe) :

- le tiers-financement peut être mis en place par une SEM (ou une SCOIC).
- En créant un service public pour organiser et exploiter le service, il est possible de diversifier les modes d'interventions des régions et des autres collectivités selon le contexte local, et le degré de maturation des acteurs, en prévoyant notamment :
  - Que le rôle d'autorité organisatrice soit assuré par une collectivité (comme la région) ou un syndicat mixte ;
  - Que l'exploitation soit assurée en régie, ou déléguée à une SPL ou, après mise en concurrence, à une SEM ou une société privée.

Les schémas d'organisation pour la réalisation du service, sont à envisager en fonction du périmètre retenu pour l'intervention des acteurs régionaux. Les schémas suivants correspondent aux schémas d'organisation des financements envisagés ci-dessus. Ils pourraient être étudiés et mis en œuvre, en y incorporant, dans le cadre du programme de recherche, un ou plusieurs des thèmes discutés lors des ateliers et rappelés ci-après :

- L'opérateur régional est tiers de confiance pour l'orientation des ménages, le financement des travaux étant réalisé par les banques, dans des conditions favorables suscitées par un partenariat régional ou local ;
- Deux opérateurs régionaux séparés : l'un est tiers de confiance opérateur de service et l'autre opérateur de tiers-financement ;
- Un seul opérateur régional de service intégré, assure l'orientation des ménages et le tiers-financement des travaux.

En outre, plusieurs régions souhaitent étudier une intervention en dotation d'un fonds de garantie, en alternative (ou en complément) d'un opérateur de tiers-financement. Ceci suppose de prêter attention à la cohérence avec les dispositions existantes du CGCT qui orientent une intervention en garantie vers les entreprises et le logement social et prévoient des conditions d'encadrement.

### **Articulation avec l'AMI de l'ADEME**

Les différentes propositions émises au sujet du dispositif d'accompagnement dessinent un périmètre d'activités pour les dispositifs locaux qui pourraient se coordonner avec la proposition de l'Ademe, qui lance auprès des régions un appel à manifestation d'intérêt pour la constitution de plateformes, destinées à traiter notamment les demandes des particuliers suscitées par la campagne de communication nationale et la création du numéro vert, avec à la clé un financement de l'ingénierie/animation sur 3 ans.



# Problématiques / Thèmes de recherche appliquée évoqués pendant les discussions des deux ateliers:

## Positionnement marketing / axes de communication des dispositifs locaux :

- Réaliser une étude de type marketing (démarche réservée au secteur privé ?) pour définir les messages en fonction des caractéristiques des propriétaires/copropriétés, et un ciblage adéquat (vecteur de communication, message, contenu du service, prix/contribution demandée aux bénéficiaires).
  
- Des points se dégagent d'emblée pour ancrer ce positionnement :
  - **le dispositif est un tiers de confiance.** Il importe non seulement de se démarquer très nettement des professionnels qui ont des méthodes de vente agressives, mais aussi d'assumer l'objectif de donner des informations objectives, vérifiées et vérifiables (performance énergétique atteinte, coût...)
  - le dispositif est organisé localement, de façon stable, pérenne. Il est matérialisé par la possibilité de contacts physiques avec des conseillers
  - Même en copropriété, l'approche du projet et de son financement doit se faire ménage par ménage, ainsi que l'expérimente Energies POSIT'IF
  - Les facteurs déclenchants sont plus liés aux projets de chaque ménage, qu'à l'état du bâti ou à sa consommation d'énergie. Mais pour une copropriété, ce n'est jamais le bon moment ! On peut repérer des stratégies de groupe, mais les blocages sont à travailler au niveau de chaque ménage.
  - Il faut prendre en compte le fait que les principales préoccupations des ménages qui les motivent à réaliser des travaux sont l'acoustique, éviter les intrusions et l'amélioration générale du confort. Ce n'est pas d'énergie qu'il faut d'abord parler aux ménages mais de défense et d'amélioration de la valeur patrimoniale de leur logement.
  - Cette approche est à adapter pour les lotissements, pour lesquels les structures collectives présentent une opportunité de diffuser des propositions d'intervention et d'organiser des présentations "témoins".
  
- Un risque d'image négative est d'ores et déjà perçu : la versatilité des dispositifs d'aide, perçue surtout à l'échelle nationale, peut contribuer à décrédibiliser les dispositifs locaux. Mais il est manifeste que les collectivités bénéficient d'un "capital de confiance" dont ne disposent pas les autres acteurs.



- Les collectivités et leurs opérateurs doivent réussir à manier des discours et des arguments différents selon les publics : l'exemple de la Ville de Paris qui a revu complètement son discours vis à vis des propriétaires bailleurs pour développer le parc d'appartements à loyers maîtrisés, avec des arguments de gestion patrimoniale et non plus de mixité sociale, ou de réduction du taux de vacance.
- Même si la promesse d'économies d'énergie n'est pas identifiée en France comme l'élément déclencheur de travaux de rénovation énergétique, elle en constitue néanmoins une des motivations pour les propriétaires. Il est donc essentiel d'analyser la place que peut prendre la notion d'économie d'énergie dans l'approche globale de la rénovation énergétique. Peut-on "vendre" la composante "énergie" d'une rénovation autrement qu'avec une proposition basée sur l'argument économique?

