



Plan Urbanisme Construction Architecture

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

Mémoire en vue de définir le contenu et la conduite du Programme de recherche-expérimentation



Résumé

En vue de favoriser l'émergence de dispositifs favorisant la rénovation énergétique ambitieuse des copropriétés, le PUCA propose aux partenaires du PREBAT de conduire, dans un cadre élargi, un programme de recherche-expérimentation qui vise à configurer puis tester, par des opérations pilotes sur plusieurs territoires, des Services Intégrés de Rénovation Énergétique qui couvrent les dimensions d'information – conseil auprès des copropriétaires - réalisation des travaux – financement - suivi des consommations - mobilisation d'une offre qualifiée des professionnels du bâtiment, à coûts maîtrisés.

Ce programme sera organisé ainsi :

- Les Conseils Régionaux qui souhaitent participer au programme de recherche-expérimentation en association avec les collectivités infra-régionales, identifient des périmètres d'expérimentation et participent au pilotage du programme.
- Le PUCA assure l'animation et le secrétariat du programme. Il assure le lancement de l'appel à projets de recherche expérimentation, qui devront contribuer aux trois axes de recherche suivants :
 - La « copro-compatibilité » des démarches d'incitation à la réalisation de rénovations énergétiques performantes ;
 - La création d'un « écosystème » favorable aux projets locaux ;
 - L'intégration de toutes les sources de financement envisageables avec l'objectif d'optimiser l'effet de levier des ressources publiques.
- Le PUCA organise, en parallèle des projets de recherche-expérimentation locaux, une série d'ateliers, permettant de traiter à l'échelle appropriée, les problématiques transversales aux projets, et de faire émerger des propositions d'évolution des outils et dispositifs nationaux.

Le programme de recherche-expérimentation est conçu de façon à permettre aux régions et aux collectivités infra-régionales qui ont lancé leur propre réflexion, qui souhaitent par exemple favoriser l'émergence sur leur territoire de Plateformes locales de la Rénovation énergétique avec le soutien de l'ADEME, ou étendre les projets EcoCités¹ à la rénovation du logement collectif privé, de bénéficier de tous les retours d'expérience apportés par les porteurs de projet dans le cadre du programme de recherche, en réseau avec les partenaires du PREBAT2.

D'autre part, l'animation du programme de recherche-expérimentation par le PUCA, organisme public national de recherche et d'expérimentation, apporte la possibilité de déroger à certaines dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de la Construction et de l'Habitat, conformément aux arrêtés spécifiques en vigueur dans ces codes.

¹ Projets sélectionnés, destinés à être financés notamment par le Fonds « Ville de Demain » géré par la Caisse des Dépôts et Consignations,

Objectif du programme de recherche

L'objectif du programme de recherche-expérimentation est ainsi énoncé :

Permettre de tester des outils destinés à faciliter, dans un cadre expérimental contractualisé, l'émergence, la mise en œuvre et le suivi de « Service Intégré de Rénovation Energétique (SIRE) » dont l'un des principaux facteurs de succès réside dans l'intégration des dimensions : information – conseil – financement – décision - réalisation des travaux - suivi des consommations - mobilisation d'une offre qualifiée des professionnels du bâtiment, à coûts maîtrisés.

Ces initiatives locales, publiques et privées, doivent viser à maximiser l'intérêt, la volonté et la capacité de la majorité des copropriétaires et propriétaires privés à réaliser des travaux ambitieux au plan énergétique. L'intégration de dispositifs d'accompagnement et de financement vise à établir des relations de confiance entre chaque famille d'acteurs : ménages, professionnels, organismes financeurs.

Le périmètre du programme de recherche-expérimentation, est centré sur les copropriétés, sans pour autant méconnaître que pour les régions, les agglomérations et les communes, 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, **les projets pourront donc porter sur des parcs de logements mixtes.**

1 Contexte

Le plan de rénovation énergétique de l'habitat lancé en mars 2013

Le 21 mars 2013, le Président de la République a lancé le Plan d'investissement pour le logement, comprenant un Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH) et annoncé un objectif de 500 000 logements rénovés par an à l'horizon 2017, dont 120 000 logements sociaux et 380 000 logements privés.

Le déploiement de ce plan passe dans un premier temps par l'orientation des ménages, à partir d'un numéro de téléphone unique et d'une campagne de communication nationale « J'éco-rénove, j'économise », vers le réseau des Espaces Info-Energie animé par l'Ademe et les opérateurs d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat et du programme « Habiter Mieux », qui dépendent de l'Anah. On aboutit ainsi à une « territorialisation » du PREH, s'appuyant sur 450 « Points Rénovation Info Service (PRIS) ». Le PREH prévoit également, pour une durée de deux ans, une prime exceptionnelle pour aider les ménages aux revenus moyens à financer les travaux de rénovation énergétique de leur logement.

De plus, l'éco-conditionnalité des aides publiques aux travaux de rénovations énergétiques est prévue pour le 1er juillet 2014 (éco-PTZ) et pour le 1er janvier 2015 (CIDD), ce qui suppose l'accélération de l'adaptation des compétences des professionnels du bâtiment via l'obtention d'un label de qualité portant la mention « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement).



La situation particulière des copropriétés

Entre le logement social et l'habitat individuel privé, l'habitat collectif privé, placé sous le régime de la copropriété, se caractérise par une dilution de la maîtrise d'ouvrage, répartie entre une collection d'individualités aux objectifs souvent divergents.

Ce régime spécifique entraîne plusieurs difficultés concourant au blocage des opérations d'entretien lourd des immeubles :

- Le défaut d'information des copropriétaires, dès l'achat du bien, quant à leurs obligations,
- L'absence d'anticipation des besoins de travaux et de leur financement,
- La différenciation entre parties communes et privatives dans les programmes de travaux,
- L'incapacité de la « personne morale » copropriété à accéder aux marchés financiers,
- La primauté du droit individuel obère les prises de décisions collectives.

Le défaut d'entretien fait inexorablement entrer la copropriété dans une spirale infernale de dégradation et de difficultés financières mesurées à l'aune du « taux d'impayés », jusqu'au défaut de paiement. Ce processus est bien décrit dans le rapport du sénateur Dominique BRAYE (2012).

Les copropriétés fragiles ne sont plus en mesure de se prendre en charge sans assistance de la personne publique, ce qui nécessite la coordination des moyens des organismes nationaux (Anah, Ademe) et des collectivités territoriales, à travers 2 modes d'intervention :

- Plan de sauvegarde avec des interventions jusqu'à 80% des besoins
- OPAH (Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat, avec des aides financières (30 à 50%) complétées par un important dispositif d'accompagnement confié à des opérateurs.

La massification de ces interventions est limitée par plusieurs contraintes :

- Le coût important de ces mesures d'aide,
- La difficulté à obtenir les majorités de vote nécessaires pour les décisions de travaux (cf rapport du sénateur Claude DILAIN de 2013),
- Le manque de visibilité sur le parc de copropriétés et l'évaluation de leur situation.

Ce dernier point est particulièrement délicat car, à ce jour, les copropriétés ne sont pas identifiées à travers une formule d'immatriculation et leurs comptes ne font l'objet d'aucune procédure de dépôt.

C'est pourquoi l'Anah propose depuis 2012 aux collectivités des conventions POPAC : Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété pour recenser les copropriétés fragiles et proposer des mesures d'accompagnement spécifiques adaptées au contexte.

L'Anah a également mise en place en 2013 un dispositif de repérage des copropriétés fragiles à partir des fichiers nationaux (FILOCOM) et des données individuelles sur les occupants. Le croisement des données permet le classement en 4 familles (A, B, C, D) selon leur niveau de fragilité présumé

Un tiers de confiance pour remédier à l'absence de maîtrise d'ouvrage sur le secteur du logement privé

Cependant, satisfaire le double objectif de résorption de la crise du logement et de transition écologique nécessite, selon une majorité d'acteur, des changements profonds en matière de transformation du "cadre bâti", qui vont bien au-delà de la communication vis-à-vis des ménages sur les aides et les subventions.

Plus particulièrement sur le secteur du logement privé, qu'il s'agisse de copropriétés ou de maisons individuelles, le constat est que l'offre de conseil et de services qui permettrait de pallier l'absence ou la faiblesse de la fonction de maîtrise d'ouvrage pour viser un niveau d'efficacité énergétique compatible avec l'ambition affichée par les pouvoirs publics est très peu développée, et que l'offre en matière de travaux est très diffuse et peu structurée. Les sondages et études de marché², montrent comment les copropriétés et les ménages réagissent aux sollicitations des professionnels du secteur de la rénovation. Compte tenu de leurs contraintes financières et de leur manque de maîtrise des compétences techniques, les ménages et les copropriétés ont naturellement tendance à se concentrer sur les travaux les plus simples et les moins coûteux, qui ne sont pas souvent les plus judicieux du point de vue de l'optimisation énergétique.

Parvenir à une baisse substantielle des consommations d'énergie dans l'habitat suppose d'agir de façon coordonnée sur une multitude de leviers, de façon à transformer radicalement l'expérience des ménages – et des conseils syndicaux - qui souhaitent réaliser des travaux - qui s'apparente aujourd'hui le plus souvent à un parcours du combattant - en une démarche coordonnée grâce à un interlocuteur unique et de confiance.

Dès lors, il apparaît que pour satisfaire l'ambition du PREH, les changements nécessaires passent notamment par des innovations architecturales et techniques (concernant les questions énergétiques notamment, les solutions de stockage, les smartgrids...), mais encore, et sans doute surtout, par **l'intervention des collectivités locales pour constituer un tiers de confiance, dont l'objectif est d'optimiser le volet thermique de la rénovation, dans une optique durable.**

En outre ce rôle de tiers de confiance peut également être un catalyseur pour décroiser les acteurs de la programmation, de la conception, de la construction et des services à l'utilisateur. Il peut être envisagé que l'opérateur issu de l'initiative des collectivités, puisse ouvrir des possibilités de mutualisation entre les différents types de maître d'ouvrage (public/privé, résidentiel/tertiaire), par des péréquations à trouver entre les apports escomptables des constructions neuves et ceux de l'amélioration du bâti existant ... et, de toute évidence, par des arbitrages renouvelés concernant les normes et règlements de construction et de rénovation afin de lever les freins et/ou incohérences dus à leur inflation et aux effets d'empilements.

