



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

Ministère
du Logement,
de l'Égalité
des territoires
et de la Ruralité

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

 **île de France**



Cofinancé par le programme Énergie
intelligente-Europe de l'Union européenne

Protocole concernant le Programme d'expérimentation d'approche globale des rénovations énergétiques des logements privés

Entre :

Le Ministère de L'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie.

Le Ministère du Logement de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité

Et

La Région Ile-de-France

La SEM Energies POSIT'IF

Ségolène Royal

Ministre de L'Écologie, du
Développement Durable et de
l'Énergie

Sylvia Pinel

Ministre Logement de l'Égalité
des Territoires et de la Ruralité

Jean-Paul Huchon

Président de la Région Ile de
France

Roseline Sarkissian

Présidente du Conseil de
Surveillance de la SEM Energies
POSIT'IF

Mars 2015

Sommaire

1. Table des matières

Protocole concernant le Programme d'expérimentation d'approche globale des rénovations énergétiques des logements privés	1
Sommaire	2
1. Exposé des motifs.....	4
1.1. <i>Le plan de Rénovation Energétique de l'Habitat et l'objectif européen d'efficacité énergétique.....</i>	4
1.1.1 Un cadre d'action européen et national	4
1.1.2. Le Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat	4
1.1.3. Le projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte	4
1.2 <i>L'implication des conseils régionaux, des collectivités locales et des agences nationales</i>	5
1.3 <i>S'appuyer sur la recherche pour orienter les politiques publiques et les dispositifs des collectivités ..</i>	6
1.4 <i>Rechercher une intégration des appels à expérimentation pour parvenir à la « massification » de la rénovation du parc de logements privés</i>	7
2. Objectifs du programme d'expérimentation.....	8
3. La participation de la Région Ile-de-France et d'Energies POSIT'IF au programme d'expérimentation	8
4. Organisation du programme d'expérimentation	10
4.1 <i>Le pilotage du Programme de recherche-expérimentation</i>	10
4.1.1 La coordination du programme à l'échelle nationale	10
4.1.2 Participation au financement du programme et aux expérimentations locales	10
4.1.3 Objet du protocole d'expérimentation et organisation	10
4.2 <i>La sélection et le pilotage des expérimentations locales</i>	11
La définition du périmètre d'expérimentation fixée par la Région Ile-de-France et Energies POSIT'IF : ..	12
4.3 <i>Les thèmes d'expérimentation</i>	13
La préparation des sessions de travail, pour répondre en particulier aux attentes de la Région Ile de France et d'Energies POSIT'IF :.....	13
4.4. <i>L'organisation des réunions et ateliers multirégionaux.....</i>	16
4.4.1 Réunion de lancement du Comité de Pilotage.....	16
4.4.2 Organisation des sessions de travail pour l'exploration de chaque thème	17
4.4.3 Organisation de réunions de revue centrées sur une expérimentation locale	19
4.5 <i>Réunions de synthèse</i>	20
Annexe 1 – Thèmes d'expérimentation proposés	21
Thème 1 : Information – Sensibilisation	21
1.1 - Attentes des acteurs.....	21

1.2 - Approche particulière des copropriétés	22
1.3 - Financement de la fonction Information – Sensibilisation.....	22
Thème 2 : Conseils sur la réalisation des travaux.....	22
2.1 - Les acteurs de terrain et leurs outils	22
2.2 - Interactions avec les propriétaires	22
2.3 - Extension du périmètre du SIRE vers la maîtrise d'ouvrage des travaux	22
Thème 3 : aide au choix des entreprises	23
3.1 - Relations contractuelles avec les professionnels.....	23
3.2 - Outils : bases de référence (prix, matériaux).....	23
Thème 4 - Aide au financement	23
4.1 - Intégration du volet subventions, incitations fiscales, etc. au SIRE.....	23
4.2 - La valorisation des CEE.....	23
4.3 - Leviers sur l'épargne.....	24
Thème 5 : instruments financiers	24
5.1 –Offre et positionnement du secteur bancaire	24
5.2 – Le volet « instruments financiers » du FEDER	24
5.3 – L'expérimentation du tiers-financement	24
5.4 – La constitution de fonds de garantie.....	25
Thème 6 -Intérêt du SIRE pour l'optimisation de la gestion des chantiers et dusuivi de la qualité	25
Thème 7 -Suivi des consommations.....	25
7.1 - Périmètre des prestations / Outils / Modes de relation avec les ménages	25
7.2 – Les rétro-effets des dispositifs de mesure sur les organisations, le contenu des prestations, les ménages	
26	
Thème 8 - Les interactions entre collectivités et avec les acteurs économiques	26
Annexe 2 – Les opérations de rénovation énergétique en copropriété d'Energies POSIT'IF (au 12 mars 2015).....	27

1. Exposé des motifs

1.1. Le plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat et l'objectif européen d'efficacité énergétique

1.1.1 Un cadre d'action européen et national

La France et l'Europe ont, ensemble, un objectif de diminuer les émissions de gaz à effet de serre de 20%, de porter la part d'énergies renouvelables dans le mix énergétique français à 23% et d'améliorer de 20% l'efficacité énergétique (consommer moins d'énergie en créant autant de valeur) et cela d'ici 2020.

Le Conseil a approuvé en octobre 2014 un objectif contraignant consistant à réduire les émissions de GES de 40% par rapport au niveau de 1990, d'ici 2030.

Cet objectif doit être concilié avec l'exigence de prévenir l'extension du nombre de ménages en situation de précarité énergétique en France.

1.1.2. Le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat

Le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH) fait partie des 20 mesures annoncées par le Président de la République le 21 mars 2013 lors du lancement du plan d'investissement pour le logement. Le PREH, élaboré conjointement par les deux ministères de l'Égalité des Territoires et du logement et de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie, doit permettre de rénover 500 000 logements par an d'ici 2017, dont 380 000 dans le parc privé. Sous le label de la campagne de communication « j'éco-rénove, j'économise » lancée depuis octobre 2013, le PREH doit permettre d'inciter les français à engager des travaux de rénovation énergétique et les aider dans leurs démarches. Il s'appuie sur un **guichet unique de la rénovation énergétique et des Points d'information Rénovation Service (PRIS)**. Il s'appuie aussi sur un remodelage des aides aux travaux, avec une meilleure articulation des dispositifs existants : crédit d'impôt développement durable (CIDD), éco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ) et éco-prêt logement social (Eco-PLS).

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 proposer aux particuliers (propriétaires de maisons individuelles ou membres de conseils syndicaux qui s'engagent dans la réalisation de travaux, un accompagnement par interlocuteur unique et de confiance, **dont l'objectif est d'optimiser le volet thermique de la rénovation, dans une optique durable.**

Dès lors, il apparaît que pour satisfaire l'ambition du PREH, les changements nécessaires passent notamment par des innovations architecturales et techniques, mais encore, et sans doute surtout, par **l'intervention des collectivités locales pour constituer ce tiers de confiance.**

1.1.3. Le projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte

Le projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte qui a été voté en première lecture à l'Assemblée Nationale le 14 octobre 2014 puis au Sénat le 3 mars 2015 comporte de nombreux articles qui sont susceptibles de renforcer le dispositif du PREH, tels que :

- L'Article 4 du projet de loi introduit un carnet numérique de suivi et d'entretien du logement pour tous les immeubles privés à usage d'habitation, afin d'améliorer la connaissance d'un logement par son propriétaire ou occupant et de favoriser la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Les diagnostics obligatoires devraient être intégrés à ce carnet ;

- L'Article 5 introduit l'obligation d'atteindre un niveau de performance énergétique compatible avec les objectifs de la politique énergétique nationale, à l'occasion de la réalisation de travaux, qui peuvent être réalisés en une fois ou en plusieurs étapes ;
- L'Article 5 bis C donne la possibilité aux conseils généraux de réduire jusqu'à 3,10 % ou de relever jusqu'à 4,50 % le taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement exigibles sur les mutations des logements selon des critères de performance énergétique ;
- L'article 5 quater introduit dans le code de la construction et de l'habitation le Fonds de garantie pour la rénovation énergétique ;
- L'Article 5 quinquies introduit dans la loi les plateformes territoriales de la rénovation énergétique dont le réseau constitue le « service public de la performance énergétique ».
- L'Article 6 précise le statut du tiers-financement au regard de la régulation bancaire (article 6).