### **Champs d'activité à couvrir par les dispositifs locaux, pour permettre aux copropriétés de passer d'une maîtrise d'ouvrage virtuelle à une maîtrise d'ouvrage fonctionnelle :**

- Etablir avant tout les conditions d'un climat de confiance avec les copropriétaires, ce qui ne peut se concevoir qu'en amont du projet de travaux Envisager une première étape de l'intervention du dispositif local pour optimiser le fonctionnement de la copropriété (rechercher les rationalisations / économies de charge les plus rapides à mettre en œuvre, pour enclencher une dynamique et mettre les copropriétaires en confiance)
  - Permettre de diminuer les charges courantes
  - Apurer les charges impayées
  - "Transformer" la diminution des charges en provisionnement de travaux sur un compte d'épargne collectif
  - Traiter les problèmes latents d'iniquité (réelle ou ressentie) dans la répartition des charges, notamment de chauffage, qui sinon resurgissent lors de la phase de vote des travaux. Traiter la question de la mesure ou de la répartition individuelle des charges.
  - L'ANAH a lancé depuis mi-2012 des opérations programmées "sans travaux" pour intervenir sur la gestion de la copropriété. Ces opérations sont conçues comme des opérations préventives pour redresser la situation de copropriétés en risque de fragilisation. De 10 opérations, on passe au stade d'une cinquantaine de collectivités intéressées par le déploiement de telles opérations en 2014. De façon plus générale, l'ANAH cherche à développer les actions préventives et serait intéressée par ce champ de recherche.
- Favoriser la communication entre pairs dans la copropriété et entre copropriétés:
  - Capitaliser sur l'existence d'un lieu (maison de l'habitat ? Agence du climat ?), d'une organisation stable, pour accompagner la préparation du projet de travaux sur plusieurs années, au rythme de chaque copropriété.
  - Exemple à Toulouse, d'un Club des Conseils Syndicaux qui regroupe 27 copropriétés, qui a été suscité par la communauté urbaine.



- Rechercher un effet viral à l'échelle du pâté de maisons : exemple des "cours et courettes" dans le 10ème arrondissement de Paris : objectif de déclencher les rénovations des courettes de façon coordonnée pour obtenir des opportunités de mutualisation de coûts, gains d'échelle.
- Cela pourrait marcher aussi pour les propriétaires bailleurs : le dispositif local peut prendre appui sur les réseaux de petits propriétaires bailleurs (exemple à Bordeaux du diaconat, cité par le CR d'Aquitaine). Par ailleurs, le fait d'avoir à convaincre des propriétaires bailleurs suppose de changer de vecteur, car bien souvent ils sont éloignés du territoire.
- Favoriser l'implication des copropriétaires/conseils syndicaux pour susciter de l'intérieur puis suivre le projet de rénovation :
  - Travail sur l'évolution des carnets d'entretien pour en faire des outils de « Gestion prévisionnelle de l'entretien » (et non pas seulement être un "rétroviseur" sur les travaux réalisés)
  - Arriver à formaliser des plans d'investissement pluri annuels ("stratégiques")
  - Interventions spécifiques dans les grandes copropriétés pour faciliter le fonctionnement de syndicats secondaires / Syndicat commun
  - Expérimenter le PNR sur le petit collectif.
- dans de nombreux cas le programme de travaux doit intégrer des parties privatives : pour certains copropriétaires, c'est une opportunité de passer à l'action, pour beaucoup, ce n'est pas le bon moment.
  - adapter l'approche du financement pour faciliter aussi la réalisation de travaux sur parties privatives (cf. infra)
  - attendre que ce soit le bon moment pour chacun ? Au plus tard, lors de la vente de l'appartement ?
- Interventions vis-à-vis des professionnels : vis à vis des Syndics, mais aussi des autres professionnels pour les inciter à s'intéresser davantage aux copropriétés :
  - Vis-à-vis des Syndics : voir l'expérience menée par la Région Alsace de financer un poste de chargé de mission à la FNAIM pour sensibiliser les syndicats adhérents aux pratiques permettant de favoriser le lancement de projets de travaux par les copropriétés.
  - Organiser la coexistence du mandat d'administration du Syndic avec l'intervention d'autres professionnels, sans "empiler" les rémunérations, mais tout en reconnaissant que le mandat des Syndics et sa rémunération n'ont pas vocation à couvrir une vraie mission d'AMO, mais à favoriser la prise de décision du syndicat des copropriétaires et son application.
  - Le dispositif pourrait octroyer un label spécifique aux rénovations de copropriétés – permettant de favoriser l'approche globale, valoriser l'intervention des professionnels dès la phase de dialogue et de préparation du projet.