Le développement de « Services Intégrés de rénovation énergétique » par les Conseils Régionaux

Partant de ces constats, plusieurs conseils régionaux ont engagé une réflexion sur de nouveaux outils en vue d'inciter les copropriétés et les ménages à réaliser des travaux de rénovation énergétique. Pour y parvenir, il convient de mettre en place les principaux chaînons manquants dans le parcours qui conduit à l'engagement de travaux :

- Une information « unifiée », accessible, compréhensible par les ménages, réutilisable par les différents organismes susceptibles d'intervenir dans la chaîne d'information. Ceci nécessite à la base un système d'information cohérent et partagé, que les différents intervenants (du national au local) s'engagent à mettre à jour régulièrement,

² Notamment, concernant les copropriétés, les travaux de recherche du programme Amélioration énergétique en copropriétés du PREBAT, et concernant plus généralement les ménages, les enquêtes OPEN de l'ADEME. Voir également l'analyse sociologique de la consommation d'énergie dans les bâtiments résidentiels et tertiaires publiée récemment par l'ADEME (BRISEPIERRE Gaëtan, *Analyse sociologique de la consommation d'énergie dans les bâtiments résidentiels et tertiaires - Bilan et perspectives* – ADEME - Décembre 2013).



- Une offre de conseil et d'accompagnement, d'aide à la décision en amont du projet (tel que audit énergétique), pour la réalisation des travaux avec un bon standard de qualité, tout en limitant les paiements d'avance,
- Un amortissement du coût des travaux sur leur durée de vie, en distinguant l'intervention sur le bâti-enveloppe de celle liée au système de chauffage, mais en intégrant, en copropriété, la part collective (parties communes) et la part individuelle (sur les parties privatives).
- Un accompagnement post-travaux pour sécuriser les économies d'énergie (volet comportemental) et limiter l'effet-rebond.

Il s'agit donc d'une approche globale que l'on peut qualifier de « Service Intégré de Rénovation Énergétique (SIRE) » dont l'un des principaux facteurs de succès réside dans l'intégration des dimensions : information – conseil – financement - décision - réalisation des travaux - suivi des consommations - mobilisation d'une offre qualifiée des professionnels du bâtiment, à coûts maîtrisés.

L'intervention des collectivités pour le montage de SIRE doit être guidée par l'impératif de bénéficier de la confiance des ménages et de la conserver. Pour disposer d'une offre attractive aux yeux des ménages, le dispositif en charge du SIRE, développé grâce à l'impulsion publique, doit bien sûr être dans une position impartiale par rapport au choix des matériaux et des équipements.

En outre, la posture de tiers-de confiance suppose une relation avec les ménages construite sur la durée, au-delà de la préconisation et la réalisation de travaux. L'intervention des collectivités sur le marché de la rénovation thermique, est d'autant plus admissible ou attendue, qu'elle est reliée au suivi de la baisse des consommations d'énergie à la suite des travaux préconisés et réalisés : à la fois élément de preuve de la qualité de ces travaux et impératif collectif dans le cadre de la lutte contre le changement climatique.

Les initiatives locales émergentes qui contribuent à dessiner les contours des « tiers de confiance » adaptés aux copropriétés

L'objectif de répondre aux besoins des copropriétés a suscité le rapprochement d'acteurs locaux pour créer des structures et programmes adaptés, par exemple :

- La SEM Energies POSIT'IF opérateur de tiers financement en Ile de France
- Le programme Energievie.info autour du Conseil Régional, de l'ADEME et de FNAIM Alsace.

Le réseau FLAME qui fédère plus d'une trentaine d'ALEC (Agences Locales de l'Énergie et du Climat), soutenues par les collectivités territoriales et par l'Ademe au plan national, multiplie les opérations dédiées aux copropriétés, en fonction des besoins et des politiques locales. Citons parmi les opérations significatives :

- L'APC (Agence parisienne du Climat) et son dispositif d'accompagnement Coach Copro.
- L'ALEC de Grenoble support du programme Mur Mur de la Metro de Grenoble
- L'ALE de l'agglomération lyonnaise et son dispositif de formation partenariale en ligne

L'émergence du tiers-financement

Plusieurs Conseils Régionaux sont engagés dans la réalisation ou l'étude d'opérateurs de tiers-financement, dans le cadre de SIRE. Leur objectif est de pouvoir compléter l'offre bancaire pour :

- obtenir des sources de refinancement permettant d'offrir un taux d'intérêt bas et une durée de remboursement plus longue pour les copropriétaires.
- prendre en compte les économies d'énergie pour évaluer la capacité financière des ménages. Cette capacité financière constitue une économie récurrente qui peut permettre à des ménages au budget contraint de faire face à l'investissement que représente la réalisation des travaux ;
- éviter l'exclusion de certaines catégories de copropriétaires par les banques (en fonction de l'âge de l'état de santé ou des ressources par exemple)

Le tiers-financement est au stade expérimental et son statut par rapport au monopole confié aux établissements de crédit pour les activités de financement. L'article 57 bis de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, voté en seconde lecture par le Sénat le 31 janvier 2014, a introduit deux articles L. 381-1 et L. 381-2 du code de la construction et de l'habitation, qui définissent l'activité de tiers-financement, ce qui devait contribuer à sécuriser l'activité de tiers-financement au regard de la règle du monopole bancaire, lorsque celle-ci est développée par des opérateurs tels que la SEM Energies Posit'IF, pour renforcer son rôle de tiers de confiance.

Mais deux interprétations s'opposent :

- la première consiste à considérer que l'article 124 de la loi ALUR, qui pose la définition du tiers-financement, a également entendu autoriser cette activité au regard du monopole bancaire, et partant, ne pas la réserver uniquement aux établissements de crédit bénéficiaires d'un agrément.
- la seconde consiste à considérer que cet article ne constitue pas une dérogation au monopole bancaire.

La consolidation du statut du tiers-financement ne peut se limiter à une clarification de ce point, au demeurant nécessaire. Sur le fonds, les conseils régionaux et les agglomérations précurseurs doivent rassurer l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Régulation (ACPR), et la Direction du Trésor, sur l'absence de risque d'une bulle de financement hors du secteur bancaire. Cela suppose un dialogue régulier entre les opérateurs existants ou en projet, les équipes projet des régions concernées, la CDC, la BEI, et d'autres banques de développement sollicitées pour le refinancement des premières expériences. Ce dialogue devrait être élargi à l'Ademe, l'Anah, Effinergie, le PUCA, le Plan Bâtiment Durable, sous l'égide de la DHUP. Car le tiers-financement, rappelons-le, n'est qu'une facette d'une offre intégrée de rénovation énergétique, et la dimension de « Tiers- de confiance » que doivent acquérir les opérateurs, passe par leur capacité à intégrer toutes les dimensions : techniques de rénovation, évaluation du gisement d'économie, dynamique du secteur professionnel, etc.

S'appuyer sur la recherche pour orienter les politiques publiques et les dispositifs des collectivités

Le PREBAT2 est une plate-forme nationale de coordination et d'animation de la recherche publique sur l'énergie dans les bâtiments pour la période 2011-2015. Les objectifs et missions du PREBAT sont le développement de technologies, de services, mais aussi des connaissances et des outils pour l'aide à la décision dans les politiques publiques. Le premier objectif affiché pour le PREBAT2 est la réhabilitation du parc au meilleur niveau de performance énergétique.

Le Prebat 2 a lancé en particulier un **groupe de travail sur l'amélioration énergétique du parc privé et social**, pour lever les difficultés, voire les blocages à l'enclenchement des travaux de réhabilitation thermique notamment dans les logements collectifs du secteur privé par la mise à disposition d'outils et de méthodes innovants, avec, en particulier, un programme : « **Amélioration énergétique en copropriétés** ». Les objectifs de ce groupe de travail étaient :



- d'analyser les causes de blocages (juridiques, techniques, financiers, jeux d'acteurs...) au déclenchement des travaux sur la base de recherches actions portant sur des copropriétés souhaitant engager des travaux de réhabilitation thermique.
- d'évaluer, d'accompagner, de préparer et de tester des boîtes à outils méthodologiques, réglementaires... permettant à une copropriété de déclencher la réalisation de travaux de réhabilitation à forte composante énergétique.
- d'élaborer une méthodologie permettant d'aboutir à la réalisation de contrats de performance énergétique élargis aux copropriétés.
- d'innover, y compris dans les processus de financement.

Deux appels d'offre ont été lancés sur ces thèmes. Le premier a permis de développer une boîte à outils. Le deuxième se concentre sur la programmation pluri-annuelle de travaux.

http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/actions_energie_copros.htm

En parallèle, les séminaires organisés sur l'amélioration énergétique en copropriétés ont convergé vers les constats partagés notamment par l'ARF et les régions, d'une nécessaire intégration des dimensions d'accompagnement, de réalisation technique et de financement, dans l'approche des rénovations des copropriétés. C'est pourquoi le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), service interministériel rattaché à la Direction générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (DGALN), a proposé, dans un cadre élargi au-delà des partenaires du PREBAT2, aux régions et collectivités infra-régionales, et à l'Association des Régions de France, de coopérer à la **préparation d'un programme de recherche-expérimentation, qui vise à configurer puis tester, par des opérations pilotes sur plusieurs territoires, des Services Intégrés de Rénovation Énergétique.**

Rechercher une intégration des appels à expérimentation pour parvenir à la « massification » de la rénovation du parc de logements privés

La proposition du PUCA vise à s'insérer dans le faisceau des différentes initiatives prises en la matière, notamment :

- L'Ademe a lancé au début de cette année 2014 un appel à projet de recherche «Vers des bâtiments responsables à l'horizon 2020», afin de sélectionner des « études, des méthodologies, de nouvelles solutions technologiques ou organisationnelles, économiquement viables et écologiquement soutenables axées sur :
 - la massification de la rénovation énergétique du parc immobilier,
 - la mesure des consommations d'énergie et des impacts environnementaux,
 - l'autoconsommation et la mutualisation énergétique,
 - le traitement du confort des usagers,
 - le dépassement des freins socio-économiques limitant aujourd'hui la massification de la rénovation du parc immobilier et la transition écologique dans le secteur du bâtiment. »
- Certaines régions et les directions régionales de l'ADEME lancent des appels à manifestation d'intérêt pour le développement de « plateformes locales de la rénovation énergétique » visant le logement privé, individuel comme collectif, en complément du service d'information apporté aux particuliers par le dispositif des PRIS. L'objectif est d'aller vers un accompagnement complet et plus intégré entre intervenants, de la conception jusqu'à la réalisation des rénovations énergétiques des particuliers. Ces plateformes ont vocation à constituer ou à s'intégrer dans les

Services intégrés de la Rénovation Energétique que ces Conseils Régionaux souhaitent mettre en œuvre.

- L'extension de la démarche EcoCités à la rénovation du logement collectif privé avec de nouveaux financements par le Fonds « Ville de Demain » géré par la Caisse des Dépôts. Le cahier des charges émis à l'occasion de cette extension, vise à titre d'exemple :
 - l'amélioration globale des performances d'un quartier en intervenant auprès des propriétaires privés pour permettre des réhabilitations énergétiques performantes ;
 - un travail sur des typologies de bâtiments avec une opération expérimentale afin de développer des interventions standardisées par type de bâtiment ;
 - la création d'une structure dédiée à des actions de tiers-financement ».
- Le programme d'intervention de l'Anah en prévention de la dégradation des copropriétés fragiles.