En outre, ont été annoncés, à l'occasion de la conférence bancaire et financière organisée par le Gouvernement :

- Une simplification et un renforcement des allègements d'impôt;
- La relance de l'éco-prêt à taux zéro, qui ne couvre actuellement que 33 000 opérations par an;
- Le renforcement du suivi de l'utilisation des fonds des livrets A et LDD qui ne sont pas centralisés à la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- L'accompagnement du développement des obligations vertes, permettant d'apporter des financements de long terme (20 ans et plus) par les investisseurs institutionnels.

Ces évolutions du cadre national ont un effet direct sur la concrétisation des projets locaux dédiés à l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements, qui suppose en outre une coordination des acteurs par les différentes Collectivités.

1.2 L'implication des conseils régionaux, des collectivités locales et des agences nationales

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

Partant de ces constats, plusieurs conseils régionaux, dont le Conseil Régional Ile-de-France, se sont engagés sur la création 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, au-delà du guichet unique assuré par les PRIS, 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,
- 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 Energétique (SIRE) »¹ 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.

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.

Depuis 2011, plusieurs initiatives régionales et locales ont émergé et contribuent à dessiner les contours des SIRE. Parmi elles, la création de la SEM Energies POSIT'IF par le Conseil régional Ile-de-France et des partenaires collectivités et acteurs financiers pour développer l'offre de travaux énergétiques aux copropriétés constitue une importante innovation sur ce marché très peu actif.

L'Ademe via ses directions régionales, incite les collectivités en ce sens, en ayant lancé depuis le début de l'année 2014 en collaboration avec de nombreuses régions, des appels à manifestation d'intérêt en direction des collectivités pour le développement de « plate-formes 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. Ces plate-formes ont vocation à constituer ou à s'intégrer dans les Services intégrés de la Rénovation Energétique (SIRE) que les Conseils Régionaux précurseurs ont mis en œuvre.

1.3 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 sont :

¹ SIRE est la dénomination proposée par l'Ademe pour désigner le contenu des prestations de service réalisées par les Plate-formes Locales de la Rénovation Energétique des Logements (voir infra).

- d'analyser les causes de blocages (juridiques, techniques, financiers, jeux d'acteurs...) au déclenchement des travaux sur la base d'expérimentations 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.

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

Le présent programme d'expérimentation vise à s'insérer dans le faisceau des différentes initiatives prises en la matière, notamment :

- L'Ademe est très impliquée dans l'accompagnement des collectivités qui répondent aux appels à manifestation d'intérêt pour les Plate-formes Locales de la Rénovation Energétique (PLRE). L'Ademe a en outre 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. »
- Le programme d'intervention de l'Anah en prévention de la dégradation des copropriétés fragiles.
- 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 ».

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 d'expérimentation coordonné par le PUCA.

2. Objectifs du programme d'expérimentation

Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), service interministériel rattaché à la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN), dans le cadre de l'animation du Programme de Recherche et d'Expérimentation sur l'Energie dans le Bâtiment (PREBAT2), a proposé à plusieurs Conseils Régionaux et Collectivités de coopérer à la préparation, puis au pilotage du présent programme d'expérimentation visant à configurer puis à tester, par des opérations pilotes sur plusieurs territoires, des mécanismes d'incitation à la réalisation de travaux de rénovation énergétique par les ménages propriétaires de maisons individuelles et les copropriétés.

L'objectif du PUCA est de contribuer dans le cadre du PREH, à des expérimentations portées par les Conseils Régionaux et les Collectivités associées, de Services Intégrés de Rénovation Energétique, **visant à maximiser l'intérêt, la volonté et la capacité de la majorité des ménages à réaliser des travaux ambitieux au plan énergétique.**

Les objectifs du programme de recherche sont de proposer aux Conseils Régionaux et collectivités associées au programme de recherche, un cadre permettant :

Objectif 1 : de faciliter les expérimentations locales (soit une expérimentation à l'échelle d'un projet territorial, soit l'expérimentation d'un mode d'action particulier dans le cadre d'un projet territorial) sur au moins un des trois axes suivants :

- La pertinence des méthodes de communication vis-à-vis des ménages, en particulier la "**copro-compatibilité**" des démarches d'incitation à la réalisation de rénovations énergétiques performantes ;
- la création "**d'écosystèmes**" favorables aux projets locaux ;
- l'**intégration de toutes les sources de financement** avec l'objectif d'optimiser l'effet de levier des ressources publiques.

Objectif 2 : de faciliter les échanges sur les pratiques locales, et leur évaluation entre pairs

Objectif 3 : de formuler des propositions pour une évolution du cadre national

Le contenu et la conduite du programme d'expérimentation ont été présentés le 3 juin 2014 au Comité des groupes projets du PREBAT qui les a validés. Le memorandum accessible par ce lien : <http://www.prebat.net/?Systemes-technico-financiers-d> prend compte de ce travail préparatoire.

3. La participation de la Région Ile-de-France et d'Energies POSIT'IF au programme d'expérimentation

La Région Ile-de-France possède une politique de l'énergie depuis 2001, celle-ci a fait l'objet d'adaptations successives en fonction du contexte réglementaire, la dernière en date, en vigueur

depuis novembre 2012, a mise au premier rang de ses priorités le soutien à la rénovation énergétique des bâtiments et la lutte contre la précarité.

Les dispositifs d'aides concernant le logement inclus :

- l'aide à la réalisation d'études préalables à la réalisation de travaux de rénovation (audit global et maîtrise d'œuvre) ;
- l'aide aux travaux au travers de deux dispositifs distincts : l'AAP « Copro durable » mené conjointement avec l'ADEME permettant l'émergence de rénovations exemplaires de niveau BBC et le dispositif de bonification des aides de l'Anah permettant de diminuer les restes à charge des ménages les plus précaires et occupants des logements parmi les plus énergivores.
- En compléments de sa politique cadre, la Région a souhaité mettre en place une expérimentation visant à recourir à un instrument financier complémentaire aux subventions : un prêt collectif bonifié destiné aux copropriétés s'engageant dans une rénovation performante de niveau BBC ou proche.

Par ailleurs, la Région en partenariat avec l'ADEME a lancé un AMI pour la mise en œuvre de « Plateformes Locales de la Rénovation Énergétique » (PLRE). Ce soutien vise l'accompagnement des copropriétés, du micro-collectif et du logement individuel.

Enfin, la Région, l'Etat et l'ADEME ont décidé d'unir leurs efforts pour mettre en œuvre le PREH dans le cadre d'un protocole d'accord. Celui-ci doit permettre de créer les conditions favorables à la massification de la rénovation et l'amélioration de la qualité des rénovations énergétiques.

Dans ce contexte et pour renforcer son action opérationnelle le Conseil Régional d'Ile-de-France a constitué en 2013 une Société d'Economie Mixte : Energies POSIT'IF, en vue notamment de développer une offre de rénovation énergétique des copropriétés et de son financement.

Energies POSIT'IF intervient en Île-de-France, pour accompagner les copropriétés (et les Organismes de Logement Social) dans les différentes étapes d'un projet de rénovation énergétique ambitieux : organisation et montages technique, juridique et financier du projet. Son activité s'articule avec les accompagnateurs de la copropriété ALEC-EIE, opérateurs Anah, ...