- Proposer des sensibilisations aux architectes / maîtres d'œuvre (pour favoriser la généralisation d'offres de conseil en amont de la réalisation des travaux payables quelle que soit la suite du projet).
  - Favoriser la réalisation d'audits globaux, basés sur le projet architectural de la copropriété, y intégrer l'audit énergétique (comme une partie de l'audit global)
  - Travailler sur la présentation des résultats des audits globaux, sous forme d'inventaire valorisé de la consistance et de l'état des parties communes et la communication sur le projet de travaux. Processus itératif.
  - Prévoir un appel à manifestation d'intérêt auprès des bureaux d'étude et entreprises pour favoriser l'émergence d'une offre avec engagement de performance (intrinsèque aux travaux) et une procédure de contrôle qualité. Cette proposition est à relier avec la réflexion sur la constitution de fonds de garantie/ recours aux assurances.
- En milieu rural, les élus peuvent être des ambassadeurs du dispositif vis-à-vis des artisans et des entreprises (exemple en Dordogne).
- Articulation avec l'intervention des régions sur la formation professionnelle :
- Exemple des formations sur chantier réalisées par l'USH et les Maisons pour l'Emploi en Nord-Pas de Calais
  - Organiser la qualification des personnes et non pas seulement des entreprises (démarche du Nord-Pas de Calais), et l'articuler avec l'éco-conditionnalité
- Contrôle des performances, suivi post-travaux :
- Evaluation / mesure de la thermique à organiser à l'échelle de chaque appartement ou sélection de quelques points de mesure ?
  - Au stade de la réalisation des travaux : le fait de prévoir des tests de qualité (étanchéité à l'air, etc) s'insère dans la Garantie de Performance Energétique Intrinsèque (GPEI). La communication en amont avec les entreprises sur la réalisation de ces contrôles est à elle seule susceptible d'avoir un impact qu'il serait intéressant d'évaluer.
  - Qui porte la garantie de performance énergétique ? Si c'est l'opérateur public ou public – privé, le marché de l'Assurance est-il en mesure d'apporter une réponse pour externaliser le risque associé à la GPEI ?
  - Le contenu de la fonction de suivi post-travaux devrait encore être précisée : quel degré d'intervention dans le suivi des consommations, de l'entretien, de l'équilibrage des installations de chauffage, maintenance...
  - Le Label local serait articulé avec l'accès à la formation et le contrôle des réalisations organisé par le dispositif
  - Effinergie travaille sur un label pour les prestations d'exploitation



## **Intégration du dispositif local dans la politique logement / urbanisme**

- Prendre en compte l'impact de projets urbains permettant de valoriser l'environnement de l'immeuble, (dans la communication liée à la valorisation du patrimoine)
- Favoriser la création de « passeports de l'immeuble » ce qui pourrait rejoindre ou s'insérer dans le projet d'immatriculation des copropriétés du projet de loi ALUR.
  - o Des recherches appliquées pourraient être centrées sur les finalités et la conception de cet outil, et les questions qui s'en suivent : quelles finalités ? Quel contenu ? Quel accès ? Quel gestionnaire ? Quel niveau pour les traitements ? (local ? Régional ? National ?) ? Des expériences comparables pourraient être évaluées, telles que le passeport intégré dans le dispositif existant en Wallonie (Alliance Emploi Environnement).
  - o Un inventaire des modes constructifs permettrait de gagner du temps au stade des visites de site et de l'établissement de devis.
- Fonction d'observatoire à concevoir pour obtenir une rétroaction avec la fonction de suivi post-travaux et de contrôle des performances, l'adossement aux "passeports". Conçue comme un moyen de réduire les asymétries d'information, cette fonction a un impact sur le marché immobilier, locatif, et permet une objectivation de la "valeur verte".
- L'intégration de l'échelon départemental dans la conception du dispositif permettrait d'envisager une intégration des Fonds de Solidarité pour le Logement dans les dispositifs et de faciliter également l'organisation du circuit des aides individuelles de l'ANAH.

## **Adapter les approches collectives aux cas concrets rencontrés sur le terrain :**

- S'adapter à la situation des bâtiments avec une valeur architecturale et patrimoniale:
  - o Favoriser l'extension de missions de maîtrise d'ouvrage déléguée (plus courant dans les réhabilitations de centre-ville, où le dialogue avec les architectes des bâtiments de France sont structurants)
- Projets intégrant des extensions de surface (pour les lots existants, création de nouveaux lots)
  - o Développement d'un savoir-faire de promotion immobilière spécialisée





## **Améliorer l'efficacité / la rapidité / le coût des prestations, capitaliser l'effet d'expérience :**

- Les projets pourraient intégrer l'utilisation d'outils numériques :
  - o DOE numérique
  - o Maquette numérique simplifiée (voir le projet couplé Puca/Oseo dédié aux rénovations de maisons individuelles et habitat ancien en aquitaine pour des ménages en situation précaire: programmes Précarité énergétique et REHABITASYSTEM)
  - o Extraction des données pour un carnet d'entretien numérique
  - o L'enjeu se situe dans la régularité de l'enrichissement et la mise à jour des données au fur et à mesure des entretiens réalisés
- S'adapter de façon radicale à l'intervention en site occupé : exemple de l'isolation par l'intérieur d'une pièce réalisée en 10 h.

