

OUTILS FINANCIERS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ



4^E CONFÉRENCE ANNUELLE FINANCER ET MOBILISER : LES MEILLEURES PRATIQUES

PARIS

16 MAI 2017





L'ORGANISATION DE LA CONFÉRENCE

Cette 4^e conférence annuelle sur les outils financiers de la rénovation énergétique en copropriété a été organisée par l'ARENE Île-de-France, en partenariat avec Énergies POSIT'IF, dans le cadre d'un projet cofinancé par le programme Energie Intelligente Europe de l'Union européenne.

Le contenu de cette publication n'engage que la responsabilité de son auteur et ne représente pas nécessairement l'opinion de l'Union européenne. Ni l'EASME, ni la Commission européenne ne sont responsables de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y figurent.

Conception du programme et organisation de la journée : Marie-Laure Falque Masset, ARENE Île-de-France et Anabel Brujes, Énergies POSIT'IF
Crédits photos : Christophe Bertolin, ARENE Île-de-France
Coordination éditoriale : Pascale Céron et Élise Faure, ARENE Île-de-France
Conception graphique : Célia Guillemot et Chahrazed Sellami, ARENE Île-de-France
Transcription: Laurent Hutinet

LE PROGRAMME DE LA CONFÉRENCE ET LES INTERVENANTS

Les débats sont animés par Marie-Laure Falque Masset, directrice du pôle Transition Énergétique et Écologique de l'ARENE Île-de-France.

Ouverture >> Didier Dousset , président de l'ARENE Île-de-France	p.5
Actualité de la transition énergétique et environnementale du secteur du bâtiment et dynamiques régionales >> Jérôme Gatier , Plan Bâtiment Durable	p.7
Les leviers du secteur public pour accélérer la rénovation énergétique du bâtiment >> Françoise Refabert , Vesta Conseil et Finance	p.9
L'offre innovante d'ensemblier de la rénovation énergétique >> Raphaël Claustre , Énergies POSIT'IF	p.10
Les aides de l'Anah >> Sabrina Bestaven , DRIHL	p.19
L'Éco-PTZ collectif >> Serge Tisserant , Caisse d'Épargne	p.22
L'accompagnement de la rénovation et les autres aides >> Khalil Boudiaf , SOLIHA	p.26
Futurs dispositifs : quels contours pour des aides efficaces et incitatives ? >> Julien Alix , ARC	p.30
Retours d'expérience : la résidence du Parc à Soisy-sous-Montmorency >> Anabel Brujes , Énergies POSIT'IF	p.35
Retours d'expérience : la copropriété Lauriau-Gaillard à Montreuil >> Simon Pouillaute , ALE MVE	p.37
La plateforme Coach Copro© et le programme Éco-rénovons Paris >> Émmanuel Poussard , Agence Parisienne du climat	p.42
Le dispositif de formation à la rénovation énergétique des copropriétés de l'ARENE Île-de-France >> Lionel Guy , ARENE Île-de-France	p.45
Témoignages de collectivités accompagnées par l'ARENE Île-de-France >> Karim Amrani , Ville d'Eaubonne, Daba Keita , Ville de Saint-Gratien, Khaled Belbachir , Ville d'Enghein-les-Bains	p.48
Clôture >> Raphaël Claustre , Énergies POSIT'IF.	p.53

GLOSSAIRE

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement	FART : Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique
ALE : Agence locale de l'Énergie	GEGC : Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions
ALEC : Agence locale de l'Énergie et du Climat	GPSO : Grand Paris Seine Ouest (Communauté d'agglomération)
AMI : Appel à Manifestation d'Intérêt	ITE : Isolation Thermique par l'Extérieur
AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage	OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat	OPATB : Opération Programmée d'Amélioration Thermique des Bâtiments
APC : Agence Parisienne du Climat	ORCOD : Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées
ARC : Association des Responsables de Copropriétés	PCET : Plan Climat Énergie Territorial
BBC : Bâtiment Basse Consommation	PIG : Programme d'Intérêt Général
CAF : Caisse d'Allocation Familiale	POPAC : Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement	PREH : Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale	PRIS : Point Rénovation Info Service
CDC : Caisse des Dépôts	PTRE : Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique
CEE : Certificat d'Économie d'Énergie	PUCA : Plan Urbanisme Construction Architecture
CIDD : Crédit d'Impôt Développement Durable	RGE : Reconnu Garant de l'Environnement
CIE : Conseiller Info Énergie	RT : Réglementation Thermique
CITE : Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique	RTE : Réseau de Transport d'Électricité
CNAV : Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse	SACCEF : Société d'Assurance des Crédits des Caisses d'Épargne de France
CRPS : Commissions régionales du patrimoine et des sites	SHON : Surface Hors Œuvre Nette
DDT : Direction Départementale des Territoires	SIG : Système d'Information Géographique
DPE : Diagnostic de Performance Énergétique	SOLIHA : Solidaires pour l'habitat
DRIHL : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement	SRCAE : Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie
écoPTZ : Éco-prêt à taux zéro	TEG : Taux effectif global
EEFIG : Énergie Éfficacy Financial Institutions Group	UTRU : Unité Territoriale de Renouvellement Urbain
EIE : Espace Info Énergie	VOC : Veille et Observation des Copropriétés
ELENA : Mécanisme européen d'assistance technique pour les projets énergétiques locaux	