Le dispositif Energies POSIT'IF couvre les fonctions suivantes :

- Conseil et information
- Réalisation des études et définition du scénario de rénovation sur les volets techniques et financiers.
- Sélection des prestataires
- Coordination de l'ensemble des acteurs de la rénovation et suivi des travaux
- Validation de la qualité de l'exécution
- Garantie de performance énergétique après les travaux

Le Conseil Régional Ile-de-France et Energies POSIT'IF se sont impliqués dans la phase de préparation du programme d'expérimentation et la définition du contenu des champs d'expérimentation.

En particulier, Energies POSIT'IF a confirmé son intérêt pour les thèmes d'expérimentation décrits ci-après en partie 4.3.1.

4. Organisation du programme d'expérimentation

4.1 Le pilotage du Programme de recherche-expérimentation

4.1.1 La coordination du programme à l'échelle nationale

Le lancement puis le pilotage du programme de recherche seront organisés sous la coordination du PUCA.

Le comité de pilotage du programme de recherche 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 et Consignations, Effinergie, les membres du PREBAT2 et les Conseils Régionaux et collectivités qui souhaitent participer au Programme.

Les Conseils Régionaux et Collectivités associées proposent, en concertation avec les acteurs concernés, des périmètres d'expérimentation, et précisent les thèmes de recherche qui s'appliquent particulièrement à ces périmètres.

Une fois les périmètres et thèmes d'expérimentation sélectionnés, le PUCA proposera un agenda pour l'organisation des ateliers décrits ci-après.

4.1.2 Participation au financement du programme et aux expérimentations locales

Le PUCA (et certains des partenaires du PREBAT2) assurent le financement de l'animation du programme : notamment 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 d'expérimentation locale 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 les Plate-formes Locales de la Rénovation Énergétique, du programme Eco-cité, ou tout autre dispositif.

Dans le cas où les expérimentations des Conseils Régionaux et des Collectivités Locales associées au programme d'expérimentation, justifieraient de lancer des travaux de recherche appliquée complémentaires aux expérimentations locales, le PUCA pourrait également contribuer au financement de ces recherches, à condition que la gestion de ces recherches soit intégrées au présent programme (et notamment que les résultats intermédiaires des recherches appliquées soient présentés lors des sessions de travail décrites ci-après). En ce cas, ces sujets de recherche complémentaires seront définis par les Conseils Régionaux, les Collectivités associées et le PUCA. Le PUCA se chargera alors du lancement de l'appel à projets de recherche-expérimentation, et du dépouillement des propositions qui seront présentées à un jury où seront représentés les Conseils Régionaux et les Collectivités associées.

4.1.3 Objet du protocole d'expérimentation et organisation

Le protocole d'expérimentation précise notamment les relations établies entre les actions locales et nationales.

Certaines actions locales menées dans le cadre de ce programme national de recherche et d'expérimentation pourront nécessiter la mise en œuvre des dérogations prévues par les codes des marchés publics et de la construction.

Le protocole d'expérimentation signé avec le PUCA permet de mobiliser les dérogations à la règle prévues aux codes de la construction et des marchés publics.

Un **comité de suivi** du Protocole PUCA/Région Ile-de-France/Energies POSIT'IF est créé .

Il est chargé de la mise en œuvre et de l'évolution du protocole afin de l'inscrire dans une souplesse la plus grande possible rendue nécessaire par l'expérimentation. Celui-ci sera constitué *a minima* par un représentant de chacun des co-signataires : PUCA, Région Ile-de-France et Energies POSIT'IF. Le comité de suivi est susceptible d'être élargi, d'inviter des experts et de mener des auditions d'organismes qu'il jugera compétents en fonction des thématiques soulevées.

4.2 La sélection et le pilotage des expérimentations locales

La définition d'un périmètre d'expérimentation contribue à l'objectif 1, et facilite la gestion du projet (identification des acteurs, focalisation sur un projet "visible").

Ce périmètre peut correspondre à un « PICTE » (Périmètre d'Innovation Contribuant à la Transition Ecologique). Il est à cet effet proposé, dans le cadre du Programme d'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 d'expérimentation, 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 (co)propriété ;
- **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 atriiums, 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 plus favorable)...

- d'expérimenter des modes de gouvernance des copropriétés, dérogoires à la loi de 1965 ;
- d'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 ;
- de tenir compte des particularités liées au bâti, tels que le cas d'immeubles ayant une valeur architecturale et patrimoniale importante et 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) ;
- d'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'un PICTE se fera 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 les collectivités locales, devrait être suffisamment problématisé en matière d'objectifs, notamment ceux de performance écologique, pour justifier le recours au cadre expérimental.

Le PUCA apportera 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'un PICTE sont définis en fonction des innovations proposées et des objectifs visés, en répondant 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 dérogoires expérimentales qu'il importe de sécuriser par contractualisation.

La définition du périmètre d'expérimentation fixée par la Région Ile-de-France et Energies POSIT'IF :

La Région Ile-de-France et Energies POSIT'IF proposent que les thèmes d'expérimentation s'appuient notamment sur les remontées des projets entrepris par Energies POSIT'IF sur les copropriétés de son portefeuille (Cf. Annexe 2) :

La sélection des copropriétés cibles de l'expérimentation par le comité de suivi (cf 4.1.3) se fera notamment sur la base de l'analyse des critères suivants :

- Equilibre géographique et localisation en géographie prioritaire (PIG, PS, OPAH, OPATB, OAHD, ..) ou dans le diffus.
- Stade d'avancement du projet (audit global, Maîtrise d'œuvre, chantier)
- L'implication de partenaires et portage du projet (implication ALEC-EIE, opérateurs Anah, ...)
- Gouvernance de la copropriété (ex : copropriété mixte, syndic bénévole, ...)
- Celles nécessitant des dérogoires (droit d'urbanisme et de la construction)
- Opérations ayant bénéficié d'un soutien Régional (Audit global, Maîtrise d'Oeuvre, AAP « CoproDurable », Prêt bonifié, ...)
- ...

Energies POSIT'IF mettra à disposition son portefeuille d'opérations de rénovations pour identifier des projets de copropriétés adaptés aux différents items du programme (information/sensibilisation, réalisation des travaux de rénovation, financement, suivi des consommations, accompagnement des maîtres d'ouvrage au bon usage du logement rénové...) au profit desquels les dispositifs d'intervention de la Région sont mobilisés (soutien aux audits architecturaux et énergétiques et aux missions de maîtrise d'oeuvre BBC, AAP « Copro Durable » ou « Prêt bonifié » et bonification des dispositifs ANAH).

La Région et Energies POSIT'IF souhaitent que soient associées les collectivités territoriales d'implantation des projets de rénovation afin, le cas échéant, de promouvoir la mise en œuvre d'éventuelles mesures dérogatoires facilitant la réalisation des opérations de rénovation (ex : PLU ne permettant pas d'envisager la surélévation d'immeubles ou la mise en œuvre d'isolation thermique par l'extérieur au delà de la limite de propriété et/ou sur l'espace public, ...). En effet, pour mémoire, le PUCA peut dans le cadre de ses programmes de recherche/action et en lien avec ses tutelles (ministères du Logement et de l'Ecologie) faire bénéficier les projets d'un régime dérogatoire à la réglementation en vigueur (code de la construction notamment) (cf 4.1.3).

4.3 Les thèmes d'expérimentation

Les thèmes d'expérimentation contribuent à la conception et la mise en œuvre de expérimentations locales de « Services Intégrés de la Rénovation ».