## **Expérimentations sur le financement**

Les règles d'octroi pourraient être en soit un sujet de programme de recherche : définir des règles permettant d'atteindre un optimum du point de vue du montant financé et de la qualité des créances, en tenant compte :

- o de la structure du budget des ménages (montant absolu, en pourcentage des revenus en fonction de la composition familiale, et stabilité du « reste à vivre »,
  - o du volet d'aides disponibles
  - o de l'impact des travaux sur les économies de charges d'énergie
- Faire évoluer l'offre des banques / créer l'offre de tiers-financement adapté aux copropriétés :

Le résultat de l'appel à manifestation d'intérêt lancé par le Nord-Pas de Calais auprès des banques est encourageant pour inciter les banques à améliorer les conditions de financement de travaux d'efficacité énergétique.

Un axe de recherche pourrait être, en partenariat avec une ou plusieurs banques, de rechercher les leviers permettant de modifier les procédures des banques pour prendre en compte le fait que « rénover thermiquement un logement apporte plus de valeur que d'y faire installer une cuisine » :

- o quels arguments ?
- o Quelles conditions (fournir une garantie de performance intrinsèque ?, observatoire permettant d'évaluer si l'amélioration thermique apporte une valeur patrimoniale ?) ?
- o Quels circuits d'instruction et de décision ?



- Financement aux copropriétés en situation saine

Les copropriétés où la contribution de chaque copropriétaire aux charges courantes n'est pas problématique, la solidarité des copropriétaires n'est pas nécessairement un tabou : la perspective de mettre en œuvre un financement remboursable par la copropriété (sans mise en œuvre de cautions individuelles) pourrait être testé, en se fondant sur les privilèges spéciaux du Syndicat des copropriétaires<sup>8</sup>.

L'ANAH, Energies Posit'IF et des acteurs bancaires tels que la Caisse d'Épargne d'Île de France ont proposé à la DHUP de modifier le décret d'application de la Loi Wartzmann pour permettre d'assouplir l'obligation de recourir à une caution (notamment pour éviter de bloquer le préfinancement des subventions octroyées aux copropriétés).

- Articulation d'un financement individuel / financement collectif pour faciliter la réalisation d'un programme de travaux touchant aux parties privatives et collectives.

- La démarche d'appel à manifestation d'intérêt auprès des banques pourrait être adaptée aux copropriétés, en recherchant une meilleure adéquation non seulement de l'offre de prêts individuels, mais aussi des prêts groupés à adhésion individuelle et l'émergence de prêts collectifs.

---

<sup>8</sup> L'hypothèque légale sur le lot du copropriétaire débiteur : L'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que : « Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la présente loi.

*Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat : il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'assemblée générale (...).*

*Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans ».*

1. Privilège spécial de l'immobilier, énoncé à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 : les créanciers privilégiés sur les immeubles sont « Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2°, le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu, pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues.

*Toutefois, le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues. »*

Le syndic peut mettre en œuvre de son propre chef et sans autorisation préalable du juge, les actions destinées à recouvrer les charges nécessaires au paiement des travaux votés en AG. Il convient néanmoins de préciser que ces garanties ont un effet limité dans le temps (5 ans maximum pour l'hypothèque légale et deux ans en sus de l'année en cours pour le privilège spécial de l'immobilier) ainsi que dans leur étendue (exclusion des indemnités dues au titre de la responsabilité d'un copropriétaire et des frais de procédures). De plus, le recouvrement des charges de tiers financement dépendra surtout de la vigilance du syndic dans l'accomplissement de ses missions.



- Proposition d'un groupe de travail spécifique avec les banques sur les attentes vis-à-vis d'un Fonds de garantie national et / ou de Fonds régionaux (suite des travaux du Plan Bâtiment Durable ?)

### **Propositions en lien avec l'émergence de la « valeur verte »**

- Modifier la fiscalité foncière : à l'appui des projets de recherche, les pistes évoquées lors du Groupe de Travail sur les Financements Innovants de l'Efficacité énergétique en février dernier, pourraient faire l'objet de travaux approfondis. A été proposé :
  - o Proposition n°1. : Elaborer une définition légale du « bâtiment responsable »
  - o Sous proposition n°1.1. : Mettre en place des mécanismes d'incitation sur la base de la définition de « bâtiment responsable »
  - o Sous proposition n°1.1.1. : Instaurer une taxe remboursable à l'occasion des transactions sur les bâtiments non responsables
  - o Sous proposition n°1.1.2. : Prévoir une obligation de provisionnement d'un montant correspondant aux travaux nécessaires pour une mise à niveau environnementale lors des transactions sur des bâtiments non responsables
  - o Sous proposition n°1.1.3. : Etudier la faisabilité d'une modulation des taxes locales selon la performance énergétique des bâtiments et la faisabilité d'une taxe incluse dans la facture énergétique
  - o Proposition n°1.2. : Etudier la création d'un mécanisme fiscal soutenant l'investissement dans les immeubles déclassés en conséquence de l'émergence de la valeur verte
  - o La proposition de mise en œuvre dans le cadre du projet de loi sur l'encadrement des loyers d'un miroir des loyers pourrait être complétée par l'intégration de critères écologiques, en particulier de la valeur verte de l'immeuble, comme c'est déjà le cas dans certaines villes allemandes.