Cela signifie que les projets retenus dans les cadres de ces programmes et appels à projet, auraient *ipso facto* la possibilité de participer au programme de recherche-expérimentation coordonné par le PUCA.



2 La démarche proposée dans le cadre du programme de recherche-expérimentation

La démarche proposée par le PUCA présente les avantages suivants :

- Le pilotage du programme de recherche permet aux conseils régionaux et aux collectivités infra-régionales de définir les périmètres d'expérimentation, et les modalités de leur participation active au programme en vue de concevoir, réaliser ou développer des SIRE (selon les stades qu'ils ont déjà atteints) ;
- La possibilité de déroger à des dispositions des Plans Locaux d'Urbanisme ou à des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitat ou à celles de la loi de 1965 régissant les copropriétés pour pouvoir mener les expérimentations sous l'égide du PUCA, structure publique nationale de recherche et d'expérimentation dans les domaines de l'urbanisme, la construction et l'architecture.
- les axes de recherche-expérimentation sont définis en prenant appui sur les travaux antérieurs du PREBAT. Ils correspondent en outre aux propositions qui ont été discutées par les régions ayant participé aux ateliers de préparation du programme organisés le 26 septembre et le 10 octobre 2013 par le PUCA, dans les locaux de l'ARF. La synthèse des échanges intervenus lors de ces deux journées sont disponibles : <http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/cr-sem-systemes-technico-financiers-copro-energie.pdf>
- Les ateliers, organisés au fil des projets de recherche-expérimentation, permettront d'une part d'échanger sur les expérimentations menées et de les faire converger vers les meilleures pratiques, et d'autre part, grâce à la participation de tous les partenaires institutionnels du PREBAT2, de créer, à partir des expérimentations, une dynamique pouvant conduire à des adaptations législatives et/ou réglementaires.

2.1 Le pilotage du Programme de recherche-expérimentation

La coordination du programme à l'échelle nationale

Le lancement puis le pilotage des projets de recherche seront organisés à l'échelle nationale/pluri-régionale, sous la coordination du PUCA.

Le comité de pilotage du programme de recherche-expérimentation réunira notamment les institutions qui ont participé à la préparation du programme : Association des Régions de France, Plan Bâtiment Durable, Ademe, Anah, Caisse des Dépôts, Effinergie, les membres du PREBAT2 et les Conseils Régionaux qui souhaitent participer au Programme.

Dans un premier temps, chaque Conseil Régional proposera, en concertation avec les acteurs concernés, des périmètres d'expérimentation, et, le cas échéant, précisera les thèmes de recherche qui s'appliquent particulièrement à ces périmètres.

Une fois ces périmètres définis, les Conseils Régionaux qui le souhaiteraient, pourront associer au pilotage du programme de recherche des collectivités infra-régionales ou des structures locales (comme des agences régionales / locales de l'Energie), dans le cadre de réseaux déjà structurés ou en développement.

Le PUCA se chargera ensuite du lancement de l'appel à projets de recherche-expérimentation, et du dépouillement des propositions qui seront présentées à un jury.

Un canevas du dossier du futur appel à projets de recherche-expérimentation est présenté en annexe. L'organisation et la composition d'un Jury reste à préciser.

Une fois les projets de recherche sélectionnés, le PUCA se chargera également de l'organisation des ateliers décrits ci-après.

Participation au financement des recherches-expérimentations

Le PUCA (et certains des partenaires du PREBAT2) assurent le financement de l'animation du programme : notamment, le lancement de l'appel à projet de recherche, l'évaluation des propositions et la préparation du Jury, l'organisation et l'animation des ateliers.

Les Régions (et leurs partenaires) assument les coûts liés à la participation de leurs propres services au programme de recherche.

Les budgets de recherche-expérimentation présentés par les porteurs de projet seront financés par les Conseils Régionaux et les collectivités concernées, le cas échéant, dans le cadre des appels à manifestation lancés par l'Ademe et les régions pour faire émerger des plateformes régionales, du programme Eco-cité, ou tout autre dispositif. Le PUCA peut participer au financement des prestations intellectuelles.

La sélection et le pilotage des projets de recherche-expérimentation locaux

Il sera demandé à chaque groupement de recherche-expérimentation, de préciser dans quels périmètres d'expérimentation le projet proposé est susceptible d'être déployé.

Lors de la sélection des projets par le Jury, l'un des critères de sélection des dossiers sera l'accord de la collectivité/ de l'EPCI et du Conseil Régional concerné, d'assumer le pilotage local du projet et de participer à son financement.

Rappelons que pour la suite du programme de recherche, 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 recherche³.

2.2 Expérimentations dans le cadre de Périmètres d'Innovation Contribuant à la Transition Energétique (PICTE)

Le projet de SIRE peut contribuer à une opération de transformation urbaine rentrant dans le double objectif de résorption de la crise du logement et de transition énergétique et comporter des solutions innovantes (soit par leurs dynamiques propres soit parce qu'elles sont issues d'un programme national de recherche et d'expérimentation).

³ Article 75 du Code des Marchés Publics : « 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'œuvre 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. ».



Il est proposé, dans le cadre du Programme de recherche-expérimentation, que le Maire ou le Président de la Communauté puisse mobiliser un nouvel outil, dénommé “**PICTE**” (Périmètres d’Innovation Contribuant à la Transition Energétique) mis en place sur le territoire de projet, pour favoriser la mise en synergie de l’ensemble des initiatives et ressources mobilisables (financières notamment) et pour permettre :

- **d’identifier** l’ensemble des freins réglementaires et ou normatifs, préjudiciables à l’obtention des optimums sociaux, spatiaux, économiques ou techniques jugés atteignables et nécessaires ;
- **d’imaginer** des processus de concertation et de négociation visant à satisfaire les différentes parties prenantes à l’échelle du périmètre de projet, là où aucune solution ne peut émerger à l’échelle de chaque copropriété ;
- **de proposer** les éventuelles mesures dérogatoires à adopter (après une évaluation de leurs impacts et l’élaboration de dispositions alternatives et/ou compensatoires) ;
- **de sécuriser l’application de ces mesures par la co-élaboration et la contractualisation**, avec l’ensemble des acteurs concernés, de leurs attendus, des résultats escomptés et des protocoles de suivi (ainsi que des modalités de mise en œuvre des éventuels ajustements à prévoir y compris dans leurs dimensions assurancielles et financières).

A titre illustratif, il pourrait s’agir :

- de déroger à certaines dispositions du PLU pour autoriser des surélévations d’immeubles et/ou des constructions en cœur d’îlots et, ainsi, redonner aux occupants ou à leurs bailleurs des marges financières pour engager les travaux d’amélioration du bâti existant ;
- de mieux utiliser les possibilités de dérogation prévues par le Code de la Construction et de l’Habitat pour passer, en matière de réglementations, d’une logique de moyens à une logique de résultats. Il s’agit, à l’occasion de restructurations, de pouvoir déroger à ces réglementations de façon à permettre l’expérimentation de nouveaux procédés ou dispositifs comme par exemple des atriums, puis au vu des résultats atteints, d’adapter la réglementation ;
- d’élargir les conditions d’application des articles 35 et/ou 75 du Code des Marchés Publics pour étendre à des situations actuellement non couvertes la possibilité pour la maîtrise d’ouvrage publique de recourir à la co-construction des projets par des équipes regroupant entreprises et équipes de conception et/ou faire appel à des solutions repérées comme intéressantes, suite aux appels à projet nationaux ;
- d’imaginer des systèmes où, autoriser une baisse de l’excellence des performances thermiques sur le neuf, permettrait d’abonder des fonds mobilisables pour l’amélioration de l’ancien (où le rapport investissement/gain énergétique est généralement bien supérieur)...
- L’expérimentation de modes de gouvernance des copropriétés, dérogatoires à la loi de 1965.
- imaginer un mode « interventionniste » des opérateurs publics ou mandatés par les collectivités, pour résoudre le cas de logements dont les propriétaires n’ont pas les moyens d’assurer l’entretien/rénovation

Les initiatives des collectivités, dans le cadre de PICTE, pourrait ainsi conduire au recours à des savoir-faire de promotion immobilière spécialisée, pour :

- tenir compte des particularités liées au bâti, tels que le cas d’immeubles ayant une valeur architecturale et patrimoniale importante ;

- 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) ;
- intégrer aux projets des extensions de surface (pour les lots existants, ou via la création de nouveaux lots)...

L'instauration et le pilotage politique d'une PICTE se ferait sous l'autorité de la collectivité locale en charge du périmètre d'innovation concerné.

Le projet déclencheur de la démarche, porté par un (des) maître(s) d'ouvrage explicitement engagé(s) et des collectivités locales, devrait être suffisamment problématisé en matière d'objectifs, notamment ceux de performance écologique, pour justifier le recours au cadre expérimental.

Le PUCA apporterait son soutien aux services locaux de l'Etat pour organiser l'expertise par tiers indépendants des projets, dans les cas notamment où les autorisations de dérogation au CCH, selon les actuelles dispositions de son article R 111-16, relèveraient de l'autorité des préfets.

Les périmètres d'une PICTE seraient variables, fonction des types d'innovation prévus et des objectifs visés, mais ils devraient répondre à une double exigence :

- être d'envergure suffisante pour permettre d'amortir les surcoûts d'ingénierie de projet lors de sa préparation, son montage et son suivi ;
- s'inscrire dans une échelle rendant possible, dans des délais maîtrisables, l'adhésion de l'ensemble des acteurs à la démarche et aux dispositions dérogatoires expérimentales qu'il importe de sécuriser par contractualisation.

2.3 Les axes de recherche

Le programme de recherche est structuré autour de trois axes complémentaires :

- **Axe 1** : Des propositions pour aboutir à une véritable « copro-compatibilité » des SIRE ;
- **Axe 2** : La création d'un « écosystème » favorable aux projets de SIRE ;
- **Axe 3** : L'intégration de toutes les sources de financement envisageables avec l'objectif d'optimiser l'effet de levier des ressources publiques.

Les projets de recherches-expérimentations devront contribuer à ces trois axes. Les axes de recherche-expérimentation seront également traités de façon transversale aux projets, à l'occasion des ateliers qui sont décrits ci-après.

Axe 1 : La « copro-compatibilité » des démarches d'incitation à la réalisation de rénovations énergétiques performantes

Les objets des recherches-expérimentations doivent prendre en compte les difficultés propres au statut des copropriétés, qui sont décrites en annexe.