OUVERTURE

DIDIER DOUSSET

Président de l'ARENE Île-de-France
Conseiller régional d'Île-de-France

Bienvenue à tous pour cette quatrième conférence portant sur les outils financiers de la rénovation énergétique des copropriétés que l'ARENE Île-de-France organise avec le soutien financier de l'Union européenne et en partenariat avec la SEM Énergies POSIT'IF. Je tiens tout d'abord à excuser Chantal Jouanno, Vice-présidente du Conseil régional d'Île-de-France chargée de l'environnement, qui n'a malheureusement pas pu se joindre à nous en raison d'un empêchement de dernière minute.

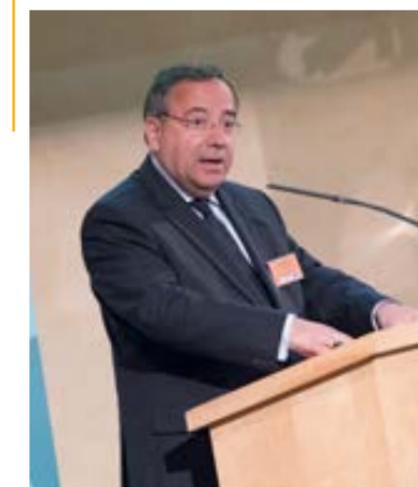
Nous prendrons connaissance aujourd'hui des meilleures pratiques de financement et de mobilisation. La rénovation énergétique est un enjeu régional majeur. En effet, la facture énergétique de la Région Île-de-France s'élève à plus de 22 milliards d'euros chaque année. Les secteurs résidentiels et tertiaires représentent, à eux deux, plus de 60 % de ce montant. Il est donc urgent d'agir et de démultiplier les actions.

En Île-de-France, plus de 72 % des logements sont collectifs (parc social et copropriétés). On compte plus de 2,1 millions de logements en copropriétés, dont un million sont classés E, F ou G en termes de performance énergétique au sens du DPE*. Pour pouvoir relever le défi de leur rénovation énergétique, il faut lever les freins liés aux mécanismes de prise de décision complexes, convaincre les copropriétaires dont les intérêts sont parfois divergents, et également faciliter l'accès au financement des projets.

Il faut donc se réjouir de l'affluence à cette conférence, car c'est la mobilisation de l'ensemble des acteurs de la filière qui permettra de relever le défi qu'est la rénovation énergétique des copropriétés.

En matière de rénovation énergétique, l'action de l'ARENE Île-de-France s'étend au-delà du champ de la copropriété. L'ARENE Île-de-France travaille également sur la rénovation des bâtiments publics dans le cadre d'un autre projet européen nommé PUBLEnEf. Elle travaille aussi pour la lutte contre la précarité énergétique et le développement du management énergétique dans les zones d'activité.

L'ARENE Île-de-France entend fournir à tous les acteurs concernés à la fois un accompagnement et des outils techniques, mais aussi des solutions de financement. Favoriser les partenariats et massifier la rénovation énergétique dans notre région est une des missions qui nous tient particulièrement à cœur.





Je remercie également toute l'équipe de l'ARENE Île-de-France qui s'est mobilisée pour faire de cette journée un moment riche d'informations et d'échanges. Je laisse maintenant la parole aux professionnels, sans manquer de les saluer par avance pour leurs éclairages et pour le temps qu'ils nous consacrent aujourd'hui. »

MARIE-LAURE FALQUE MASSET

**Directrice du pôle Transition énergétique et écologique
ARENE Île-de-France**

L'ARENE Île-de-France et la SEM Énergies POSIT'IF sont engagées depuis trois ans dans le projet européen MLEI POSIT'IF, dans le cadre duquel ont été engagées un certain nombre d'actions de sensibilisation et de formations en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés.