### **Propositions plus "radicales" :**

- Expérimenter des modes de gouvernance dérogatoires à la loi de 1965
  - o Eviter « l'effet tunnel » des AG
  - o faciliter le passage à un syndicat- coopérative
- Expérimenter des propositions plus « interventionnistes » pour résoudre le cas des logements dont les propriétaires n'ont pas les moyens d'assurer l'entretien/rénovation : basée sur le bail à réhabilitation, le démembrement de la propriété (nu-propriété et usufruit), ou, dans le cadre de plans de sauvegarde, le portage de lots (acquisition et revente dans le cadre d'une accession sociale à la propriété, tel que pratiqué par Coprocoop en Ile de France.
- Attacher le remboursement des travaux à la pierre au moyen de taxes.



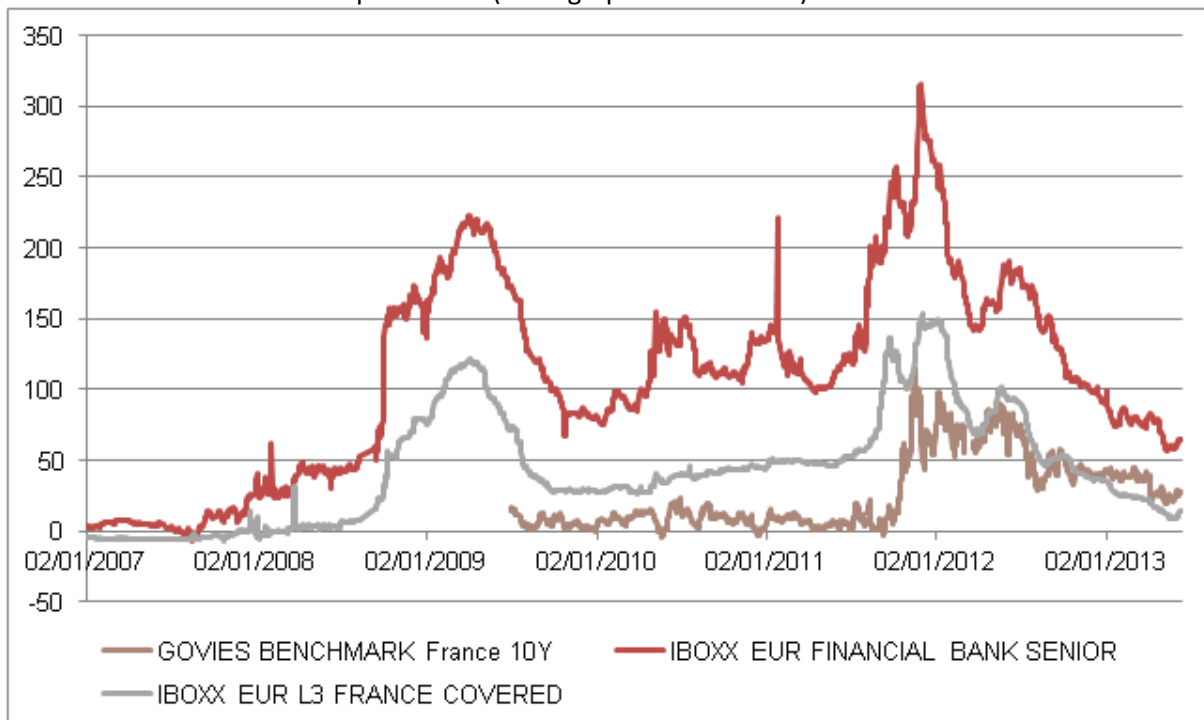
## Annexe 1 – Extraits du rapport de la CDC

### 3.3 Proposition 2 : mettre en place un dispositif de garanties pour les prêts à la rénovation énergétique

L'introduction d'un mécanisme concourant à la prise de sûreté pour sécuriser [ces prêts] est un pré requis permettant aux établissements de crédit d'améliorer leurs coûts de refinancement sur ce type de créances et par suite d'offrir des conditions de crédit comparables à celles des prêts immobiliers. Il permettrait également de proposer ces prêts à un public élargi.

En effet, les banques utilisent pour se financer des ressources de coûts divers (dépôts clientèle, fonds propres, ressources de marché). De manière constante, parmi les sources de marché, l'émission d'obligations sécurisées de banque s'est avérée la plus compétitive pour lever des fonds sur des maturités de moyen et long termes (émissions régulières au-delà de 10 ans), en ligne avec la maturité des prêts considérés. Même au plus fort de la crise financière des dernières années, les établissements de crédit dotés d'une Société de Crédit Foncier ou plus récemment d'une Société de Financement de l'Habitat ont pu accéder aux marchés sous leurs propres noms à des conditions acceptables (ainsi en 2011, plus de 80 milliards d'Obligations de Financement de l'Habitat ont été émis<sup>9</sup>).