A la suite des travaux préparatoires au programme d'expérimentation, une liste indicative de thèmes d'expérimentation a été proposée aux conseils régionaux et aux collectivités associées au Programme. Les partenaires ont été invités à sélectionner les propositions d'expérimentation figurant en annexe 1, qui les intéressent particulièrement et qui constituent l'une des facettes de l'expérimentation locale, ou à faire d'autres propositions.

La préparation des sessions de travail, pour répondre en particulier aux attentes de la Région Ile de France et d'Energies POSIT'IF :

La Région Ile-de-France et Energies POSIT'IF ont exprimé une attention prioritaire sur certains thèmes (ces thèmes sont surlignés dans l'annexe 1).

Les sessions où seront abordés ces thèmes prioritaires tiendront compte des questionnements et des remontées d'expérience de la Région Ile-de-France et d'Energies POSIT'IF :

- La session correspondant à l'exploration du **Thème 1 – Information – Sensibilisation** sera préparée de façon à réunir les retours d'expérience en matière d'approche des copropriétés :

- Via les conseils régionaux et les collectivités associées au programme, les acteurs locaux concernés : ALEC/EIE/PRIS, maisons de l'habitat, syndicats et associations de copropriétaires, professionnels en contrat avec le SIRE, AMO de copropriétés (technique, juridique, financier), services de l'urbanisme et de l'habitat des collectivités seront consultés.
- Une synthèse des méthodes/approches testées avec plus ou moins de succès sur le terrain sera constituée à partir de l'étude des documents remontés et d'entretiens complémentaires.

Energies POSIT'IF sera également invitée à présenter sa propre pratique et s'impliquera sur ce volet en particulier en utilisant son portefeuille de projets pour tester des outils (tels que des fiches techniques, films pédagogiques mis au point avec les différentes plate-formes locales de la rénovation énergétique d'Ile de France), des pratiques susceptibles d'optimiser le taux de concrétisation de ses opérations (votes de missions d'audit global, de maîtrise d'œuvre, ...)

Une séance particulière sera organisée sous forme d'étude de cas à partir de ces remontées au cours de la session dédiée au Thème 1.

- La session correspondant à l'exploration du **Thème 2 – Conseils sur la réalisation des travaux** sera préparée de façon à réunir les retours d'expérience en matière d'extension de périmètre de service des SIRE vers la maîtrise d'ouvrage de travaux :

- Via les conseils régionaux et les collectivités associées au programme, les projets comportant pour l'opérateur du SIRE un rôle de maître d'ouvrage délégué : extensions de surfaces, ouvrages complexes, etc, seront répertoriés. Les acteurs locaux concernés seront interviewés pour obtenir des informations précises et pertinentes sur la réalisation de ces opérations (coût, plan de financement, évaluation des risques....

Les exemples d'intégration d'ENR aux projets de rénovation seront en particulier recherchés.

Les représentants d'Energies POSIT'IF seront également invités à présenter leurs propres projets.

S'il y a lieu, une réunion spécifique sera organisée en fonction du nombre et de la complexité des cas remontés. Sinon, une séance particulière sera organisée sous forme d'étude de cas à partir de ces remontées au cours de la session dédiée au Thème 2.

- L'exploration du **Thème 4 – Aide au financement** sera scindée en plusieurs sessions qui seront préparées de façon à nourrir une série d'ateliers centrés sur :

- L'articulation des SIRE et des dispositifs de l'Anah menés en partenariat avec la Région Ile-de-France :

Les remontées d'informations seront organisées sur les accords locaux pour articuler le SIRE et l'intervention de l'Anah, la gestion des accords sur les dossiers individuels et les décaissements, ainsi que les modalités de leur préfinancement. Elles donneront lieu à des échanges préalables avec les représentants de l'Anah et de DDT qui seront conviés à cet atelier.

Energies POSIT'IF sera impliqué au côté de la Région sur ce thème, afin d'illustrer avec son portefeuille de projets les modalités pratiques de gestion des subventions avec la DDT et l'Anah, tel que l'accord obtenu du Préfet de la Région Ile-de-France, permettant à Energies POSIT'IF de promouvoir les dispositifs Anah-Région auprès des copropriétés, de déposer pour les copropriétaires les dossiers de demande et enfin de percevoir sur son compte le produit des subventions afin de faciliter la gestion financière des dossiers (préfinancement notamment).

- La valorisation des CEEs :

Un atelier sera consacré à la valorisation des CEEs à partir d'une analyse comparative des organisations adoptées localement pour collecter les justificatifs de travaux, gérer les demandes de CEEs puis leur valorisation avec les obligés. Une comparaison entre les différentes expérimentations sur les modes de répartition des CEEs entre dispositif Anah et SIRE, sur les coûts de collecte et les recettes liées aux CEEs sera également menée.

Energies POSIT'IF participera au côté de la Région à la préparation de cet atelier en s'appuyant sur la consultation qu'ils ont menée pour définir leur stratégie de valorisation des CEE liés à aux rénovations énergétiques menées par la SEM.

- Le positionnement des acteurs bancaires :

L'atelier sur ce thème sera préparé en fournissant une analyse des processus d'appel à manifestation d'intérêt lancés par plusieurs régions au secteur bancaire et leurs résultats : évolution des conditions de financement, des critères d'octroi de crédit (prise en compte du "reste à vivre", mais aussi de l'évolution du poste chauffage à la suite des travaux).

A cette occasion, un focus sera réalisé sur les prêts collectifs aux copropriétés. La Région a initié un **Appel à Manifestation d'Intérêt sur des « prêts collectifs bonifiés »** et apportera son expérience sur ce point.

- **L'expérimentation du tiers-financement**

A l'appui des remontées des régions qui ont mis en œuvre une offre de tiers-financement, l'impact des conditions financières et des conditions d'octroi sur les publics concernés seront évalués (en particulier la prise en compte des économies d'énergie et l'allongement de la durée du financement par rapport à des conditions bancaires). L'atelier sera l'occasion de discuter avec des acteurs bancaires des critères d'octroi de financements.

Les conditions posées par le cadre législatif et réglementaire nouveau du tiers-financement seront exposés. Une participation de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution sera recherchée, afin d'établir un dialogue avec les représentants des Conseils Régionaux et des Collectivités associées sur le processus d'agrément puis de surveillance de l'activité de crédit.

Les possibilités de coopération avec les banques sur le tiers financement seront explorées : depuis des actions de formation, des prestations de traitements bancaires, jusqu'à la participation au refinancement des opérateurs, ou l'organisation entre les banques et les opérateurs, considérés comme intermédiaires en opérations de banque.

Energies POSIT'IF apportera à l'occasion de cet atelier, un éclairage sur les conditions de refinancement du tiers-financement, reflétées par les discussions avancées avec plusieurs institutions financières.

- **Le recours au FEDER et au FSE**

Un recensement des Programmes opérationnels prévoyant l'utilisation du FEDER et du FSE sur la rénovation énergétique des logements sera réalisé. La participation de représentants de la DHUP et de la DATAR sera recherchée pour présenter et commenter les conditions mentionnées pour l'utilisation du FEDER sur la rénovation du logement privé, dans l'Accord de Partenariat signé par la France et la Commission Européenne.

Une compilation des analyses ex ante d'instruments financiers dédiés à la rénovation énergétique, réalisées par les régions concernées sera proposée. La Région Ile de France sera invitée à présenter sa propre analyse.

Une présentation de la Banque Européenne d'Investissement sera proposée sur l'articulation entre le montage de tels instruments financiers et ses programmes de financement dédiés à l'efficacité énergétique.

- L'exploration du **Thème 5 – Réalisation des travaux**, sera préparée de façon à nourrir une série d'ateliers centrés sur :

- **L'impact du SIRE sur la gestion des chantiers, le monitoring de la qualité**

La session sera nourrie d'une remontée des expérimentations sur l'évolution de l'offre des entreprises en réponse à la structuration du SIRE.