Ils peuvent concerner des thèmes tels que :

- La définition du « marché » : les phases de recensement et de segmentation des copropriétés selon les critères suivants**



L'objectif de massification conduit à caractériser les copropriétés pour sélectionner celles présentant un terrain favorable à la mise en œuvre d'une rénovation énergétique :

- Parties communes : Etat technique → besoin de travaux
- Capacité de financement : Etat financier → solvabilité
- Impact d'une rénovation : Valeur patrimoniale → Potentiel de valeur verte
- Gouvernance : Organisation et fonctionnement → capacité à agir

b. L'adaptation des offres des dispositifs locaux :

Ces offres de service peuvent concerner, selon le « marché » local :

- la sensibilisation et accompagnement préventif pour préparation moyen terme
- l'accompagnement et engagement court terme vers programme de travaux
- le transfert vers structures spécialisés (OPAH, plan de sauvegarde,..) si besoin

c. Le positionnement marketing / axes de communication des dispositifs locaux :

Vis-à-vis des maîtres d'ouvrage potentiels, ou à l'échelle d'un territoire, une étude de type marketing devrait être réalisée pour définir les messages en fonction des caractéristiques des propriétaires/copropriétés, et définir également 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 s'agit d'apporter des éléments concrets pour étayer ce positionnement recherché.** 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
 - Il répond aux principales préoccupations des ménages qui envisagent de réaliser des travaux : meilleure acoustique, éviter les intrusions, amélioration générale du confort et de la valeur patrimoniale de leur logement.

Les questions suivantes sont à traiter dans le cadre des expérimentations :

- Quelle place pour les économies d'énergie dans la communication des projets ? Cette question, dans le cadre de projets impulsés par les collectivités, suppose que ces dernières construisent un discours cohérent, tenant compte de leurs compétences respectives...
- Comment capter et améliorer le "capital de confiance" dont disposent les collectivités.
- Les collectivités et les opérateurs doivent réussir à manier des discours et des arguments différents selon les publics, comme :
 - La faisabilité : une solution de financement pour chaque copropriétaire
 - L'intérêt pour tous : selon le public, sensibilité à la diminution des charges, au confort, à la valorisation patrimoniale...

- La position de Tiers de confiance de l'opérateur public.
- La valeur patrimoniale : comment évaluer son impact sur le marché immobilier local.
- Quels canaux de communication choisir :
 - Animation des réseaux de syndics ?
 - Animation de manifestations à destination des conseils syndicaux ?
 - Actions dédiées à un public plus large (copropriétaires) ?
- Comment adapter les démarches des acteurs mandatés par les collectivités locales :
 - Mise à disposition d'informations et de services : Guichets-infos de type ALE/EIE, point info énergie
 - Ou démarche plus pro active : aller dans les copropriétés, assister aux conseils syndicaux et aux assemblées générales ?
 - Quelles coopérations possibles avec les Syndics (professionnels ou bénévoles) ? Les associations ? Les acteurs gravitant autour de la copropriété ?

d. Comment permettre aux copropriétés de passer d'une maîtrise d'ouvrage virtuelle à une maîtrise d'ouvrage fonctionnelle :

- Modes d'intervention en amont de la réalisation des travaux pour établir avant tout les conditions d'un climat de confiance avec les copropriétaires
 - Rechercher les rationalisations / économies de charge les plus rapides à mettre en œuvre, pour enclencher une dynamique et mettre les copropriétaires en confiance
 - 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
- Intervention d'un « AMO copropriété » pour favoriser
 - Une démarche travaux structurée : appel à des hommes de l'art (architectes, bureaux d'étude), prise en compte de l'ensemble des besoins de travaux (au-delà du volet énergétique), démarche progressive : de l'avant-projet au vote des travaux et ingénierie financière pour entretenir l'adhésion des copropriétaires
 - Comment qualifier ces intervenants ?
 - Les incitations possibles : financement de cette mission dans le contexte de la copropriété peu favorable à payer des conseils
 - Légitimer cette démarche en s'appuyant sur les syndics ? les conseils syndicaux ?
 - Plus généralement, quelle démarche adapter au contexte particulier des copropriétés ?

Ainsi, 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.

e. Comment favoriser la communication entre pairs dans les copropriétés 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.
- Rechercher un effet viral à l'échelle du pâté de maisons, du quartier ...
- Quels vecteurs pour convaincre des propriétaires bailleurs éloignés du territoire ?

f. Comment favoriser l'implication des copropriétaires/conseils syndicaux pour susciter de l'intérieur puis suivre le projet de rénovation ?

- Réalisation d'un diagnostic technique global : état de lieux de la copropriété selon 3 axes :
 - Le bâtiment : diagnostic technique du bâti et des équipements communs (quels sont les besoins d'entretien ? A quelle échéance ?)
 - Les copropriétaires : satisfactions, attentes, préoccupations, capacité financière (Veiller à la cohérence des besoins techniques et des attentes des copropriétaires décideurs et payeurs)
 - La copropriété : sa santé financière (niveaux de charges, trésorerie, fonds de prévoyance, taux d'impayés) Concordance du périmètre de rénovation et de la capacité à financer – prise en compte des effets induits sur les charges
- Evolution du carnet d'entretien en carnet d'entretien dynamique : Transformer l'obligation réglementaire d'un carnet d'entretien en un outil de gestion patrimoniale et de communication avec les copropriétaires. I
 - Intégrer une gestion prévisionnelle de l'entretien découlant du diagnostic technique global avec valorisation des coûts des travaux d'entretien et du surcoût d'une rénovation énergétique.
 - Positionner les échéances prévisibles des besoins de travaux.
 - S'appuyer sur cet outil pédagogique pour recueillir l'adhésion des copropriétaires.
- Formalisation des plans d'investissement pluri annuels ("stratégiques") : planifier, coordonner la rénovation énergétique et les travaux d'entretien (y compris sur les éléments « non énergétiques » tels que les réseaux)
- Organisation et entretien de la communication pour favoriser la prise de conscience des besoins et fédérer les copropriétaires autour d'un projet
- Interventions spécifiques dans les grandes copropriétés pour faciliter le fonctionnement de syndicats secondaires / Syndicat principal
- Interventions adaptées dans les copropriétés avec chauffage individuel : comment initier des travaux sur des parties communes dont les effets financiers relèvent du privé ? Comment mesurer ces impacts ?
- Etude des cas particulier des copropriétés reliées au chauffage urbain : comment concilier les effets d'une rénovation énergétique et la temporalité des évolutions de la source de chauffage ?

- Prise en compte des interventions sur les parties communes et les parties privatives :
 - Dans une démarche globale de rénovation énergétique, comment intervenir sur les ouvrants, parties privatives ; les terminaux de chauffage, parties communes ou privatives selon les copropriétés ?
 - Gérer les effets induits par la rénovation énergétique : suppression de la projection de volets lors de la pose d'une isolation par l'extérieur, fermeture de loggias, installation d'une ventilation dans les parties privatives...
- Expérimentation du PNR sur le petit collectif.
- Prise en compte de la dimension comportementale des occupants (copropriétaires et locataires) sur la maîtrise de l'énergie

g. Exploiter les potentiels fonciers : surélévation et densification

La problématique du financement de la rénovation peut, selon le contexte, être partiellement résolue par l'utilisation des gisements existants dans la copropriété. Néanmoins, cette idée séduisante se heurte à des difficultés pratiques à contourner :

- Juridiques : droit des copropriétaires (notamment dernier étage), majorités de vote, modification du règlement de copropriété et de l'état de division
- Fiscales : impact sur les impôts fonciers, fiscalité des plus-values immobilières
- Urbanistiques : PLU, parkings à prévoir...
- Portage du projet : la copropriété ? un promoteur ?
- Financières : financement du projet jusqu'à livraison, paiement des droit à construire « en nature » (réalisation de travaux) et droit de regard des copropriétaires sur la consistance de ces travaux
- Techniques : impact sur les équipements communs : accès, réseaux, ascenseur, chauffage collectif...

h. Transition juridique

Ce volet d'expérimentation se positionne à un niveau global : au lieu de rechercher les moyens de combler les difficultés découlant de la réglementation, peut-on imaginer d'autres modèles juridiques ? Il s'agira par exemple :

D'évaluer les lois et dispositions actuelles

- Mesures nationales, Plan Grenelle
 - Audit énergétique obligatoire,
 - Travaux d'intérêt général sur parties privatives,
 - Nouvelles dispositions de la loi ALUR : fonds travaux, diagnostic technique global, fiche synthétique, informations obligatoires, majorités de vote, surélévation...
- Dispositifs d'aide au financement :



- Les prêts : Eco-PTZ individuel, collectif
- CIDD
- Certificats d'Economie d'Energie
- Aides et subventions spécifiques : habiter mieux, aides régionales
- Impact des inégalités de traitement des aides individualisées sur les prises de décision
- ...

D'identifier les blocages et de mesurer leurs effets :

- Limites du fonds travaux
- Limites de l'information obligatoire
- Absence de maître d'ouvrage
- Financement individuel pour des travaux collectifs
- Travaux sur parties privatives

D'Inventer et d'expérimenter des alternatives à la loi de 65

La Loi ALUR ouvre des possibilités d'évolution : dérogation du contrat de syndic dans les copropriétés de bureaux (copropriétaires professionnels), co-gestion dans les petites copropriétés...

D'autres cadres juridiques pourraient être expérimentés pour confirmer (ou infirmer) la nécessité d'évolutions juridiques profondes et ainsi alimenter la réflexion au plan national.

L'objectif serait d'étudier les effets du cadre juridique sur le mode de gestion et de gouvernance des copropriétés et notamment sur la prise en compte de la gestion patrimoniale du bâtiment :

- Comment concilier la vision nécessairement globale du bâti dans un programme de rénovation et la distinction juridique entre parties communes et parties privatives ?
- Comment inscrire le patrimoine commun dans les comptes du syndicat ? Comment adapter les principes bilanciers et financiers des entreprises aux copropriétés ?
- Comment rassurer les banques en valorisant un patrimoine commun, « garantie d'un prêt collectif » pour le financement de travaux collectifs ?
- Comment rendre aux copropriétaires la responsabilité de « propriétaires des parties communes » alors que les règles de gestion actuelles conduisent à les déposséder de cette responsabilité ? (les parties communes sont à tout le monde, donc à personne)
- Comment concilier la temporalité des décisions collectives (assemblées annuelles) aux besoins de réactivité d'une gestion ?
- ...

Ces études pourraient s'appuyer sur l'analyse de cadres juridiques différents de propriété partagée d'immeubles collectifs, mis en œuvre en Europe et ailleurs (USA, Canada).

Rappelons que des décrets dérogatoires peuvent être publiés pour encadrer ces expérimentations.

i. Propositions basées sur des outils, des solutions :

Quelques exemples de solutions attendues par les équipes régionales et leurs partenaires sont donnés ci-après. Ils ont notamment été identifiés lors des ateliers tenus en phase de préparation du programme de recherche.