Outre cette capacité à émettre dans des conditions difficiles, les spreads à consentir se sont établis en moyenne 50-60 points de base inférieurs pour les obligations sécurisées de banque par rapport à la ressource non-sécurisée la plus senior (Cf. le graphe ci-dessous<sup>10</sup>).



<sup>9</sup> Source : EMF/ECBC

<sup>10</sup> Evolution, en points de base, des spreads à consentir par rapport à un taux sans risque : pour les ressources non-sécurisées senior des banques – courbe rouge ; les obligations sécurisées de banque – courbe marron ; et les emprunts d'Etat français à 10 ans – courbe grise, source Société générale.



Or, le cadre juridique et réglementaire régissant les émissions d'obligations sécurisées de banque est fortement normé et s'inscrit, outre le cadre législatif national, dans un ensemble de textes européens (CRD IV et CRR notamment) imposant des contraintes fortes quant à la nature des actifs refinançables. En particulier, s'agissant des prêts consentis aux particuliers, ces prêts doivent être des prêts immobiliers (acquisition, travaux) assortis de sûretés reconnues : hypothèque ou garantie émise par une contrepartie reconnue (société de caution mutuelle, entreprise d'assurance, FGAS).

Dans le cas des prêts « rénovation énergétique », l'hypothèque serait généralement peu praticable et il faut donc envisager le recours à des garanties. Parmi les différentes entités proposant des garanties pour des prêts bancaires le SGFGAS serait l'établissement le mieux adapté.

Le SGFGAS a en effet une longue pratique dans le domaine du financement immobilier pour les particuliers et notamment pour les populations les moins aisées. Depuis plus de 20 ans, le FGAS (puis le SGFGAS) réhausse des prêts immobiliers, notamment pour favoriser l'accession sociale à la propriété mais également pour garantir des éco-PTZ. Disposant de la garantie de l'Etat, le SGFGAS est un acteur reconnu qui permet de piloter des politiques d'intervention notamment dans le domaine du logement et de la transition énergétique.

Afin de ne pas peser sur la situation financière de l'Etat, il serait envisageable que des ressources financières issues des obligations des distributeurs d'énergie en matière d'efficacité énergétique viennent couvrir ces nouveaux engagements de manière symétrique.

### **3.3.1 Modalités d'un Fonds de garantie pour la rénovation énergétique adossé au FGAS**

Afin qu'un nouveau dispositif de Prêt à la rénovation énergétique devienne éligible au refinancement via un émetteur d'obligations sécurisées de banque, il faudrait que celui-ci soit adossé à un fonds qui apporterait sa garantie aux prêts octroyés selon des critères identiques à ceux actuellement en vigueur pour bénéficier de la garantie du FGAS dans le cadre de l'octroi des Prêts à l'Accession Sociale (PAS) :

- Seuil de ressources maximum, fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement ;
- Zone géographique.

Ce fonds viendrait se substituer à la garantie qui est aujourd'hui accordée par le FGAS à seulement 4 % des dossiers d'éco-PTZ. Ces critères permettraient de couvrir près de la moitié de la population pouvant prétendre à un Prêt à la rénovation énergétique, étant entendu que les populations justifiant de ressources suffisantes continueraient de bénéficier des sûretés existantes (organismes de caution mutuelle du type Crédit Logement).

Le fonds pourrait fonctionner de la manière suivante :

(a) Dotation par les ressources financières issues des obligations des distributeurs d'énergie d'un Fonds de Garantie Rénovation Energétique (FGRE) par le biais d'un dépôt en numéraire (de l'ordre de 1 % des montants garantis) et d'une garantie, pouvant être appelée sous conditions (notamment des critères de notation ou de constatation des pertes sur les portefeuilles garantis). L'ensemble du fonds est calibré de manière à couvrir les premières pertes par génération de prêts à la rénovation énergétique sans dépasser un montant estimé de manière prudente à 5 % des encours distribués par génération.



(b) Adossement du FGRE au FGAS qui viendrait couvrir les prêts à la rénovation énergétique éligibles vis-à-vis des banques. Cet adossement permet l'éligibilité du prêt à la rénovation énergétique au refinancement via un émetteur d'obligations sécurisées de banque.

La participation des banques au dispositif reposerait sur un alignement d'intérêts des prêteurs via une mutualisation des risques selon un modèle qui s'approche de ce qui est déjà appliqué pour l'octroi de la garantie FGAS :

- Premier niveau de sinistralité jugé normal, les pertes sont partagées entre le FGRE et les banques (50 % - 50 %) ;
- Deuxième niveau de sinistralité jugé anormal démontrant une prise de risque excessive de la part des établissements prêteurs. A ce niveau, l'ensemble des pertes sont prises en charge par les banques pour leurs propres clients (pas de solidarité entre banques) ;
- Troisième niveau de sinistralité jugé systémique au-delà duquel l'Etat assume l'intégralité des pertes via le FGAS.