Seront notamment recensés les cas d'expérimentation de la maquette numérique et du BIM (Building Information Modeling), qui intéressent en particulier Energies POSIT'IF.

Les points à remonter en vue de nourrir l'atelier seront notamment :

- Les actions de formation intégrées au SIRE ou menées en coordination avec d'autres structures (chantiers écoles ?, intégration des SIRE et des programmes de formation destinés aux professionnels, interaction avec les clusters)
- Les modalités pratiques pour le contrôle qualité des chantiers, en particulier pour les maisons individuelles et très petites copropriétés : mesure de la performance énergétique intrinsèque, évaluation du coût de ces mesures et contrôles, de leur impact sur les pratiques professionnelles.

- L'exploration du **Thème 6 -Suivi des consommations**, sera préparée de façon à nourrir un atelier centrés sur :

- Le périmètre des prestations / les outils / les modes de relation avec les ménages

La session concernant le suivi des consommations énergétique sera préparé de façon à réunir des données sur les expérimentations qui intègrent l'instrumentation des bâtiments/logements et des autres critères qualitatifs du logement à la suite des travaux(notamment dans le cadre de la Garantie de Résultat Energétique). L'atelier sera également l'occasion d'échanger sur les interactions concrètes entre SIRE et projets de Smart Grid.

Ces sujets intéressent particulièrement Energies POSIT'IF, qui sera invitée à préciser ses attentes suffisamment en amont de la tenue de cette session.

Les questions à traiter concernent notamment :

- les obstacles techniques
- le mode de communication favorisant l'acceptation et appropriation par les ménages
- l'interaction avec la maintenance des équipements

L'atelier sera également l'occasion de faire remonter les projets de constitution de bases de données de référence pour garder la mémoire des travaux réalisés, le suivi des consommations etc, l'extension de la gestion de cette BDD à l'échelle d'un territoire, en vue de constituer ou de compléter des observatoires de l'habitat, permettant de situer un logement rénové dans le parc, en termes de qualité de la rénovation ou de vétusté, de consommations, d'autres critères environnementaux.

Les échanges seront organisés à partir d'une synthèse des propositions du GT "Carte vitale du bâtiment" du Plan Bâtiment Durable.

4.4. L'organisation des réunions et ateliers multirégionaux

4.4.1 Réunion de lancement du Comité de Pilotage

A partir de l'expression des besoins et des priorités des Conseils Régionaux et des Collectivités Locales associées au présent programme d'expérimentation, le PUCA sera en mesure de programmer les travaux préparatoires aux réunions de travail sur les différents thèmes d'expérimentation.

Le PUCA organisera alors une réunion de lancement du Comité de Pilotage en partenariat avec l'Association des Régions de France, au cours de laquelle seront présentées les modalités du programme, du portage des projets d'expérimentation par les conseils régionaux et les collectivités, l'articulation du programme de recherche avec les démarches des agences, de la Caisse des Dépôts et Consignations. Le calendrier des sessions de travail qui seront organisées pour l'exploration de chaque thème décrit en annexe 1 sera définitivement fixé au cours de cette réunion de lancement.

4.4.2 Organisation des sessions de travail pour l'exploration de chaque thème

Les sessions de travail seront organisées en prévoyant une participation physique ou en Webinaire.

Chaque session sera préparée à partir des éléments remontés des expériences de terrain en fonction des priorités choisies par chacun des Conseils Régionaux et des Collectivités associées.

La participation aux sessions de travail est ouverte bien sûr au comité du PREBAT et à tous les représentants des collectivités associées à la recherche.

Le rythme visé pour les sessions de travail serait d'une session toutes les 8 semaines, éventuellement alternées avec les réunions de revue des projets exposées ci-après.

Il est prévu 6 à 7 sessions de travail, pour suivre le programme indicatif suivant :

Session 1 sur le thème : Information - Sensibilisation

- Analyse des dispositifs d'information/sensibilisation : objectifs, moyens, organisation, intégration avec les étapes suivantes du SIRE.
- Synthèse Efficacité / Coûts pour le dispositif / Coût global (yc vis-à-vis des professionnels).
- Quelles recommandations issues de la pratique pour définir le "marketing mix" du service, au-delà de la phase de sensibilisation (définition du service, message, vecteurs de communication, facturation) ? Par exemple : le périmètre des interventions (conseils pas seulement sur l'énergie...); vecteurs pour diffuser l'offre ; facturation du service...
- Recommandation sur les modes d'organisation locale pour connecter les PRIS et les SIRE.

Cette session sera préparée en s'appuyant sur des analyses sur les coûts complets (y compris les coûts évités) des dispositifs en fonctionnement et en projet à l'appui de quelques exemples.

Session 2 sur le thème : Conseils sur la réalisation des travaux

- Synthèse sur les nombreux outils qui existent aujourd'hui pour poser un diagnostic de l'état du logement et faire des préconisations de travaux.
- Lien en particulier avec le projet de "Livret carnet numérique de suivi et d'entretien du logement" qui figure dans le projet de loi sur la Transition Energétique.
- Adaptation de la maquette numérique-BIM aux maisons individuelles, aux copropriétés, intégration de ces outils dans les prestations des SIRE ; lien avec le suivi post travaux.

Session 3 sur le thème : Aide au choix des entreprises, Réalisation des travaux

- Synthèse sur les pratiques :
 - présentation des choix de structuration juridique des relations avec les acteurs et leurs conséquences/implication concrètes.
 - présentation des procédures et outils de contrôle de l'activité des différentes entités qui participent au SIRE.

Les sessions 2 et 3 seront préparées en s'appuyant sur les travaux du Groupe de Travail du Plan Bâtiment Durable : Maquette Numérique, Carte Vitale des bâtiments, en consultant les lauréats des consultations du PUCA (corpus de clauses contractuelles pour des projets conçus en BIM ; premières sessions de l'appel à proposition "Bonnes Pratiques"). L'analyse de dispositifs en place permettra

également de dégager les caractéristiques des actions qui débouchent sur une implication des entreprises leur permettant de répondre aux exigences de qualité et de coordination.

Session 4 sur le thème : **Aide au financement**

- Articulation entre le SIRE et l'octroi de subventions :
 - Synthèse sur les propositions de simplification des procédures concernant l'octroi et le versement des subventions, les systèmes d'avance de subventions
 - Réflexion sur l'articulation entre les subventions nationales et les subventions locales pour atténuer les effets de seuil.
- Synthèse sur les contenus des partenariats avec les banques :
 - évolution des conditions d'octroi des financements,
 - répartition des rôles entre SIRE et banques pour faciliter l'instruction des demandes de prêt par les banques (rôle d'Intermédiaire en Opérations de Banque ? Autres types d'accord ?)
 - Intégration des prêts réglementés dans l'offre bancaire (facilitation de la distribution de l'Eco-PTZ dans le cadre des SIRE.
 - Intégration du financement de travaux dans le financement des acquisitions par prêt immobilier.
- Remontée des propositions d'adaptation des mesures incitatives fiscales (nationales et locales)
- Point particulier sur le prêt collectif aux copropriétés et l'Eco-PTZ collectif: distinction entre prêt à la copropriété et prêts individuels groupés. Articulation avec une garantie : produits existants et projet de fonds de garantie de la CDC.
- Evaluation du tiers-financement : synthèses sur les conditions d'encadrement des risques de financement : provisionnement, procédures d'octroi, procédures de suivi, adossement aux ressources de refinancement.
- Echanges sur les données à réunir pour capitaliser un retour d'expérience en matière de sinistralité et de capacité des opérateurs de tiers-financement à structurer un recouvrement efficace.
 - Définition des indicateurs permettant d'évaluer la qualité du portefeuille de créances périodiquement (concernant les retards de paiements ou les dossiers contentieux), et aussi de façon dynamique, de façon à adapter des procédures d'octroi de tiers-financement, de suivi et de recouvrement.
 - Analyse des démarches innovantes par rapport aux procédures classiques de recouvrement dans le secteur bancaire
- Remontée de la part des Conseils Régionaux qui souhaitent mettre en œuvre un fonds de garantie régional :
 - Quels objectifs, quels risques couverts (faits générateurs, bénéficiaires)
 - Structuration : partage des risques, facturation, recouvrement. Evaluation de l'effet d'entraînement sur le financement des travaux.
 - Impact du fonds de garantie de la Caisse des Dépôts et Consignations : sur l'offre bancaire, son articulation avec les SIRE locaux.
- Une présentation de la Banque Européenne d'Investissement sera proposée sur l'articulation entre tiers-financement, fonds de garantie et tout dispositif susceptible de constituer un instrument financier, potentiellement alimenté par le FEDER, et ses programmes de financement dédiés à l'efficacité énergétique.