Ce projet est cofinancé par le programme européen Energie Intelligente Europe qui est géré pour le compte de la Commission européenne par l'EASME, l'agence exécutive pour les petites et moyennes entreprises, et il comporte deux volets :

1/ Le programme Energie Intelligente Europe appuie le développement d'investissements dans des projets énergétiques durables. Primé par la Commission européenne, Énergies POSIT'IF bénéficie d'un soutien financier permettant de :

- Prendre en charge une partie des coûts de mise en place d'une offre de travaux et de financement de projets de rénovation énergétique ;
- Renforcer les capacités et compétences des acteurs intervenant dans le secteur de la copropriété.



2/ Dans le cadre du deuxième axe, l'ARENE Île-de-France, appuyée par Énergies POSIT'IF, a mis en œuvre un programme de formations destiné à faire monter en compétence tous les acteurs de la rénovation énergétique (copropriétaires, conseils syndicaux, syndicats, architectes et bureaux d'études, accompagnateurs des copropriétés : ALEC*, EIE*, opérateurs Anah*, collectivités territoriales et bailleurs sociaux).

Ces sessions de formation gratuites abordent la rénovation énergétique en copropriété sous tous les angles (cadre réglementaire, mobilisation de la copropriété et rôle de chaque intervenant dans un projet, aspects techniques, outils financiers).

En effet, le chantier est vaste, puisque 70 % des logements franciliens ont été construits avant 1975, date de la première réglementation thermique. Cela représente 990 000 logements appartenant à des copropriétés classées E, F ou G par le DPE*. Les dispositifs et les outils à évoquer dans ce cadre sont multiples et les interventions auront pour but de les expliciter.

ACTUALITÉ DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DU SECTEUR DU BÂTIMENT ET DYNAMIQUES RÉGIONALES

JÉRÔME GATIER

Directeur du Plan Bâtiment Durable

Le Plan Bâtiment Durable est une structure originale, animée par une équipe de cinq personnes, qui rassemble plus de 5 000 contributeurs. Sa mission est issue du Grenelle de l'environnement et a été confiée par le gouvernement de l'époque à Philippe Pelletier, avocat de métier. Il a pour ambition de rassembler l'ensemble des acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour des objectifs de la performance énergétique.

Pour ce faire, le Plan Bâtiment Durable anime plusieurs réflexions collectives en faisant souvent dialoguer plusieurs centaines de personnes au niveau national. Il s'efforce d'apporter des informations sur les évolutions nationales à tous les niveaux territoriaux possibles et fait aussi en sorte d'animer des réseaux et clusters d'éco-construction. Plusieurs Conseils régionaux travaillent avec nous, dont celui d'Île-de-France, ce dont nous nous félicitons.



Du point de vue réglementaire, un décret a été adopté récemment pour permettre aux autorités locales compétentes en matière d'urbanisme d'adopter des dérogations aux règles courantes d'urbanisme afin de permettre la réalisation de projets d'isolation thermique par l'extérieur (ITE).

Un équilibre a été recherché entre l'obligation et l'absence de toute incitation en faveur de la rénovation énergétique lorsque les copropriétés sont amenées à réaliser leurs ravalements de façades. La loi a donc énoncé l'obligation d'embarquer la performance énergétique lorsque des travaux importants de transformation sont engagés (réfection de toiture, ravalement de façades et transformation de locaux d'habitation). Un certain nombre de critères sont précisés en cas de ravalement de façades et des garde-fous ont été adoptés en termes de soutenabilité économique, de respect de l'architecture et de prévention des pathologies des bâtiments. Cette réglementation équilibrée favorise les travaux énergétiques « sans regret », tout en évitant les aberrations du point de vue architectural.



Par ailleurs, un décret précisant les critères de décence des logements locatifs a été adopté. Selon la loi de Transition énergétique, cette réglementation, qui définit la possibilité de louer les biens, doit en effet désormais intégrer un critère de performance énergétique. En pratique, cela a été traduit par le nouveau décret à partir d'un certain nombre de critères qualitatifs qui concernent essentiellement la ventilation et l'étanchéité à l'air. Il est possible qu'un certain nombre de bailleurs se retrouvent bientôt en retard pour appliquer cette nouvelle réglementation. La fixation du niveau d'exigence de la réglementation sur la décence suscite toujours la plus grande prudence de la part des responsables politiques, qui craignent, en cas de critères trop restrictifs, de retirer du marché locatif un grand nombre de logements, question qui est très sensible en Île-de-France.