Ont été mises en exergue de multiples possibilités de créer de la valeur grâce à des **bases de données concernant les logements et les immeubles** :

- Un inventaire des modes constructifs permettrait de gagner du temps au stade des visites de site, de l'établissement de devis, etc.
- Un inventaire du potentiel photovoltaïque et des autres sources d'énergie renouvelable pourrait faciliter leur intégration dans les projets et être facteur de déclenchement,
- Une fonction d'observatoire permettant de réduire des asymétries d'information sur la qualité (pas seulement énergétique) des logements, pourrait avoir un impact sur le marché immobilier et locatif local, et permettre une objectivation de la "valeur verte",
- Une fonction de suivi post-travaux et de contrôle des performances énergétiques/environnementales, permettrait une rétroaction sur les fonctions ci-dessus, et permettrait d'évaluer l'effet de levier de l'action des acteurs publics.

Les projets pourraient donc porter notamment sur les finalités et la conception de bases de données concernant les immeubles et les logements (Quel contenu ? Quel accès ? Quel gestionnaire ? Quel niveau pour les traitements (local, régional, national) ?- Prendre appui sur quelles expériences comparables ?)

- L'incorporation des TIC (par exemple les éco-récompenses, le *crowd funding*, ou les outils de gestion de projet adaptés aux copropriétés) pour renforcer l'engagement des ménages et des conseils syndicaux.
- Les solutions techniques pour améliorer l'efficacité / la rapidité / le coût des prestations et capitaliser l'effet d'expérience. Les projets pourraient intégrer l'utilisation d'outils numériques :
 - DOE numérique
 - projets de maquette numérique
 - Capacité d'extraction des données pour un carnet d'entretien numérique (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)

Un autre axe important serait de rechercher des solutions pour s'adapter de façon radicale à l'intervention en site occupé, en réduisant la durée des travaux, en proposant des solutions d'habitat provisoire ...

j. Comment favoriser et renouveler l'intervention des professionnels

Les projets de recherche-expérimentation doivent également être coordonnés à l'échelle locale/départementale/régionale pour atteindre les professionnels et permettre de définir les conditions de réalisation des chantiers qui permettront aux collectivités intervenantes de soutenir la confiance dont elles sont investies.

Les projets de recherche pourront aborder :

- La sensibilisation des Syndics et la création des conditions favorables à leur implication dans l'accompagnement des copropriétés pour aboutir à des programmes de travaux performants



- Comment sensibiliser les 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) ?
- Comment organiser la coexistence du mandat d'administration du Syndic avec l'intervention d'autres professionnels, sans "empiler" les rémunérations ?
- Comment 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 (cf ci-après).
- Comment assurer le contrôle de la qualité des travaux, des performances énergétiques et le suivi post-travaux :
 - Evaluer la demande des ménages en termes de « sécurité » sur la qualité des travaux et de valeur apportée au logement et comment répondre à cette demande de qualité / garantie de résultat ;
 - Quelle réponse pourrait apporter le marché de l'Assurance pour externaliser le risque associé à la Garantie de Performance Energétique Intrinsèque ?
 - Quel devrait être le contenu de la fonction de suivi post-travaux : quel degré d'intervention dans le suivi des consommations, de l'entretien, de l'équilibrage des installations de chauffage, maintenance...
- Quelle articulation avec l'intervention des régions sur la formation professionnelle : comment intégrer des formations sur chantier, comment organiser la qualification des personnes et non pas seulement des entreprises ? Quelle articulation avec l'éco-conditionnalité ?

k. Evaluer les résultats des travaux

Estimer lors des études, puis mesurer après la réalisation des travaux, les résultats obtenus :

- Economies d'énergie réellement obtenues (évaluation en quantité)
- Diminution de charges constatées (évaluation financière)
- Satisfaction des occupants : amélioration du confort de vie
- Evolution de la valeur patrimoniale et locative

Axe 2 : La création d'un « éco-système » favorable aux projets locaux

Les projets de recherche devraient aborder la question suivante : comment partager entre tous les acteurs socio-économiques, une vision commune de l'intervention des collectivités sur le marché de la rénovation énergétique, permettant à chacun d'intégrer les finalités, les conditions, les contraintes et les perspectives dans sa propre stratégie/prise de décision ?

Cette question se décline de multiple façon :

a. Positionnement du tiers de confiance

L'efficacité d'un dispositif de tiers de confiance dépend de sa capacité à répondre aux besoins du terrain. Dans cet esprit, la conception du dispositif pourrait couvrir :

- La notion d'Intégrateur de financement :

- Restructuration des offres et aides existante en 1 seul paquet : subrogation des apports des contributeurs
- Lissage des financements sous un emprunt unique
- Intégration parties communes et parties privées
- Avances des subventions (dont CEE) et décalages des versements
- Harmonisation des conditions d'accès
- Garantie de financement :
 - Cautionnement des emprunts auprès des différents financeurs – Organisation du recouvrement
 - Offre de financement collectif
- Recherche et mobilisation des financements de toutes origines (européens, nationaux, organismes sociaux, entreprises...)
- Organisation de solutions de portage : Recherche et proposition de solutions pour une minorité de copropriétés n'ayant pas accès aux solutions de financement proposées

b. Participation à différentes échelles des acteurs publics et institutionnels aux expérimentations :

Dans tous les cas, les projets de recherche-expérimentation devraient être facilités par une participation active des agglomérations, qui souvent sont déjà impliquées dans l'accompagnement des copropriétés via des OPAH, PIG, et plus généralement leur politique d'amélioration de l'habitat.

L'intégration de l'échelon départemental dans la conception du dispositif permettrait de faciliter l'intégration d'une dimension de prévention de la précarité énergétique. Au plan des outils de financement, cela permet par exemple d'envisager une intégration des Fonds de Solidarité pour le Logement dans les dispositifs et d'engager une réflexion sur l'organisation du circuit des aides individuelles de l'ANAH.

Que ce soit face aux villes moyennes ou petites et à l'habitat dispersé en milieu rural, où l'intervention régionale est généralement peu mise en question, ou face aux agglomérations plus importantes, les Régions apparaissent comme des chefs de file sur 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 dédié au tiers-financement sur le secteur du logement, tel que Energies Posit'IF en Ile de France, ou la Régie régionale de l'Efficacité Energétique de la Picardie. Cette posture est susceptible de conforter les objectifs régionaux tant au titre de la politique énergie / climat que de l'intervention économique vis-à-vis de la filière de la rénovation.

L'échelon pluri-régional est également pertinent pour contribuer à l'émergence de normes, ainsi que les développe Effinergie.

Les partenaires institutionnels nationaux participeront également à cet axe de recherche, à l'occasion des ateliers transversaux, afin de prendre en compte les propositions remontant des projets et de faire évoluer, le cas échéant, la réglementation et leurs modes d'intervention croisés sur les projets.

En outre, les projets de recherche pourront être articulés avec d'autres cadres d'expérimentation tels que notamment :

- 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, pour lesquelles l'Ademe a lancé auprès des régions un appel à manifestation d'intérêt.

- ces projets pourraient également s'insérer dans le périmètre des projets Ecocité financés par le Fonds « Ville de Demain », qui ont récemment été étendus aux rénovation énergétique des bâtiments,
- les dispositifs existants financés par l'ANAH et les collectivités (OPAH, PIG, etc.),
- Les concours visant à distinguer les opérations exemplaires, tel Cit'energies,
- Les programmes européens, dans le cadre notamment d'Horizon 2020,

...

La participation de ces acteurs publics et institutionnels au programme de recherche à divers titres : pilotage, participation à la concertation, jury de sélection, expertise ... ne doit pas brider les équipes de recherches sur l'élaboration de propositions visant à améliorer la lisibilité de l'intervention des acteurs publics aux projets expérimentaux.

c. L'évaluation des besoins de sensibilisation et de formation des acteurs pour réussir à passer de la phase d'expérimentation à celle de généralisation du projet à une échelle pertinente.

Cet objectif pourrait se matérialiser, **à partir d'une démarche participative des acteurs concernés, en un schéma directeur de développement des compétences de tous les acteurs des SIRE.**

A titre d'exemple, le développement de fonctions d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des copropriétés que ces dernières ne sont pas spontanément prêtes à financer, ne peuvent émerger que grâce à une impulsion des collectivités. Ces fonctions couvrent par exemple :

- Le développement d'outils d'auto-diagnostic et leur partage,
- La réalisation d'audit des copropriétés et de conseil en vue de créer ou de rétablir les conditions favorables au développement de projets de rénovation.

A titre d'exemple encore, l'incorporation de la dimension de financement suppose :

- d'une part de s'appuyer sur des compétences financières et de montage de projet, qui sont peu ou inégalement développées parmi les équipes des collectivités,
- d'autre part, de conduire les collectivités à fixer leurs objectifs non seulement en termes de montant de travaux ou d'économies d'énergie évaluées de façon normative, mais aussi en termes de performance financière sur la longue durée, ce qui induit des changements fondamentaux quant à la gouvernance des projets et de leur évaluation.

d. Prendre en compte les impacts croisés du projet et de son environnement urbain

Cette dimension entre, par exemple, dans la communication sur le projet et l'intégration du projet dans la communication de la collectivité locale. Elle peut aussi intervenir au titre d'une étude d'impact du projet et de son environnement sur la valorisation du patrimoine.

e. Créer une synergie entre les collectivités

Au plan local, l'animation d'ateliers pourrait permettre :

- Une fertilisation croisée des différents acteurs publics

- Une harmonisation des dispositifs (critères, modalités de mobilisation...)
- Une recherche de la complémentarité des actions (éviter les redondances, couvrir un champ d'intervention élargi)
- Conjuguer les compétences et complémentarités

f. Les structures de portage

Au croisement des questions de gouvernance et de financement, se situe la question de la structuration juridique des dispositifs.

Les projets d'expérimentation pourraient porter sur une réflexion approfondie sur l'opportunité et la faisabilité des montages envisagés, en fonction des périmètres envisagés au stade des expérimentations et pour une phase de généralisation.

Axe 3 : L'intégration de toutes les sources de financement envisageables avec l'objectif d'optimiser l'effet de levier des ressources publiques

L'objectif du programme de recherche-expérimentation est d'aboutir à des propositions équilibrées selon les publics, entre recours à la fiscalité, aux subventions, investissement de fonds propres, prêts remboursables, recours à des garanties et des couvertures d'assurance, aux échelles pertinentes.

Les équipes de recherche devront réaliser une évaluation du coût complet de leurs propositions et proposer des pistes pour un financement au moins partiel de ce coût. Ces éléments permettront d'alimenter les ateliers de concertation et d'échange, qui seront organisés dans le cadre du programme, en parallèle de la conduite des recherches-expérimentations.

a. Le financement de la fonction d'accompagnement

L'objectif est de boucler le financement des travaux de rénovation, mais aussi de **couvrir la valeur apportée par l'intermédiation du dispositif de tiers-de confiance** au projet.

