

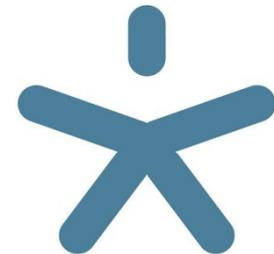


Programme de Projets de recherche

Systèmes technico-financiers d'accompagnement des copropriétés dans leur démarche de réhabilitation énergétique
8 janvier 2014



Plan Urbanisme Construction Architecture





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

Les objectifs du PREBAT/PUCA

- ✓ Lancer en coopération avec plusieurs régions un nouveau programme de recherche, recherche-action et expérimentation visant à tester des mécanismes de réhabilitation énergétique sur des copropriétés
 - Sous forme d'opérations pilotes
 - Avec un objectif de massification à plus long terme
- ✓ Justification de la démarche par le croisement de 3 dimensions
 - Approche simultanée des aspects techniques et financiers
 - Actions synchronisées national, régional et local
 - Actions adaptées au fonctionnement des copropriétés





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

Les objectifs du PREBAT/PUCA

- ✓ Prolongement des programmes antérieurs
- ✓ Projets de recherche et d'expérimentation avec les régions et les autres collectivités locales :
 - définir des dispositifs globaux : le volet technique et le volet finances
 - 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





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

Préparation des programmes de recherche

- ✓ **Septembre et octobre 2013 : ateliers pour plusieurs régions et les partenaires institutionnels concernés**
 - Partage de la connaissance et la compréhension de la problématique copropriété pour éclairer les capacités d'agir des collectivités
 - Co-construction d'une cartographie des domaines de recherche
 - ❖ Thèmes et moyens d'action
 - ❖ Territoires de test
 - ❖ Complémentarité des propositions





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

Les remontées des régions

- ✓ **Connaissance insuffisante du « phénomène » copropriété**
- ✓ **Connaissance insuffisante du parc de copropriétés**
- ✓ **Plus grande difficulté à agir que dans les autres secteurs**
- ✓ **Polarisation sur les copropriétés en difficulté**
- ✓ **Besoin de cohérence actions nationales, régionales et locales**
- ✓ **Manque d'outils et de méthode pour aborder ce secteur**





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

Copropriétés : Difficultés identifiées et mythes

- ✓ **Absence de maîtrise d'ouvrage : une mosaïque d'individus**
 - Droit individuel prioritaire
 - Approche obligatoire non copro-compatible
- ✓ **L'énergie n'est pas la priorité des copropriétés**
 - Défaut d'entretien général, charges, impayés
- ✓ **Performance énergétique → Performance économique**
- ✓ **Jungle des aides et instabilité des dispositifs**
- ✓ **Montage financier très complexe → Tiers de confiance ?**
- ✓ **Défaut général d'information**
- ✓ **Faible mobilisation des syndics**





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

Copropriétés : Difficultés identifiées et réalités

- ✓ **Faible recensement du parc → appui sur des leaders**
- ✓ **Aborder les copropriétés selon leur capacité d'agir**
 - Taux Impayés < 5% → Copropriétés saines et opérationnelles
 - 5% < Taux Impayés < 15% → Diagnostic et accompagnement
 - Taux Impayés > 15% → Incapacité à entreprendre
- ✓ **Utilisation des dispositifs existants**
 - Accompagnement du type PRIS, SIRE, Coach copro, ARC...
 - Financement : ECO PTZ, CIDD, COPRO100, COPRO FINANCE...
- ✓ **Adaptation de l'offre de maîtrise d'œuvre aux copropriétés**
 - Découpage en phases successives à prix ferme





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

Perspectives de massification

- ✓ **Apports de la loi ALUR ?**
 - Identification et recensement → Immatriculation
 - Autonomie financière → Compte bancaire séparé
 - Connaissance des besoins → Diagnostic global
 - Sensibilisation copropriétaires → Fonds prévoyance
- ✓ **Réveil des copropriétés endormies**
 - Action sur les copropriétés saines
 - Appui sur les leaders
 - Sensibilisation des syndics
- ✓ **Fédération des initiatives nationales régionales et locales**





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

Axes de recherche : créer une dynamique

- ✓ Identifier et caractériser le parc → Ciblage du terrain
- ✓ Mobiliser les acteurs → Communication adaptée
 - Copropriétaires, syndics, architectes, BET, banques...
- ✓ Adapter / combiner des structures d'accompagnement :
 - Niveau national, régional et local
 - Démarche, méthodologie, outils
- ✓ Faciliter le financement → Tiers de confiance
 - Imaginer des dispositifs de garantie, tiers-financement
 - Appel aux banques
 - Conjuguer approche collective et solidarité
- ✓ Solutions copro-compatibles : agrégées plutôt qu'intégrées
- ✓ Favoriser l'innovation technique, architecturale, financière...
- ✓ Susciter le partage d'expériences et la portabilité
- ✓ Expérimenter la transition juridique





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

Rôle des acteurs : une approche inédite

- ✓ **Rôle du PREBAT**
 - Pilotage global des recherches et expérimentations
 - Plate-forme d'échanges, support méthodologique
 - Fédérer les initiatives des collectivités
 - Participation financière aux coûts de recherche externes
- ✓ **Rôle des collectivités territoriales**
 - Proposition de projets de recherche et d'expérimentation
 - Echelle pertinente pour développer les volets financement, technique, architectural...





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

Plate-forme d'échanges : les ateliers

- ✓ Ateliers nationaux et locaux
- ✓ Mettre en commun les démarches locales
- ✓ Analyser les jeux d'acteurs
- ✓ Faire avancer la connaissance
- ✓ Eclairer les décisions politiques locales et nationales
- ✓ ...





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

Merci de votre attention

✓ Françoise Réfabert

francoise.refabert@vestaconseilfinance.fr

+33 6 70 79 19 99

✓ Pierre Olivier

pierre.olivier@coproplus.fr

+33 6 07 65 13 38