Des solutions financières nouvelles ont été apportées pour favoriser les mécanismes de tiers-financement, afin de permettre aux organismes qui les proposent de les développer. Il a été fait en sorte de trouver des solutions nouvelles en matière de prêts viagers hypothécaires, pour que même les propriétaires âgés puissent trouver un intérêt à la rénovation énergétique.

Une évolution de l'éco-PTZ collectif est envisagée par le nouveau gouvernement, mais le Plan Bâtiment Durable incite à la prudence en la matière : faire connaître et faire fonctionner le dispositif actuel a en effet exigé beaucoup de temps, et il faut laisser aux professionnels du secteur un délai de l'ordre de cinq années pour s'en saisir pleinement avant de le faire évoluer. Le Plan Bâtiment Durable a aussi proposé que le barème du CITE* applicable soit celui de la date du vote des travaux en assemblée générale.

Marie-Laure Falque-Masset : « Il est en effet important de souligner que la pérennité des aides est l'une des conditions de leur efficacité, ce qui vaut particulièrement pour les copropriétés, qui évoluent sur le temps long. Vesta Conseil et Finance a publié une étude européenne sur les leviers publics favorables au financement de la rénovation énergétique. Quels en sont les principaux contours ? »

LES LEVIERS DU SECTEUR PUBLIC POUR ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT

FRANÇOISE REFABERT

Fondatrice de Vesta Conseil et Finance

Le cabinet de conseil Vesta Conseil et Finance est spécialisé depuis 2010 dans le conseil aux collectivités qui souhaitent intervenir sur le marché de la rénovation énergétique.

Conduire l'étude européenne sur les leviers publics en faveur de la rénovation énergétique a été un travail très intéressant. Il existait à l'échelle européenne l'important groupe de travail EEFIG*. Centré sur le financement de l'efficacité énergétique, il était soutenu par la Commission européenne et animé par un ancien banquier, Peter Sweatman. Ce groupe a décidé de créer des déclinaisons nationales et m'a contactée à ce titre en ce qui concerne la France.

Le groupe mis en place à cette occasion comprenait notamment Jérôme Gatier, un certain nombre de banques, mais aussi des acteurs non financiers, ceci afin de s'interroger sur les moyens de faciliter l'émergence de la rénovation énergétique grâce au levier du financement. Nous avons décidé de traiter en premier la question du logement, qui est la plus difficile en raison de la dispersion extrême de la propriété immobilière.

Nous avons porté collectivement nos analyses à la fois sur le marché potentiel (propriétaires individuels et copropriétés), sur les déficiences de l'offre actuelle de financement, et sur les moyens de dynamiser le marché en apportant la confiance nécessaire pour motiver les personnes concernées. Elles doivent en effet prendre au cours de leur vie quelques décisions immobilières et ne doivent pas se tromper, car les conséquences de choix erronés peuvent être lourdes. La méfiance est donc généralisée.

À partir de ces constats, nous nous sommes interrogés sur les actions envisageables. Elles concernent en premier lieu les pouvoirs publics, car il existe un consensus qui considère que ce sont les collectivités qui se trouvent en situation d'incarner la confiance vis-à-vis des acteurs du secteur. Il en a résulté un certain nombre de préconisations parfois techniques. Les collectivités disposent potentiellement de très forts leviers, non seulement en intervenant par le financement, mais aussi en apportant la confiance qui est indispensable, en particulier du point de vue assurantiel, ce qui est fondamental pour pouvoir développer le marché.





L'OFFRE INNOVANTE D'ENSEMBLIER DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

RAPHAËL CLAUSTRE

Directeur général d'Énergies POSIT'IF

Au départ, les concepteurs de la SEM Énergies POSIT'IF ont voulu imaginer un outil innovant et original pour répondre aux difficultés de la rénovation énergétique en copropriété. Il s'agissait pour la Région Île-de-France de répondre aux attentes spécifiques des maîtres d'ouvrages très particuliers que sont les copropriétés, en initiant la création d'une SEM qui rassemble plusieurs collectivités et partenaires privés, dont le Conseil régional d'Île-de-France, le Conseil départemental du Val-de-Marne, la Ville de Paris, la Caisse d'épargne d'Île-de-France et la Caisse des Dépôts et Consignations.