Les collectivités pourraient 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.

b. Les ressources des opérateurs de SIRE

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 dotations en fonds propres, en prêt subordonné et subventions aux bénéficiaires qui peuvent être sourcés en partie à partir des fonds structurels européens :

La Commission Européenne reconnaît en effet 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.

Ces ressources peuvent se combiner avec des aides des collectivités visant les ménages telles qu'elles existent déjà (sous forme de prime ou de chèque-travaux) ou sous forme de bonification de taux.

c. Les conditions d'évolution de l'offre de financement bancaire aux copropriétés et aux propriétaires individuels :

Pour les copropriétés en situation financière saine, 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 » :

- quels arguments ?
- Quelles conditions (fournir une garantie de performance intrinsèque ? fournir les résultats d'un observatoire permettant d'évaluer si l'amélioration thermique apporte une valeur patrimoniale ?) ?
- Quels interventions pour faciliter le circuit d'instruction et de décision des banques ?
- Articulation d'un financement individuel / financement collectif pour faciliter la réalisation d'un programme de travaux touchant aux parties privatives et collectives.

Dans ces 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.

d. Les conditions à créer par les collectivités pour obtenir les caractéristiques de financement recherchées

Par exemple, la constitution d'un fonds de garantie est une question soulevée par de nombreuses régions.

La Caisse des Dépôts a préconisé dans le rapport⁴ 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. Les projets de recherche pourraient permettre de définir finement les objectifs visés et les conditions dans lesquelles les intérêts des banques qui bénéficient des garanties et celui du fonds de garantie sont bien alignés.

D'autres régions se sont orientées vers la création 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

⁴ 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)

financiers et du refinancement, afin de répercuter aux emprunteurs le coût des ressources auquel il peut accéder.

- Les projets de recherche pourraient permettre d'approfondir les conditions dans lesquelles ces fonctions sont développées par ces opérateurs.
- Les règles d'octroi de financement aux propriétaires individuels et aux copropriétés 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 :
 - 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 »,
 - du volet d'aides disponibles
 - de l'impact des travaux sur les économies de charges d'énergie
- Un autre sujet d'expérimentation complémentaire concernerait l'organisation du recouvrement, et l'éventuelle participation d'opérateurs mandatés par les collectivités dans ce processus.

e. L'articulation entre subventions et financement :

La facilitation de l'accès au financement et la possibilité de prendre en compte les économies d'énergie pour évaluer la capacité de remboursement des propriétaires, pourraient conduire à un redéploiement des aides et subventions publiques, en vue de concilier la recherche d'un optimum technico-économique lors de la définition du programme de travaux et l'intégration des ménages les plus fragiles.

f. L'ancrage d'une augmentation de la valeur patrimoniale apportée par les travaux

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

La valeur apportée par la réalisation des travaux ne dépend pas que de la qualité de leur mise en œuvre, mais en premier lieu de la qualité intrinsèque de l'immeuble, en fonction de sa localisation, son intérêt architectural et son état d'entretien, ainsi que par l'évolution du marché local de l'immobilier. Il serait en tout état de cause très important que les pouvoirs publics contribuent à ancrer très fortement dans l'esprit des professionnels et des particuliers la perspective d'une valeur patrimoniale à la clé des travaux de rénovation thermique. Le programme de recherche pourrait aboutir, à l'appui des expérimentations, à des propositions d'évolutions de la fiscalité. Ainsi, les pistes qui avaient été citées par le Groupe de Travail sur les Financements Innovants de l'Efficacité énergétique en février 2013, pourraient faire l'objet de travaux plus approfondis. A titre d'exemple, les points suivants avaient été proposés :

- Proposition n°1. : Elaborer une définition légale du « bâtiment responsable »
- Sous proposition n°1.1. : Mettre en place des mécanismes d'incitation sur la base de la définition de « bâtiment responsable »
- Sous proposition n°1.1.1. : Instaurer une taxe remboursable à l'occasion des transactions sur les bâtiments non responsables



- 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
- 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
- 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

Outre la modulation sous forme de bonus/malus des taxes qui s'appliquent soit à la détention d'un bien immobilier (taxe foncière), soit à la mutation (droits de mutation), pourraient être envisagé, un bonus/malus sur les loyers en fonction de critères écologiques.

2.4 Les ateliers organisés en parallèle des expérimentations

Ces ateliers seront organisés dans la continuité des deux ateliers du 26 septembre et 10 octobre 2013 par le PUCA, dans le cadre de PREBAT2. Ces ateliers ont réuni les équipes régionales et des partenaires institutionnels concernés, ce qui a déjà permis de 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 Energétique (SIRE) ». La synthèse des échanges intervenus lors de ces deux journées sont disponibles : <http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/cr-sem-systemes-technico-financiers-copro-energie.pdf>

Le cadre du PREBAT2 se prête particulièrement à l'organisation des échanges et de la coordination de ces projets entre acteurs aux différentes échelles : européenne, nationale, régionale et locale, et constitue un facteur de succès des expérimentations.

Les projets de recherche feront l'objet de présentations et d'échanges dans le cadre de ces ateliers afin de nourrir des sujets à caractère transversal tels que :

- Evolutions législatives et réglementaires à envisager : à l'appui des projets de recherche, des propositions d'évolution réglementaire voire législative (sur le statut du tiers-financement et des fonds de garantie au regard du code monétaire et financier, traitement fiscal, expérimentation pour sortir du cadre de la loi de juillet 1965 sur les copropriétés, adaptation du code de l'habitat et de la construction...) pourraient être évaluées puis validées à l'occasion d'ateliers dédiés ;
- Propositions pour faire évoluer les dispositifs d'aide individuelles, et la fiscalité, leur adaptation aux propriétaires bailleurs ;
- Evolution du contexte de financement, en fonction de l'avancement du projet de création d'un fonds de garantie national par exemple ;
- Recours au FEDER, aux autres fonds structurels européens, à l'Assistance technique européenne / inscription dans des projets européens.

L'objectif est d'aboutir à des schémas d'ensemble cohérents pour les SIRE et « l'écosystème » institutionnel à développer pour favoriser leur développement.

Ces ateliers réuniront des représentants des équipes de recherche, du comité de pilotage, ainsi que des personnalités choisies par le comité de pilotage selon les axes de recherche examinés. Chaque équipe de recherche devra contribuer à ces ateliers en présentant les propositions/démarches mises en œuvre et concernant l'axe traité.

Certains des ateliers seront consacrés au plan de financements des dispositifs issus des expérimentations. Le PUCA demandera aux groupements de recherche de fournir à intervalle régulier des données sur les coûts estimés des dispositifs conçus au titre des expérimentations, ainsi que les hypothèses sous-jacentes, en vue de préparer ces ateliers. La réflexion portera sur les moyens de boucler le plan de financement, non seulement des travaux de rénovation énergétique, mais aussi du développement et du fonctionnement des dispositifs.



Annexe 1 – Les difficultés à résoudre spécifiques au statut des copropriétés

1. Structure juridique et notion de maîtrise d'ouvrage

Considérer le syndicat des copropriétaires comme un maître d'ouvrage, alors qu'il ne s'agit que d'une **mosaïque d'individus aux objectifs divergents, introduit de grandes confusions, malheureusement entretenues par le statut juridique du syndicat de copropriétaires** qui lui confère le rôle de maître d'ouvrage sur des biens qui ne lui appartiennent pas, et qu'il ne peut donc pas inscrire dans son bilan.

2. L'approche « obligation » n'est pas copro-compatible

Le syndic administre plus qu'il ne gère. Son pouvoir est limité à l'exécution des décisions prises par l'Assemblée réunie une fois par an. Cette entité est aussi imprévisible qu'instable (effet kaléidoscope).

Le syndic a une obligation de moyens (présenter des résolutions) mais ne peut avoir aucune obligation de résultat (vote). Il a rarement le capital confiance qui lui permettrait d'imposer ses vues, mais au contraire, il expose dangereusement son mandat en poussant des résolutions jugées inopportunes.

Aucune coercition (sauf mise sous conditions des aides publiques) ne peut être exercée efficacement contre cet ensemble d'individus.

Les contraintes de coordination des opérations sur parties privatives d'intérêt collectif, (ouvrants), sont aggravées par l'ambiguïté des textes (qui est maître d'ouvrage ?).

Les obligations de type « sécuritaire », comme la mise aux normes des ascenseurs, peuvent effectivement être obtenues par la contrainte, mais, sans préparation, on a pu constater qu'elles risquaient d'aggraver la situation et à compromettre le fragile équilibre de la gestion de nombreuses copropriétés.

3. L'énergie ne peut être la priorité des copropriétés

La principale préoccupation de la collectivité « copropriété » devrait être la gestion de l'entretien des parties communes, mais son statut n'intègre pas de dispositions pour la prise en compte de leur usure et les moyens d'y remédier, ni sur le plan technique (inventaire), ni sur le plan financier (investissement / amortissement / provision).

Par voie de conséquence, la copropriété qui sait, tant bien que mal, gérer son budget de fonctionnement, dans lequel l'énergie est le premier poste, ne sait pas organiser l'entretien lourd, comme la rénovation énergétique, par des opérations d'investissement dont l'ampleur est souvent bien plus conséquente.

Plus que de leurs déficiences énergétiques, les copropriétés souffrent d'un mal chronique, la défaillance financière des copropriétaires, caractérisée par un **taux d'impayés supérieur à 15%**. Les deux maux sont souvent liés car dans les immeubles dégradés, les copropriétaires solvables qui le peuvent sont les premiers à vendre, contribuant au déséquilibre social et économique de la copropriété.

4. Approche théorique du Plan Bâtiment Grenelle

Le chantier copropriété du plan Bâtiment Grenelle a eu le mérite de mettre l'accent sur les enjeux de la rénovation énergétique et de lancer une forte campagne de sensibilisation sur le sujet. Toutefois, la transposition à la copropriété des dispositifs déployés pour les autres formes d'habitat collectif (le parc des bailleurs sociaux) reste très théorique et de faible efficacité.