Session 5 sur le thème : **Suivi des consommations**

- Synthèse sur les pratiques :
 - présentation des procédures et outils utilisés
 - Liens avec les projets d'observatoire
 - enjeux d'une coordination nationale / initiatives locales

Cette session sera préparée de façon à fournir une cartographie des projets pertinents en la matière, ainsi qu'un point sur les projets de coordination/standardisation à l'échelle nationale.

Session 6 sur le thème : **Les interactions entre collectivités et avec les acteurs économiques**

Cette session envisage les relations entre acteurs : collectivités et secteur public, acteurs privés, de façon transversale. Elle sera proposée en synthèse des précédents ateliers qui auront permis de passer en revue les modes de déploiement sur le terrain des SIRE.

- Remontée des accords entre collectivités pour la mise en œuvre des projets locaux :
 - apports respectifs dans le cadre de partenariats (dans le cadre de l'exercice des compétences des collectivités concernées) : comment se concilient les objectifs : Climat/Energie, Logement, Formation, Economie...
 - constitution de structures communes *ad hoc* : forme juridique, statuts, objet, liens contractuels avec les autres acteurs, en particulier pour intégrer le financement avec les autres fonctions du SIRE.
 - Dans tous les cas : évaluation des moyens consacrés et des résultats ; point sur les difficultés, les blocages, les limites et sur les exemples qui donnent de bons résultats.
- Intégration de l'enjeu de rénovation énergétique avec les enjeux urbains : description du projet global, présentation des aspects expérimentaux du PICTE.
- Articulation entre les SIRE et les PRIS (dispositifs de l'Ademe et de l'Anah).
- Remontées sur les relations établies avec les professionnels : chartes, contrats, incitations, contrôle de la qualité.
- Retour d'expérience sur des observatoires de l'habitat : articulation avec les SIRE, quels indicateurs, quels impacts sur les acteurs et sur le marché (sur le prix des travaux, la valeur du foncier, la valeur locative ?)

Cette session sera préparée en élaborant la synthèse des précédents ateliers et à l'appui d'une analyse des impacts sur le terrain des différentes solutions statutaires et contractuelles choisies pour la mise en œuvre des SIRE locaux.

4.4.3 Organisation de réunions de revue centrées sur une expérimentation locale

Pour les Conseils Régionaux et les Collectivités qui le souhaiteraient, le PUCA propose d'organiser des réunions sur site, permettant de centrer sur l'expérimentation, les différents thèmes exposés ci-dessus.

4.5 Réunions de synthèse

Les sessions de travail et les réunions de revue des expérimentations auront permis d'élaborer des propositions concernant les différents thèmes. Le travail préparatoire à ces réunions aura également permis de recueillir les recommandations de professionnels (juristes, bureaux d'étude, entreprises, etc). Des réunions de synthèse seront programmées une fois tous ces éléments réunis, afin de répondre à l'objectif 3 du programme d'expérimentation : **formuler des propositions pour une évolution du cadre national.**

Les thèmes de ces réunions de synthèse pourraient être, à titre d'exemple :

- Propositions d'évolutions du cadre de la collaboration des collectivités, des régions, avec les agences qui relèvent des Ministères de l'égalité des territoires et du logement, et de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (Ademe, Anah, Anru).
- Propositions pour traiter les difficultés intrinsèques à la définition juridique de la copropriété et à sa gouvernance. Elaboration de propositions pour des évolutions juridiques profondes du cadre de la copropriété. En particulier adapter les règles de décision et la solidarité. Présentation des pistes pour adapter le statut juridique du syndicat de copropriétaires et le mettre en capacité de jouer son rôle de maître d'ouvrage.
- Propositions de cadre de suivi et de contrôle de l'activité de tiers-financement : critères à respecter dans le cadre des accords de refinancement, adaptation des reportings aux autorités financières.
- Séminaire avec les professionnels des émissions obligataires et de la gestion de fonds communs de créances : prospective pour le développement des prêts à la rénovation : conditions à réunir (traçabilité, reporting, liquidité) pour envisager un refinancement obligataire, voire des émissions d'obligations foncières.
- Propositions pour faire évoluer les incitations à l'échelle nationale :
 - l'accès aux aides (conditions techniques, conditions de ressources,)
 - améliorer la lisibilité de l'éco-conditionnalité des incitations
- propositions spécifiques aux copropriétés

En conclusion du programme, il est envisagé d'organiser une rencontre destinée aux universitaires et groupes de réflexion sur le thème du financement des rénovations énergétiques des logements : panorama macroéconomique de l'offre de financement actuel, impact des aides, de l'offre de financement bancaire, de la faible intégration du financement avec les préconisations et la réalisation des travaux. L'objectif de cette rencontre serait d'orienter les réflexions académiques vers les impacts des SIRE aux échelles micro-économiques et macro-économiques.

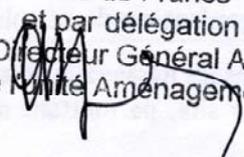
Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie
Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité
La Secrétaire Permanente du Plan Urbanisme Construction

Architecture

Emmanuel RAOUL

contact@energiespositif.fr
 Énergie POSIT'IF
01 83 05 36 36
Cite régionale de l'Environnement
90-92 avenue du Général de Gaulle - 93500 Pantin
SEML au capital de 5 323 500 €
R.C.S. Paris 791 369 226 - APE 7120B

Pour le Président du Conseil Régional
d'Ile de France
et par délégation
Le Directeur Général Adjoint
chargé de l'Unité Aménagement Durable


Olivier MOULIN

Annexe 1 – Thèmes d’expérimentation proposés

Les thèmes ci-après ont vocation à être traités dans le cadre des expérimentations locales.

Ils ont été définis en prenant appui sur les travaux antérieurs du PREBAT. Ils correspondent, en outre, aux nombreuses 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 est disponible sur le site du PUCA et du PREBAT :

<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/cr-sem-systemes-technico-financiers-copro-energie.pdf>

Les points d’intérêt prioritaires pour la Région Ile-de-France et Energies POSIT’IF sont surlignés.