La structure mise en place s'efforce de réunir les avantages du secteur public et du secteur privé. Le but recherché était de pouvoir répondre à des objectifs de politique publique en cohérence avec les objectifs ambitieux décidés pour la rénovation énergétique aux niveaux national et régional. La SEM Énergies POSIT'IF porte les logiques de l'intérêt général et du long terme propres aux collectivités et les combine avec l'agilité du secteur privé et à sa capacité à intervenir sur un marché concurrentiel. Grâce à cet alliage, la SEM Énergies POSIT'IF entend proposer des réponses innovantes, adaptées et évolutives – ceci, parce que les problèmes à traiter évoluent rapidement.

Par définition, le capital d'une SEM est détenu majoritairement par des collectivités locales, 15 % des parts sociales au moins étant détenues par des acteurs privés. La SEM Énergies POSIT'IF a pour vocation de jouer le rôle d'ensemblier de la rénovation énergétique en copropriété. L'objectif est de proposer un « tout-en-un », puisque les projets des copropriétés sont souvent complexes, alors que la maîtrise d'ouvrage – l'assemblée des copropriétaires – n'est pas professionnelle. Dans ces conditions, le pilotage d'une opération de rénovation énergétique est délicat et compliqué, et la SEM Énergies POSIT'IF gère la complexité de ce travail pour le compte des copropriétaires.

Conduire la rénovation énergétique dans les copropriétés fait appel à trois métiers, que la SEM Énergies POSIT'IF intègre en son sein :

- L'architecture, puisque ces opérations touchent aux bâtiments ;
- L'ingénierie énergétique, car il faut mener des études fines en la matière ;
- L'ingénierie financière, parce qu'il faut construire des solutions *ad hoc* adaptées aux copropriétés dans leur ensemble, mais aussi à chacun des copropriétaires (y compris les plus modestes). Il ne faut en effet jamais perdre de vue que les décisions sont prises par les assemblées générales à la majorité, et que même ceux qui se sont opposés aux projets doivent pouvoir les financer. Il faut donc trouver une solution pour tous, même lorsque les copropriétés comptent des centaines de membres.

Il faut y ajouter le quatrième métier essentiel qu'est en pratique la communication auprès des copropriétés, puisque les sommes en jeu sont souvent énormes. Il faut donc communiquer avec les copropriétaires de façon adaptée pour lever les craintes en expliquant très clairement quelles sont les implications des projets. De ce point de vue, le fait de pouvoir se prévaloir du soutien de la Région Île-de-France joue un rôle très important, puisqu'il souligne que la SEM Énergies POSIT'IF n'a pas vocation à faire de l'argent, mais à mettre en œuvre des politiques publiques d'intérêt général. Attribuer un unique interlocuteur à chaque copropriété tout au long de son projet institue une relation de confiance, ceci en se mettant à son service.

La SEM Énergies POSIT'IF n'a pas voulu tout réinventer, puisque des acteurs compétents en maîtrise d'œuvre pour les énergies et les fluides étaient déjà présents en Île-de-France. Des compétences d'architecture, et d'ingénierie en énergie ont été intégrées à la structure, mais la SEM s'appuie avant tout sur les bureaux d'études et les cabinets d'architecture du territoire. Ceux-ci sont retenus au cas par cas en fonction de la qualité des solutions qu'ils proposent pour chaque copropriété.

La SEM Énergies POSIT'IF existe depuis quatre ans. Les projets accompagnés sont longs : il s'écoule le plus souvent cinq ans entre le premier contact avec la copropriété et la livraison du chantier. À ce jour, nous travaillons avec 40 copropriétés, dont six pour lesquelles les travaux sont en cours (soit près de 2 000 logements). Durant les derniers mois, 38 offres ont, de plus, été adressées à de nouvelles copropriétés. Le taux de succès est élevé, puisqu'au moins les deux tiers des copropriétés concernées qui mènent un audit s'orientent vers des travaux, ce qui est très supérieur à la moyenne constatée dans le secteur. L'offre de la SEM Énergies POSIT'IF est un peu plus chère que celle des autres acteurs du secteur, mais l'expérience montre que le travail de grande finesse qu'elle apporte est finalement plus efficace.