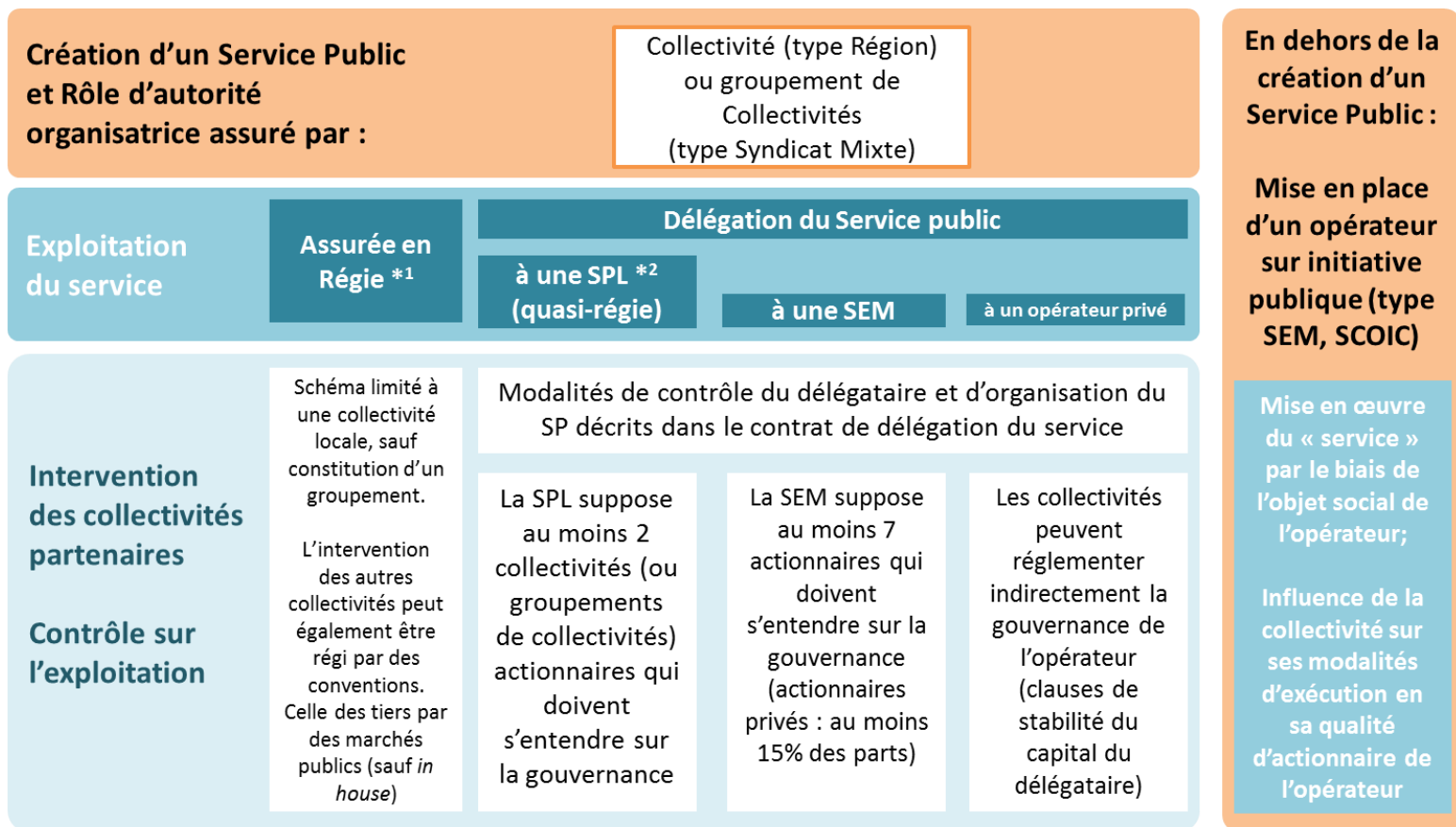
Cette modalité permet en outre de limiter strictement l'exposition des contributeurs au FGRE au premier niveau de sinistralité.

La gestion du FGRE serait confiée à la SGFGAS. Elle serait notamment en charge :

- (a) de définir et de réviser les conditions d'octroi de la garantie ;
- (b) de déterminer les conditions d'appel des fonds alimentant le FGRE ;
- (c) de mettre en oeuvre et d'assurer la gestion de comptes dédiés permettant l'indemnisation des établissements participants ;
- (d) la centralisation des informations relatives à la production des Prêts à la rénovation énergétique ;
- (e) l'élaboration et la diffusion de statistiques ;
- (f) le contrôle à posteriori des critères financiers d'octroi.



## Annexe 2 – Synoptique des modalités d'intervention ouvertes aux collectivités :



\*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 actionnaires 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.