Il en résulte des dispositions difficilement **copro-compatibles** :

- Le cycle « imposé » : **audit puis plan pluriannuel ou Contrat de Performance Energétique (CPE)** l'année suivante est irréaliste dans le cadre de la gouvernance en place et des différentes contraintes et exigences de la loi de 1965.
- La capacité à mettre en place un **plan pluriannuel de travaux** est très limitée pour la rénovation énergétique en copropriété. Les contraintes de cohérence technique et l'ampleur des budgets en jeu impliquent généralement l'organisation d'un **programme de travaux** avec une **ingénierie technique et financière globale**.
- La mise en place des **CPE** s'avère dangereuse en copropriété car les statuts et les compétences des deux signataires ne sont pas équilibrés. Il y a tous les germes de litiges pour lesquels les syndicats, signataires, auront des difficultés à trouver une assurance.
- **L'éco PTZ individuel** très complexe est pratiquement inapplicable en copropriété
- **L'éco PTZ collectif**, n'est toujours pas accessible, compte-tenu des réticences des banques à assumer le contrôle de l'éligibilité des travaux et du caractère à leurs yeux insuffisamment rémunérateur de ce produit.

5. La non solidarité des copropriétaires

La **solidarité entre les copropriétaires est incontournable**. En cas de défaillance de l'un, les autres devront se partager sa dette. Un copropriétaire défaillant pour l'emprunt sera aussi défaillant pour ses charges courantes (généralement plus élevées). Il faut donc explorer la possibilité de globaliser le risque au niveau de la copropriété sachant que sur des immeubles rénovés, dans une copropriété correctement gérée, les privilèges du syndicat des copropriétaires permettront de récupérer la dette lors de la vente. Ce n'est donc pas le risque d'emprunt qu'il faut couvrir mais le relais de financement de l'impayé. Bien entendu ce postulat ne s'applique que dans l'hypothèse d'un marché immobilier réel, c'est à dire pour une valeur marchande du bien rénové > 1 000 € / m². En deçà il faut s'interroger au préalable sur l'intérêt d'un acharnement thérapeutique de rénovation.

6. La jungle des montages financiers, aides et mesures fiscales

Les copropriétaires ne sont pas à égalité face au problème de financement de leur contribution aux travaux selon leur âge (accès à l'emprunt) et situation personnelle (aides) :

- L'accès aux aides (à la copropriété, à la personne, sous conditions techniques, sous conditions de ressources, ...) est objectivement complexe
- La notion d'éco-conditionnalité est peu lisible car différente selon les dispositifs (Crédit d'Impôt Développement Durable, Eco Prêt, Certificats d'Economie d'Energie) et instable (évolution des normes)
- L'instabilité des mesures fiscales inquiète et justifie l'attentisme (taux CIDD, TVA,...)

Dans ce dédale, le calcul des « reste à charge » et le choix des moyens de financement est un ingénierie à traiter individuellement au cas par cas : Par qui ? Quand ? Dans quelles conditions ? Cette fonction ne peut être développée aujourd'hui que grâce à l'intervention de collectivités ou d'acteurs financés par elle car les copropriétés ne se paient pas facilement ces prestations.

Le syndicat des copropriétaires n'ayant généralement pas de réserves ni accès aux services bancaires classiques (pas de garantie), il devra souvent faire appel à une tierce partie. Une certaine confusion doit être dissipée :

- La notion de **tiers investisseur**, dérivée des partenariats public privé, dans lequel la tierce partie paie les travaux et/ou équipements puis perçoit, sur une durée moyen ou long terme, un loyer partiellement compensé par des économies d'énergie, n'est pas adaptée au régime de la copropriété. Là encore la faiblesse de la personnalité morale de la copropriété, ne lui permet pas de conclure de tels accords, sans risques tant pour la copropriété que pour le syndic signataire.
- A l'inverse le principe du **tiers financeur**, relais entre le syndicat et l'organisme bancaire (français ou européen), répond bien aux carences actuelles. L'organisme tiers financeur (Sociétés d'Economie Mixte ou Etablissements Publics) pourra financer le projet après avoir vérifié la solvabilité de la copropriété (mesure du risque), sa couverture patrimoniale (valeur marchande) et la qualité du projet (validation



technique et agrément prestataires). Cette approche mérite d'être explorée dans les prochains projets de recherche-action, pour en préciser les modalités et vérifier leur efficacité.

7. Des aides parfois trop spécifiques ou ciblées

Les critères d'aide aux copropriétés pour la rénovation énergétique sont assez hétérogènes, notamment à l'échelle régionale.

- Assez souvent l'aide est liée à la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur (ITE). Ce procédé technique certes très efficace, peut s'avérer impossible pour diverses raisons : architecture, type de façades, contrôle des Architectes des Bâtiments de France, surplomb en limite de propriété... Obtenir un même résultat par isolation par l'intérieur (ITI) en site occupé est très difficile à organiser et impacte les parties privatives, ce qui complexifie encore l'ingénierie technique et financière globale.
- L'aide d'un « guichet de collectivités » (comme la campagne mur/mur de l'agglomération grenobloise) est fort intéressante puisqu'elle permet un large déploiement avec un effort public important mais très inférieur aux OPAH ou plans de sauvegarde. Notons toutefois qu'elle limite le projet à la dimension énergétique, alors que les éventuels besoins d'entretien des autres postes (notamment les réseaux) devraient être intégrés dans le programme de rénovation de la copropriété.
- D'autres régions concentrent leurs efforts sur des petites copropriétés ce qui limite la capacité de massification exprimée en nombre de logements.

8. Un défaut d'information général

La copropriété reste le secteur le moins bien couvert par les dispositifs publics, d'une part à cause de l'image de « riche propriétaire privé » qu'elle véhicule en comparaison avec le logement social, mais aussi en raison du manque d'expérience et de connaissance de tous les acteurs sur son fonctionnement.

Ainsi, dans les campagnes d'aide aux copropriétés, l'accompagnement social et l'organisation de la rénovation technique sont bien maîtrisés, mais il y a très peu d'acteurs susceptibles d'apporter une réelle assistance à la **gestion et à la gouvernance de « l'entité copropriété »**. Les acteurs ont appris le droit de la copropriété mais pas les modalités pratiques de la vie et du fonctionnement de ses structures.

Quant aux copropriétaires ils ont une très faible connaissance de la consistance et de l'état de leur patrimoine commun et, par voie de conséquence, de leur devoir d'entretien.

9. La position délicate des syndicats

La rénovation énergétique ne trouve pas auprès des syndicats tout l'écho que l'on pourrait en attendre.

Il faut comprendre que les syndicats professionnels, acteurs référents présents dans plus de 80% des copropriétés, sont pour leur très grande majorité des agents immobiliers qui équilibrent l'activité de syndic peu rémunératrice avec deux autres activités plus rentables : les transactions immobilières et la gérance. Ils ne réunissent pas souvent toutes les conditions nécessaires : capital confiance et/ou compétence et/ou motivation, pour mobiliser les assemblées en vue de rénovation, sans mettre leur mandat en péril.

Les intérêts du syndic professionnel et ceux de son client ne sont pas convergents, la posture des syndicats vis-à-vis du compte bancaire séparé éclaire cette analyse.

Certains syndicats préfèrent encore organiser des ravalements sans étude énergétique préalable, pour être sûrs de pouvoir lancer des travaux selon leurs procédures habituelles (1 à 3 devis), sans soulever de contestation, et bénéficier ainsi d'honoraires « sans risque ». La tutelle exercée par le syndic sur la copropriété et son conseil syndical est aussi un frein à l'intervention de conseils externes.

Les surcoûts importants imposés par le syndic lors des opérations de financement travaux (aides, emprunts, appels de provisions exceptionnels) pour couvrir la « garantie financière » en application de la loi Hoguet, sont injustifiés dès lors que ces fonds sont recueillis et placés sur des comptes ouverts au nom du syndicat et complètement étanches avec ceux du syndic. La gestion automatique des impayés (LR, contentieux) est aussi un

poste de marge souvent significatif, mais qui n'apparaît pas toujours dans les comptes présentés aux copropriétaires.

Les syndics non professionnels, copropriétaires souvent bénévoles, échappent à ces critiques. Ils peuvent être classés en 2 catégories :

- Ceux qui cherchent à « réduire tous les frais » de leur copropriété et ne sont donc pas enclins à dépenser en conseil, études ou travaux. Ils vivent « cachés » et sont difficilement accessibles
- Ceux qui, le plus souvent adhérents aux associations dont ils suivent les conseils, adoptent une attitude exemplaire vis-à-vis de l'entretien de leur résidence. Ils ont déjà engagé la démarche intégrant la dimension énergétique ou, a minima, mis en place des « fonds travaux » placés. S'agissant le plus souvent de petites copropriétés, leur contribution à l'effort de massification reste toutefois marginale.

La troisième voie est celle des syndicats coopératifs, dans lequel le Président du conseil syndical est également syndic. La confiance est renforcée par l'obligation légale de contrôle externe de la comptabilité. Indépendants faisant appels à des prestataires externes, ou parfois réunis en Union de syndicats (cf les Grandes Terres à Marly le Roi <http://www.gestion-usgt.fr/>), ils atteignent le niveau professionnel pour gérer de grands ensembles, sans avoir les inconvénients précités.

Le développement des « **syndics bénévoles coachés** » pour les petites structures et des **syndicats coopératifs** pour les grands ensembles mérite d'être encouragé, dans l'attente d'une refonte du statut juridique de la copropriété. Notons en effet que ces organisations restent soumises au régime de la loi de 1965 et ne peuvent inscrire dans leur comptabilité les notions d'investissement et d'amortissement, adaptées à la gestion des travaux lourds.

10. Positionnement des professionnels du bâtiment

La loi **MOP** Maîtrise d'Ouvrage Publique, clarifie les rapports entre maître d'ouvrage public et maître d'oeuvre privé. Elle définit les missions du maître d'oeuvre, pour chacune des phases du projet : **APS** (Avant-projet sommaire), **APD** (Avant Projet Définitif), **PRO** (études de projet), **DCE** (Dossier de consultation des entreprises), **ACT** (Assistance passation des Contrats de Travaux), **DET** (Direction Exécution Travaux), **OPC** (Ordonnancement, Pilotage Chantier). Ce découpage sert de base à la rémunération du maître d'oeuvre en pourcentage du budget prévisionnel global.

Les architectes et bureaux d'études privés appliquent ces principes pour la conduite des projets de rénovation avec les bailleurs sociaux, véritables maîtres d'ouvrage. Ils ont ainsi une garantie de rémunération des phases études.

Cette approche n'est pas **copro-compatible** puisque, au sens de la loi de 1965, des travaux ne peuvent être votés en AG, sans risque de contestation par un copropriétaire, que sur présentation de plusieurs devis détaillés, ce que l'on ne peut obtenir sans études préalables. C'est pourquoi de nombreux architectes et BET désertent les copropriétés. L'assemblée n'étant pas engagée à voter les travaux envisagés Ils ne sont pas sûrs de la réalité et de la consistance du projet final et par voie de conséquence, d'être rémunérés de leur investissement en études.