Nous intervenons désormais dans tous les départements d'Île-de-France, essentiellement dans des copropriétés de tailles importantes, puisque la plus-value qu'apporte la SEM Énergies POSIT'IF est surtout intéressante dans le cadre de projets complexes qui regroupent plus de cinquante logements. 60 % des projets accompagnés se trouvent en petite couronne francilienne, 20 % en grande couronne et 20 % à Paris. La moyenne des économies d'énergie visées, pour les projets suffisamment avancés pour les calculer, est de 47 %. Dans trois quarts des cas, la performance BBC* Rénovation est atteinte. Les chantiers planifiés sont donc généralement ambitieux, même s'il revient évidemment à l'assemblée générale de décider des travaux qui seront finalement conduits.

La SEM Énergies POSIT'IF intervient sur le volet financier en créant les plans de financement, en recherchant les subventions disponibles et les solutions d'emprunt : il peut s'agir de prêts bancaires classiques et d'éco-PTZ. Dès sa création, la SEM Énergies POSIT'IF entend aussi pouvoir proposer des solutions de tiers-financement, mais la loi réserve le monopole du prêt



aux établissements bancaires. Une réflexion a donc été entamée pour envisager des dérogations au monopole bancaire, et la loi de Transition énergétique affirme que les sociétés de tiers-financement dont les capitaux sont majoritairement publics pourront proposer des prêts à condition de bénéficier notamment d'une autorisation de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR).

À ce jour, quatre SEM comparables sont opérationnelles en France (Île-de-France, Hauts-de-France, Grand Est et Nouvelle-Aquitaine) et deux sont en cours de création sur les territoires de Bordeaux Métropole et de l'Occitanie. En 2015, la SEM Énergies POSIT'IF a signé un contrat avec la Banque Européenne d'Investissement (BEI) pour pouvoir prêter jusqu'à 100 millions d'euros à taux très bas et sur de longues durées – ceci afin de faire correspondre le plus possible les montants d'économies d'énergie réalisées à ceux des remboursements. Le projet continue à avancer, et en lien avec la Caisse d'épargne d'Île-de-France, la SEM Énergies POSIT'IF devrait pouvoir proposer des prêts fin 2017. À ce jour, elle peut déjà préfinancer les aides publiques auprès des copropriétaires modestes et peut récupérer des certificats d'économie d'énergie (CEE) afin de monter les dossiers financièrement les plus avantageux possible pour les copropriétés. »

Jérôme Gatier : « La dimension de la confiance est très importante pour réussir auprès des copropriétés. Or, au sein de l'écosystème des acteurs de la copropriété, qui sont généralement très compétents, chacun a tendance à jouer son propre jeu. Rassembler tous ces acteurs pour construire des projets ambitieux est difficile et chacun reste très prudent.

Le Plan Bâtiment Durable s'est efforcé de favoriser la confiance, et a proposé en ce sens une Charte d'engagement des syndicats professionnels. Cette charte a rencontré un succès d'estime, mais n'est sans doute pas suffisante. L'objectif recherché était que les copropriétés anticipent le vote des audits énergétiques obligatoires et les résultats obtenus en la matière restent très limités. Ceci étant, nous continuons à travailler notamment avec l'Agence Parisienne du Climat (APC) pour mieux impliquer les syndicats professionnels.

Le projet porté par la SEM Énergies POSIT'IF est très intéressant. Le Plan Bâtiment Durable soutient totalement la logique qui consiste à réunir des partenaires publics et privés avec le soutien du Conseil régional d'Île-de-France, ce qui joue beaucoup en faveur de la confiance. Il est essentiel de se donner les moyens de suivre les projets tout au long de leur développement afin d'aller vers le succès, ce que permet la SEM Énergies POSIT'IF.

En outre, l'expérience montre qu'il faut parler d'autre chose que de rénovation énergétique si l'on veut réellement motiver les copropriétaires. Loin des seules considérations techniques, parfois très difficiles à comprendre, il faut évoquer les dimensions du confort, de santé, de cadre de vie, etc. À l'inverse, il faut savoir parler d'amélioration énergétique lorsqu'une copropriété prévoit d'embellir l'immeuble ou les immeubles.

Il existe deux modèles pour le tiers-financement. Dans le cadre du premier, le projet est construit avec les partenaires techniques et la copropriété souscrit un emprunt auprès d'une banque, ce qui nécessite une autorisation assez classique. Selon le second modèle, le prêt est souscrit directement auprès d'un ensemblier comme la SEM Énergies POSIT'IF : cela suppose une autorisation dérogatoire plus spécifique dont les conditions ont été précisées par la loi de Transition énergétique. La loi précise que les prêts souscrits directement par les syndicats de copropriété doivent obligatoirement être assortis d'une caution afin que les copropriétaires ne soient pas solidaires en cas de défaillance de l'un ou de plusieurs d'entre eux.