Thème 1 : Information – Sensibilisation

1.1 - Attentes des acteurs

- Expression des besoins des conseillers en contact avec les ménages et les copropriétés, tels que : ALEC/EIE/PRIS, maisons de l’habitat, CAUE, opérateurs Anah
- Renforcement de la capacité :
 - des maîtres d’ouvrage (syndicat de copropriété, associations de copropriétaires, Syndics,AMO (technique, juridique, financier)) à exprimer leurs besoins et à formaliser une commande claire, structurée et opérationnelle d’un projet de rénovation,
 - des professionnels en contrat avec le SIRE de répondre de façon pleinement adaptée à cette demande (architectes, BET, entreprises du BTP, exploitant des systèmes de chauffage, assureurs, établissements financiers, ...).
- Implication et expression de la contribution des services de l’urbanisme et de l’habitat des collectivités afin de faciliter la mise en œuvre des projets de rénovation (aspects règlementaires, fiscaux, animation territoriale, ...).
- Enquêtes et analyse qualitative de l’intervention des SIRE auprès des maîtres d’ouvrages, des acteurs professionnels et des structures d’accompagnement (méthodes, résultats).
- Lien avec les actions de repérage, d’accompagnement des ménages précaires (approche sociale) et permettant la réalisation d’un projet collectif susceptible d’être menacé si la solvabilité des ménages précaires n’est pas assurée.
- Appel à propositions pour utiliser des vecteurs tels que :
 - Prescription via les professionnels de l’immobilier,
 - Exemples de réseaux informels et associatifs, centrés sur d’autres sujets comme la maternité, la préparation à la retraite, le voisinage ...

1.2 - Approche particulière des copropriétés

- Bonnes pratiques concernant l'accompagnement des copropriétés : identification des pratiques "copro-compatibles", en particulier pour ce qui concerne la phase amont du projet de travaux pour optimiser le fonctionnement de la copropriété et la prise de décision d'engager des études préliminaires aux travaux (audit global, étude de maîtrise d'œuvre, ...) et ensuite les travaux eux-mêmes ainsi que leur suivi.
- Articulation des offres de service des SIRE avec les obligations de travaux (ravalements...) ou les gros travaux qui rythment la vie d'un bâtiment (Cf : obligation de travaux inscrite au projet de loi de transition énergétique pour la croissance verte).
- Propositions dans le cadre de "PICTES" : démarche de concertation et de négociation élargie, 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.
- Proposition d'expérimentations de modes de gouvernance de copropriétés dérogatoires par rapport à la Loi de 1965, dans le cadre de PICTES.

1.3 - Financement de la fonction Information – Sensibilisation

- Remontée des coûts constatés sur les expérimentations : mise en regard des fonctions remplies, des moyens alloués et des indicateurs d'activité.

Thème 2 : Conseils sur la réalisation des travaux

2.1 - Les acteurs de terrain et leurs outils

- Remontées de terrain concernant :
 - L'utilisation par les Conseillers de logiciels d'audit et d'aide à la décision pour déterminer le programme de travaux à conseiller aux ménages : quelles réponses pragmatiques à l'enjeu de normalisation, de contrôle de la pertinence des audits et des préconisations ?
 - L'expérimentation de projets Maquette Numérique dans le cadre de SIRE.
 - Des propositions de gouvernance du SIRE concernant le choix / la définition des standards techniques, pour la gestion des bases de données de référence (base de matériaux, procédés constructifs, etc).
 - Des procédures locales pour la validation technique et l'agrément des prestataires concernés par la préconisation de travaux et l'évaluation du gisement d'économies d'énergies.
 - Des propositions concernant le recrutement / la formation des acteurs.

2.2 - Interactions avec les propriétaires

- Propositions pour faciliter le décryptage des audits par les consommateurs mais aussi par les autres professionnels concernés (financeurs, assureurs, etc).
- Concernant les copropriétés : expérimentations concernant l'évolution du Carnet d'entretien pour en faire un outil de programmation des travaux.

2.3 - Extension du périmètre du SIRE vers la maîtrise d'ouvrage des travaux

- Remontées de terrain sur l'adaptation aux situations particulières des copropriétés:

- valeur architecturale des immeubles justifiant une extension des missions vers une maîtrise d'ouvrage déléguée et/ou une subrogation du SIRE dans les droits du syndic,
- intégration d'extensions de surfaces, de promotion immobilière.
- Offre spécifique portant sur l'installation d'EnR financée par un tiers et assortie d'un loyer (centrale solaire, microgénération, ou, pour des copropriétés : mini-réseau de chaleur.

Thème 3 : aide au choix des entreprises

3.1 - Relations contractuelles avec les professionnels

- Evaluation des modes contractuels mis en œuvre dans les différents projets (prescription, sous-traitance), constitution de clausiers.
- Critères de choix qualitatifs : par exemple, comment valoriser le critère de proximité et la participation récurrente des entreprises aux chantiers du SIRE ? (méthodologie pour prendre en compte l'impact carbone ?).

3.2 - Outils : bases de référence (prix, matériaux)

- Exemples de BDD alimentée à partir des devis, d'outil pour piloter le rapport coût/qualité, étude des rétro-effets sur le marché.
- Lien avec les fonctions d'audit et de prescription de travaux (cf. Thème 2 ci-dessus).
- Exemples de mise au point de devis types.

Thème 4 - Aide au financement

4.1 - Intégration du volet subventions, incitations fiscales, etc. au SIRE

- Remontée des accords locaux pour articuler le SIRE et l'intervention des pouvoirs publics (fonds européens, Anah, régions, départements, EPCI, ...), simplifier les processus de l'Anah et des collectivités quant à la gestion des accords sur les dossiers individuels et les décaissements.
- Expérimentation de liaison entre le dispositif local de SIRE et les services départementaux gestionnaires du FSE pour cibler les propriétaires bailleurs.
- Remontée sur l'applicabilité des critères d'aides aux travaux de rénovation énergétique, sur les contradictions entre objectifs et contraintes techniques ou temporelles.
- Remontée des propositions d'incitations fiscales :
 - mises en œuvre à l'occasion des mutations immobilières (provisionnement de travaux, bonus/malus sur les "frais de notaire"),
 - modulation des taxes locales selon la performance énergétique,
 - proposition de taxes complémentaires à une redevance pour service rendu, dans le cadre d'un service public instauré par la loi...

4.2 - La valorisation des CEE

- Analyse comparative des organisations adoptées localement pour collecter les justificatifs de travaux, gérer les demandes de CEE puis leur valorisation avec les obligés. Comparaison entre les différentes expérimentations sur les modes de répartition des CEE entre dispositifs Anah et ADEME et SIRE, sur les coûts de collecte et des recettes des différentes expérimentations et le portage du risque économique et juridique de mobilisation des dispositifs d'aides Anah et ADEME et CEE.

4.3 - Leviers sur l'épargne

- Identification des expériences d'offres d'épargne fléchée sur la réalisation des travaux en détaillant l'adaptation de l'offre bancaire (comptes et plans épargne logement), l'abondement apporté par les collectivités. L'atelier permettra de lister et discuter les conditions à réunir pour favoriser :
 - la constitution des fonds travaux en copropriété,
 - la réalisation des travaux par étapes en maison individuelle.

Thème 5 : instruments financiers

5.1 – Offre et positionnement du secteur bancaire

- Analyse de l'articulation entre le secteur bancaire, les professionnels de la rénovation énergétique et les acteurs publics dans le cadre d'un SIRE
- Analyse des dispositifs d'appel à manifestation d'intérêt lancés par plusieurs régions au secteur bancaire et des produits bancaires existants (EcoPTZ) : évolution des conditions de financement, des critères d'octroi de crédit (prise en compte du "reste à vivre", de l'évolution de la consommation et de la facture énergétique à la suite des travaux, ...).
- Analyse de la répartition des tâches (analyse du risque financier, de la conformité du programme avec les critères d'éligibilité, ...) dans l'instruction et la validation d'un projet de rénovation et des dossiers de prêts par les banques entreprises et/ou les accompagnateurs.
- Mobilisation du secteur bancaire permettant l'émergence d'une offre bancaire adaptée aux travaux en copropriété notamment via l'emprunt collectif introduit par la Loi Warsmann.
- Sécurisation de l'offre bancaire par la mise en place de dispositifs de garantie par les pouvoirs publics (Etat et régions).