Pour palier ce grave inconvénient, il faut découper les études avec, pour chaque phase de mission, une commande ferme à rémunération fixe. Chaque AG valide l'étude présentée et engage le devis de l'étape suivante (stop ou encore). Si la confiance de l'AG est acquise au Conseil Syndical (souvent avec l'appui d'un accompagnateur, tiers de confiance), l'AG pourra déléguer au CS certaines de ses prérogatives (exemple validation entre APS et APD ou APD et DCE). Cette forme de **MOVCOP** (Maîtrise d'Ouvrage Virtuelle en COPropriété) reprend les bonnes pratiques de la loi MOP mais minimise les contraintes inhérentes à la loi de 1965. Elle n'est pas contestable et réduit le délai global du projet. Encore faut-il convaincre le syndicat des copropriétaires d'engager ces dépenses d'étude à chaque étape antérieure à la réalisation des travaux.



11. Massification

En l'absence (provisoire) de répertoire des copropriétés, la première difficulté est de repérer les copropriétés et de connaître leurs principaux acteurs (syndic et conseil syndical).

Le premier indicateur de capacité d'agir d'une copropriété est le **taux d'impayés**. Cet indicateur, très facile à obtenir auprès du syndic, est révélateur :

Si le taux d'impayés est supérieur à 15 %, il est inutile d'attendre le seuil légal d'alerte (25%) et son dispositif spécifique. La copropriété doit être dirigée vers des programmes de type Habiter Mieux, elle n'a plus la capacité à gérer seule ses difficultés et à entreprendre quoi que ce soit. Un traitement chirurgical s'impose.

Si le taux d'impayés est compris entre 5 et 15 % un diagnostic rapide de la gestion et de la gouvernance doit être réalisé pour comprendre l'origine des désordres et les possibilités de traitement par voie interne (ou considérer la copropriété dans la première catégorie).

Si le taux d'impayés est inférieur à 5 % la copropriété est saine, et elle a la capacité à entreprendre son projet, sans aides ou avec aides limitées.

Il est inutile et dangereux de mettre en œuvre une opération de rénovation, si le taux d'impayés est supérieur à 10%.

Les autres indicateurs de la « capacité d'agir » de la copropriété sont :

- L'existence d'un **compte bancaire séparé** illustre l'émancipation de la copropriété vis-à-vis de son syndic.
- L'existence d'un **fonds travaux** témoigne de la prise de conscience des enjeux
- **L'organisation du CS** et ses relations avec le syndic reflètent le niveau de maturité de la gestion.
- **Le taux de PO** (propriétaires occupants), favorable si > 60%
- **Le taux de mutation annuel** favorable si < 10 % sinon risque instabilité AG
- **Le taux de participation aux AG** (bonne mobilisation si > 60%)
- L'existence d'un potentiel de **valorisation foncière** (vente de communs, extension,..)

La caractérisation des copropriétés selon ces critères permet de déployer les efforts là où ils peuvent trouver leur efficacité.

Annexe 2 - Projet d'appel à recherche-expérimentation

1. Exposé des motifs

[Reprendre le § 2 du Mémo : Objectifs du programme de recherche]

La présente consultation, intitulée [DESIRE (Développement de Services Intégrés de Rénovation Énergétique)], s'adresse à des [groupements entre, d'une part EPCI et possiblement d'autres collectivités territoriales et d'autre part des] équipes de recherche.

2. Modalités de la consultation

2.1 La composition des équipes de recherche

2.2 Délai de remise des propositions

2.3 Le Jury de sélection

A compléter en fonction de la validation des partenaires

2.4 Critères d'éligibilité des projets

Les projets doivent

- être cohérents avec les objectifs du programme de recherche,
- comporter des propositions concernant les trois axes de recherche décrits ci-dessous,
- s'inscrire dans le cadre d'une expérimentation, ou d'un travail de recherche finalisée,
- s'organiser autour d'un partenariat avec une collectivité,
- être d'une durée inférieure ou égale à [24] mois.

2.5 Modalités de sélection des projets

Les projets seront sélectionnés en fonction des critères suivants :

- la pertinence au regard des objectifs du programme de recherche-expérimentation
- la qualité scientifique et la valeur ajoutée par rapport à l'existant,
- la clarté de présentation, la structuration, la faisabilité technique, la pertinence de la méthodologie,



- l'adéquation des moyens mis en œuvre par rapport au programme de travail et la justification de l'aide demandée,
- la compétence du porteur de projet et de ses partenaires, la complémentarité du partenariat et la description des moyens de coordination,
- la définition et le calendrier des livrables, notamment les propositions pouvant alimenter les ateliers transversaux aux projets de recherche.

3. Dispositif de production de la recherche

3.1 Adéquation des propositions aux axes de recherche

Dans la réponse à la consultation, chaque groupement candidat est invité à faire des propositions s'inscrivant autour des trois axes de recherche-expérimentation exposés ci-dessus. A l'issue de la sélection des candidatures par le jury, un échange avec chaque groupement lauréat permettra de préciser la façon dont ces thèmes seront traités par chaque groupement.

3.2 Participation à des ateliers transversaux

Il est prévu XX ateliers. L'ensemble des ateliers sera programmé dans les XXX semaines du début des projets de recherche, de façon à planifier la présence des participants de chaque groupement lauréat.

Les déplacements aux ateliers programmés sont à la charge des participants au programme.

- Ateliers à l'échelle régionale/locale

En outre, les équipes de recherche sont encouragées à inclure dans leur proposition, l'organisation d'ateliers à l'échelle régionale, et/ou des territoires pertinents. Ces ateliers rassembleront les agents de toutes les agglomérations collaborant au projet de recherche.

4. Calendrier du Programme de recherche

4.1 Calendrier de la consultation de recherche-expérimentation

4.2 Durée des contrats de recherche-expérimentation

Les recherches se dérouleront sur une période de XXX mois à compter de la signature de la convention.

La valorisation de la recherche n'est pas comprise dans cette période, ni dans le montant des subventions octroyées aux projets de recherche. Elle fera l'objet de discussions ultérieures.

4.3 Participation à la valorisation globale de la production obtenue

Les résultats des recherches réalisées dans le cadre du programme DESIRE auront vocation à être valorisés auprès des acteurs et des chercheurs, à travers :

- d'un cycle de colloques : XXX. Un dossier spécial pour chaque colloque dans la revue du PREBAT

- Un site Internet dédié au programme [DESIR]E sera développé pour présenter XXX

5. Le dossier de candidature des recherches-expérimentations

A remettre au plus tard le : XXXX

Titre du projet	
Résumé	

1 Contexte et enjeux du projet de recherche-expérimentation proposé

Contribution aux axes de recherche du programme

2 Positionnement par rapport à l'état de l'art

Travaux déjà réalisés sur le même sujet au plan national et international : étude bibliographique et critiques.

3 Objectifs et caractère innovant du projet

Décrire la finalité du projet ainsi que ses objectifs (qualitatifs et si possible quantitatifs), en précisant son caractère innovant.

Mentionner les projets liés à cette proposition bénéficiant ou ayant bénéficiés de financements publics (régionaux, nationaux, européens) et impliquant un ou plusieurs des partenaires. Préciser l'articulation de cette proposition avec ces projets.

4 Présentation du groupement de recherche

Montrer la complémentarité et la valeur ajoutée du partenariat. Qualifier les acteurs, préciser leurs activités principales et leurs compétences propres.

Par partenaire (1 page maximum), indiquer les travaux antérieurs et/ou en cours sur le même sujet, en particulier les participations à des projets nationaux, européens ou internationaux. Expliciter l'articulation entre les travaux proposés et les travaux antérieurs ou déjà en cours.

Présentation de chaque Partenaire

Préciser les moyens humains, techniques, organisationnels et financiers déployés. Fournir en annexe les CVs des membres de l'équipe.

Collectivités associées à la recherche-expérimentation :

Organismes de recherche :

Entreprises ou associations :

5 Description détaillée des travaux, organisation générale du projet

Décrire le programme de travail décomposé en tâches. Cette décomposition en tâche est également à utiliser dans le formulaire relatif au budget.

Pour chaque tâche, décrire :

- *Les objectifs (si possible quantifiés)*
- *Le responsable et les partenaires impliqués*



- *Les travaux prévus et les contributions des partenaires (le « qui fait quoi »)*
- *Les incertitudes et les solutions de repli envisagées*
- *Les livrables*
- *Les liens avec d'autres tâches.*

6 Organisation et pilotage du projet - Planning

*Calendrier d'exécution du projet reprenant la structuration en tâches.
Préciser les jalons. Préciser les aspects organisationnels du projet.*

7 résultats et retombées du projet escomptés

*(à préciser pour chaque partenaire en 1/2 page maximum)
Conséquences locales, valorisation des résultats attendus, ...
Échéances et nature des retombées technico-économiques attendues.
Incidence éventuelle sur l'emploi (création et/ou maintien), création d'activités nouvelles, ...*

8 Pistes de valorisation économique, technique et scientifique

9 Budgets global et par partenaire

Justification des dépenses par partenaire

10 Propriété intellectuelle

Indiquer les principes de l'accord concernant la propriété intellectuelle et les droits d'exploitation, notamment entre partenaires privés eux-mêmes ainsi qu'entre les partenaires privés, organismes de recherche et collectivité.

TABLEAU DE SYNTHÈSE des LIVRABLES et des JALONS			
Tâche	Intitulé et nature des livrables et des jalons	Date de fourniture <i>nombre de mois à compter de T0</i>	Partenaire responsable du livrable/jalon
1.			
2.			
3.			
...			
Coordination			
	Rapport d'avancement n°1 + relevé des dépenses	12	coordinateur
	Copie de l'accord de groupement	12	coordinateur
	Rapport d'avancement n°2 + relevé des dépenses	24	coordinateur
	Rapport d'avancement n°3 + relevé des dépenses	36	coordinateur

11 Constitution du dossier - Pièces à fournir

Le dossier technique devra suivre la trame proposée et ne pas dépasser le nombre de pages indiqué. Il devra être envoyé en double exemplaire. Les pièces administratives seront envoyées avec le dossier de candidature en un seul exemplaire. Il s'agit :

- Pour chaque structure sollicitant une subvention :
 - d'une lettre de demande de subvention signée par le responsable légal de la structure (cf modèle de lettre proposé),
 - d'un budget spécifique au projet signé du responsable légal de la structure,



- d'une délibération de l'instance délibérante du demandeur,
 - d'un RIB,
 - du numéro de SIRET,
 - du régime de TVA.
- En plus, pour les structures privées :
 - des statuts,
 - d'un budget global de la structure de l'année n, compte de résultats et bilan de l'année n-1,
 - de l'attestation sur l'honneur de régularité au regard des obligations fiscales et sociales,
 - d'une composition du conseil d'administration,
 - d'une délibération du conseil d'administration portant sur la demande de subvention,
 - d'un extrait K-BIS ou inscription au registre des métiers ou du commerce.

12 Contacts