Dans ce contexte, le Plan Bâtiment Durable soutient la mutualisation de la réflexion des grandes

collectivités locales qui veulent avancer vers le tiers-financement, mais aussi celle de la discussion à mener avec les autorités de tutelle. Il est tout à fait possible que le tiers-financement prenne sa place sur le marché lorsque ses règles auront été consolidées, mais il faudra aussi attirer les investisseurs à placer leur épargne dans ce type d'actifs. Le travail mené par Vesta Conseil et Finance montre qu'il faut pour cela caractériser précisément le niveau de risque de ces prêts si l'on souhaite attirer dans un premier temps des investissements de l'ordre de quelques centaines de millions d'euros.

Enfin, les collectivités territoriales craignent qu'à terme, les dettes des SEM de tiers-financement soient assimilées à un endettement de leur part. Il est donc essentiel de préciser les règles en vigueur, ce à quoi participe le Plan Bâtiment Durable. Il faut donc régler dès que possible l'ensemble de ces points techniques afin de créer la confiance et de permettre au tiers-financement de se développer progressivement. »

Françoise Refabert : « Ces questions financières sont en effet techniques et complexes, mais elles s'inscrivent dans un environnement global. En effet, les collectivités ont aussi pour rôle de concevoir et d'animer des réseaux associatifs professionnels tels que les EIE*, les ALE* et les PTRE*, ce qui est un préalable au développement des projets de tiers-financement grâce à la consolidation de réseaux de confiance.

Ceci étant, l'étude mentionnée ci-dessus montre que le modèle actuel de subvention de travaux considérés comme relevant de l'intérêt général des collectivités induit des effets pervers. Tout d'abord, l'effet de levier de ces subventions est assez faible, et les subventions ne permettent pas en général, de faire baisser les coûts. De plus, il est délicat de subventionner l'accompagnement des copropriétés au titre des activités de service public. En effet, la loi spécifie que ce type de missions ne s'exerce en principe qu'en dehors des bâtiments. Or, instaurer la confiance revient en pratique à travailler avec les architectes et les maîtres d'œuvre, voire à apporter une AMO*, métiers qui font partie du champ concurrentiel. Les collectivités, les EIE*, ALE* et PTRE* sont conscients de ce problème qu'ils ne peuvent pas dépasser : le fait que des collectivités créent des acteurs économiques, non plus pour distribuer des subventions, mais pour faire émerger le marché de la rénovation des copropriétés, pose un problème très difficile à résoudre.

Ensuite, la confiance des personnes concernées par d'éventuels travaux ne peut être obtenue qu'en traitant la question de leur financement. Il est ainsi très regrettable que les audits soient désormais obligatoires alors que l'on ne sait pas toujours s'il sera possible d'agir par la suite. Il est préférable d'examiner dès le départ tout ce qui s'oppose à la réalisation éventuelle de travaux afin de la favoriser dès le départ. L'intérêt du tiers-financement est alors de disposer d'un opérateur unique pour construire un modèle d'affaires qui permet de se passer de subventions tout en concevant les travaux, ceci de façon intégrée. Or, les banques proposent quant à elle une logique industrielle qui leur permet d'accélérer l'instruction des dossiers des prêts, et peuvent apporter deux types de financements :

- Les prêts immobiliers, dont la durée est longue, ce qui permet d'amortir dans le temps l'investissement à l'origine des économies d'énergie et d'embellir les biens sans impact majeur sur les budgets des ménages concernés ;
- Les prêts personnels proposés jusqu'à un montant maximum de 25 000 euros environ, soit l'ordre de grandeur du coût d'une rénovation ramenée à un lot. Leur durée s'échelonne en général de dix à quinze ans. Ces prêts sont insuffisants pour la plupart des ménages dont les revenus sont trop élevés pour bénéficier des aides à la pierre de l'ANAH* et des collectivités, mais leur montant n'est pas assez élevé pour supporter financièrement une charge supplémentaire de 200 ou 300 euros par mois.



En pratique, les banques ne peuvent pas développer des produits spécifiques pour le type de financements qui seraient requis, puisque si le marché de la rénovation existe, celui de la rénovation énergétique n'existe pas.