5.2 – Le volet « instruments financiers » du FEDER

- Recensement des Programmes opérationnels prévoyant l'utilisation du FEDER et du FSE sur la rénovation énergétique des logements. La participation de représentants de la DHUP et de la DATAR sera recherchée pour présenter et commenter les conditions mentionnées pour l'utilisation du FEDER sur la rénovation du logement privé dans l'Accord de Partenariat signé par la France et la Commission Européenne.
- Compilation des analyses ex ante d'instruments financiers dédiés à la rénovation énergétique, réalisées par les régions concernées et de leurs mises en œuvre (ex : fond de garantie, prêts bonifiés, avances remboursables, ...) et articulation avec les dispositifs d'intervention de la Banque Européenne d'Investissement.

5.3 – L'expérimentation du tiers-financement

- Analyse des modalités de mise en œuvre du tiers-financement prévues à l'article 6 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte actuellement en discussion au parlement.
- Analyse et évaluation des dispositifs de tiers financement déployés par les régions : impacts des conditions financières et des conditions d'octroi sur les publics concernés, prise en compte des économies d'énergie et de la durée du financement par rapport à des conditions bancaires. Echange avec le secteur bancaire sur les critères d'octroi et les possibilités de partenariats avec les opérateurs de tiers-financement.
- Adaptation du Tiers-financement à la copropriété, l'articulation entre financement à la copropriété et au copropriétaire.

- Conditions et modalités de refinancement des sociétés de tiers financement (garantie, caution)

5.4 – La constitution de fonds de garantie

- Remontées de la part de régions qui explorent la mise en œuvre d'un fonds de garantie régional :
 - Quels objectifs, quels risques couverts (faits générateurs, bénéficiaires, structuration : partage des risques, facturation, recouvrement.
 - Evaluation de l'effet d'entraînement sur le financement des travaux.
- Articulation du fonds de garantie avec les produits existants
- Impact du projet de fonds de garantie de la Caisse des Dépôts et Consignations sur l'offre bancaire, son articulation avec les SIRE locaux

Thème 6 - Intérêt du SIRE pour l'optimisation de la gestion des chantiers et du suivi de la qualité

- L'influence du SIRE sur la capacité des entreprises à optimiser leurs pratiques individuelles et collectives en faveur d'une meilleure coordination : retour sur les premiers chantiers ;
- Analyse de l'intérêt du processus de certification pour un SIRE.
- Expérimentation du BIM - maquette numérique et évaluation de la pertinence des interfaces entre les différents intervenants et corps de métier.
- Retour sur les actions de formation intégrées dans le SIRE ou menées en coordination avec d'autres structures (chantiers écoles ?, intégration des SIRE et des programmes de formation destinés aux professionnels, interaction avec les clusters et les structures accompagnatrices)
- Analyse des modalités pratiques de contrôle qualité des chantiers, en particulier pour les maisons individuelles et les très petites copropriétés (mesure de la performance énergétique intrinsèque, évaluation du coût de ces mesures et contrôles, de leur impact sur les pratiques professionnelles).
- Expérimentation de procédés techniques permettant de diminuer la durée et le coût des chantiers dans le cadre de SIRE (ex : préfabrication, ...).
- Expérimentation de l'assurabilité de la bonne réalisation des travaux, remontée des coûts associés.

Thème 7 - Suivi des consommations

7.1 - Périmètre des prestations / Outils / Modes de relation avec les ménages

- Remontée d'expérimentations concernant le suivi des consommations énergétique (dans le cadre de la GRE notamment), l'instrumentation des bâtiments/logements et des autres critères qualitatifs du logement à la suite des travaux. Les questions à traiter concernent notamment :
 - les obstacles techniques ?
 - Le mode de communication favorisant l'acceptation et appropriation par les ménages ?
 - L'interaction avec la maintenance des équipements ?
- Remontée d'expérimentations de bases de données de référence pour garder la mémoire des travaux réalisés, échanges sur les mises en œuvre locales en vue d'une généralisation, lien avec le GT "Carte vitale du bâtiment" du Plan Bâtiment Durable.
- Extension de la gestion de cette BDD à l'échelle d'un territoire => support d'observatoires de l'habitat, permettant de situer un logement dans le parc en termes de qualité de la rénovation ou de vétusté, de consommations, d'autres critères environnementaux.

7.2 – Les rétro-effets des dispositifs de mesure sur les organisations, le contenu des prestations, les ménages

- Remontée des impacts observés en termes de diminution des consommations énergétiques ?
- Expérimentation de diffusion de l'information anonymisée et agrégée des consommations énergétiques post-travaux dans le cadre d'observatoires.

Thème 8 - Les interactions entre collectivités et avec les acteurs économiques

- Remontée des accords entre collectivités pour la mise en œuvre des projets locaux, en particulier dans la perspective de créer un réseau de plateformes de la rénovation énergétique :
 - apports respectifs dans le cadre de partenariats (dans le cadre de l'exercice des compétences des collectivités concernées) : comment se concilient les objectifs : Climat/Energie, Logement, Formation, Economie...
 - constitution de structures communes *ad hoc* : forme juridique, statuts, objet, liens contractuels avec les autres acteurs, en particulier pour intégrer le financement avec les autres fonctions du SIRE, modèle économique.
 - Dans tous les cas : évaluation des moyens consacrés et des résultats ; point sur les difficultés, les blocages, les limites et sur les exemples qui donnent de bons résultats.
- Intégration de l'enjeu de rénovation énergétique avec les enjeux urbains : description du projet global, présentation des aspects expérimentaux du PICTE
- Articulation entre les SIRE, les PRIS (dispositifs de l'Ademe et de l'Anah) et les PLRE.
- Remontées sur les relations établies avec les professionnels : chartes, partenariats, contrats, incitations, contrôle de la qualité
- Retour d'expérience sur des observatoires de l'habitat : articulation avec les SIRE, quels indicateurs, quels impacts sur les acteurs et sur le marché (sur le prix des travaux, la valeur du foncier, la valeur locative ?)

Annexe 2 – Les opérations de rénovation énergétique en copropriété d'Energies POSIT'IF (au 12 mars 2015)

18 contrats signés avec des copropriétés franciliennes, soit 2 553 logements, dont :

8 missions de maîtrise d'œuvre (conception du programme de rénovation globale) :

- Paris 12^{ème} (68 logements) ;
- Paris 14^{ème} (39 logements) ;
- Paris 13^{ème} (31 logements) ;
- Chelles, 77 (216 logements) ;
- Meudon-la-Forêt, 92 (900 logements) ;
- Colombes, 92 (14 logements) ;
- Villemomble, 93 (24 logements) ;
- Levallois-Perret, 92 (31 logements).

7 missions d'audits énergétiques et architecturaux :

- Soisy-sous-Montmorency, 95 (48 logements) ;
- Choisy-le-Roi, 94 (156 logements) ;
- Livry-Gargan, 93 (45 logements) ;
- Paris 12^{ème} (68 logements) ;
- Paris 13^{ème} (118 logements) ;
- Achères, 78 (190 logements) ;
- Pantin, 93 (27 logements).

3 missions d'ingénierie financière

- Paris (133 logements) ;
- Palaiseau, 91 (395 logements) ;
- Rueil-Malmaison (50 logements)

• 9 votes de travaux sont prévus à ce jour en 2015 :

- Meudon la forêt: AG -11 mai 2015. Envoi des dossiers de convocation début avril.
- Chelles 77 : AG 1 avril.
- Paris 13^{ème}: AG le 3 juillet.
- Paris 14^{ème}: AG fin mai.
- Colombes 92: AG 29 mai.
- Palaiseau 91 : AG de vote du financement 5 juin.
- Chatou 78: AG 3 juillet. Envoi des dossiers de convocation à la fin mai.
- Paris 14^{ème}: AG 30 octobre.
- Levallois-Perret 92 :AG fin 2015.