## Annexe 3 - Liste des participants présents aux ateliers :

<i>Entité</i>	<i>Nom</i>	<i>Prénom</i>	<i>Fonction</i>	<i>Mail</i>	<i>Présents</i>	
					<i>le 26 septembre</i>	<i>Le 10 octobre</i>
ARF	ISAAC GEORGES	Guilhem	Conseiller développement durable et communication	gisaac-georges@arf-regions.org	X	X
Conseil Régional de Bourgogne	LAVOISIER	Xavier	Directeur technique	xlavoisier@cr-bourgogne.fr	X	X
SEM Energies POSIT'IF	GAILLOT	Jean-Claude	Président du Directoire	jean-claude.gaillot@energiespositif.fr	X	X
CDC Climat	CHUNG	Nicolas	Chef de projet d'investissement	nicolas.chung@cdcclimat.com	X	
Caisse des Dépôts et Consignations	HOVORKA	Frank	Directeur de projet immobilier durable	frank.hovorka@caissedesdepots.fr		X
DHUP (METL)	KELES	Havva	Chef de projet bureau de l'économie de la construction - DHUP	havva.keles@developpement-durable.gouv.fr	X	X
Effinergie	DERVYN	Yann	Directeur	dervyn@effinergie.org	X	X
Conseil Régional Alsace	LAUB	Sébastien	Direction de l'environnement	sebastien.laub@region-alsace.eu		X
Conseil Régional de Midi-Pyrénées	LEROY-THERVILLE	Stéphane		stephane.leroy-therville@cr-mip.fr	X	X
Conseil Régional de Basse	LEMASSON	Marine	Elue	m.lemasson@crbn.fr		X







<i>Entité</i>	<i>Nom</i>	<i>Prénom</i>	<i>Fonction</i>	<i>Mail</i>	<i>Présents</i>	
					<i>le 26 septembre</i>	<i>Le 10 octobre</i>
Normandie						
Conseil Régional de Basse Normandie	MOTTE	Annie	Chargée de projet Energie et qualité environnementale	a.motte@crbn.fr		X
Conseil Régional du Nord-Pas de Calais	VEYRIERES	Marion	Conseil régional Nord-Pas de Calais	marion.veyrieres@nordpasdecals.fr	X	X
Conseil Régional du Nord-Pas de Calais	BESENGEZ	David	Chargé de mission Energie	david.besengez@nordpasdecals.fr	X	X
Conseil Régional du Nord-Pas de Calais	ROTURIER	Nathalie	Directrice de projet «Plan 100 000 logements»	nathalie.roturier@nordpasdecals.fr	X	X
Plan Bâtiment Durable	MATAGNE	Thomas	Chargé de Mission - Plan Bâtiment Durable - DGALN - MEDDE/MEDTL	thomas.matagne@developpement-durable.gouv.fr	X	X
ADEME	PIBOULEU	Vincent	Coordinateur du pôle activités économiques	vincent.pibouleu@ademe.fr		X
Conseil Régional de Picardie	GAYRAL	Laurent	Direction de l'environnement	lgayral@cr-picardie.fr	X	X
Conseil Régional de Franche-Comté	GOUTALAND	Sophie	Chef de projet - Service Efficacité énergétique	sophie.goutaland@franche-comte.fr		X





<i>Entité</i>	<i>Nom</i>	<i>Prénom</i>	<i>Fonction</i>	<i>Mail</i>	<i>Présents</i>	
					<i>le 26 septembre</i>	<i>Le 10 octobre</i>
ADEME	DOUILLARD	Pierre		pierre.douillard@ademe.fr	X	X
Conseil Régional PACA	SAUTEL	Roger	Chargé de mission	rsautel@regionpaca.fr	X	X
Conseil Régional PACA	VALLON	Marie-Caroline	Délégation Foncier Logement Habitat	mcvallon@regionpaca.fr		X
Conseil Régional PACA	MARTINEZ	Sandrine	Chargée de mission - Service Logement	sanmartinez@regionpaca.fr		X
Conseil Régional Rhône-Alpes	POUYET	Régis	Chef de projet	rpouyet@rhonealpes.fr		X
Conseil Régional du Limousin	ROUX	Martine	Service Changement Climatique	m-roux@cr-limousin.fr		X
PUCA	LEMONNIER	Pascal	Secrétaire Permanent Adjoint	pascal.lemonnier@developpement-durable.gouv.fr	X	X
ANAH	BRAVACCINI	Didier		didier.bravaccini@anah.gouv.fr	X	X
Copro+	BARNASSON	Cécile		cecile.barnasson@coproplus.fr	X	X
Copro+	OLIVIER	Pierre		pierre.olivier@coproplus.fr	X	X
Latournerie Wolfrom & Associés	DE LA BROSSE	Laurent	Avocat	l.delabrosse@latournerie-wolfrom.com		X





<i>Entité</i>	<i>Nom</i>	<i>Prénom</i>	<i>Fonction</i>	<i>Mail</i>	<i>Présents</i>	
					<i>le 26 septembre</i>	<i>Le 10 octobre</i>
Latournerie Wolfrom & Associés	LUSSIANA	Mylène	Avocate	m.lussiana@latournerie- wolfrom.com		X
Pouget Consultants	Pouget	André		andre.pouget@pouget- consultants.fr	X	
	Vanhué	Laura		lvanhue@skynet.be	X	X
Vesta C&F	ALI	Hafossa		hafosa.ali@vestaconseilfinance.fr	X	
Vesta C&F	REFABERT	Françoise		francoise.refabert@vestaconseilfi nance.fr	X	X
Vesta C&F	MARION	Sébastien		sebastien.marion@vestaconseilfin ance.fr	X	X
EnAmont	GALLONI D'ISTRIA	Isabelle		idistria@enamont.fr		X