Dans ce contexte, la loi de Transition énergétique et les décrets qui l'ont suivie rapidement permettent aux collectivités de soutenir des sociétés de tiers-financement, mais il reste très problématique pour 15 % à 20 % des ménages de financer la rénovation énergétique compte tenu de l'offre bancaire actuelle. Les collectivités sont attentives à leur sort, ce d'autant plus que nombre d'entre eux pourraient tomber dans la précarité énergétique. Lorsqu'elles souhaitent financer des actifs, elles se tournent notamment vers la CDC*, qui propose aux collectivités des fonds sur une durée de 40 ans.

Il faudrait donc que les banques puissent financer ce type d'actifs qui ne peuvent pas exister sans l'intervention des collectivités. La BEI s'est déclarée prête à y investir 400 millions d'euros, puisque le plan Junker lui apporte les garanties nécessaires. En pratique, ce sont les opérateurs de tiers-financement qui prennent le risque de distribuer ces prêts à des emprunteurs individuels : pour travailler correctement du point de vue bancaire, il faut donc se demander si les ménages auront plus de mal à rembourser ces emprunts que d'autres prêts accordés par les banques, or, personne ne le sait à ce jour.

Pour évaluer ce risque, il suffirait de consentir quelques milliers de prêts de ce type pour un volume total de quelques centaines de millions d'euros, ce qui permettrait d'évaluer le taux de défaillance. Pour rappel, le taux de défaut ordinaire sur les prêts bancaires est situé entre 0,1 % et 1 %, et est d'environ 0,1 % sur les prêts immobiliers. S'il s'avère que le taux de défaillance est de l'ordre de 0,1 % pour les opérateurs de tiers-financement, il sera aisé de couvrir ce risque du point de vue bancaire.

C'est pourquoi il faut laisser ces opérateurs se développer, ce qui a été jusqu'à présent très difficile. Sur les quatre SEM de ce type qui existent en France à ce jour, deux peinent à attirer des acteurs bancaires privés pour compléter leurs tours de table. La SEM Energies POSIT'IF a obtenu son autorisation et commencera à accorder des prêts début 2018, et la SEM des Hauts-de-France a déjà accordé des prêts pour un montant total de 25 millions d'euros environ. »

ÉCHANGES AVEC LA SALLE

Pascale Peignen, Conseil départemental de Seine-Saint-Denis et copropriétaire à Paris : « Quel est le périmètre de la SEM Energies POSIT'IF ? Est-ce bien elle qui vient d'obtenir l'autorisation mentionnée ci-dessus ? »

Raphaël Claustre : « Notre périmètre exclusif est celui la région Île-de-France. Energies POSIT'IF est la seule SEM qui intervient dans son secteur dans notre région. Nous venons d'obtenir l'autorisation d'accorder des prêts, mais nous exerçons déjà notre métier d'ensemblier et travaillons à ce jour sur 5 500 logements. La possibilité d'accorder des prêts sera la dernière pierre de notre édifice. »

Jacques Duval, chef de projets chez Électriciens sans frontière et copropriétaire : « Obtenir la confiance des copropriétaires dépend du montant de l'emprunt à consentir et de celui de son remboursement mensuel. Dans le cadre des projets montés par la SEM Energies POSIT'IF, quelle est en général la charge à supporter par logement ? »

Raphaël Claustre : « Pour un projet complexe et ambitieux, la moyenne est de l'ordre de 20 000 à 25 000 euros avant prise en compte des aides publiques. Les coûts tendent à s'élever lorsque le nombre de lots baisse et quand les bâtiments sont complexes. Mais il ne faut pas réduire ces projets à la seule rénovation énergétique, puisqu'il s'agit de rénovations globales. Effectuer une rénovation énergétique suppose de traiter toutes les pathologies des bâtiments, d'améliorer le confort, de traiter les problèmes de qualité de l'air, de remettre à neuf l'enveloppe extérieure, etc.

En effet, les bâtiments vieillissent, et il faut investir de l'ordre de 10 % de leur valeur tous les trente à cinquante ans pour les remettre au niveau des normes en vigueur. Ne pas effectuer la rénovation énergétique lors d'un ravalement général, notamment, signifie perdre en confort et en dépenses énergétiques, mais aussi faire perdre la valeur foncière aux bâtiments par rapport à d'autres biens de bonne qualité énergétique. Bien souvent, il est demandé de calculer les taux de retour sur investissement des rénovations énergétiques, qui sont assez longs. Mais le calcul d'un ravalement sans isolation est impossible, puisqu'il n'engendre aucune économie. Ce qui pourrait être calculé, c'est l'écart entre un scénario de base et un scénario BBC* Rénovation. L'association de notaires Dinamic a calculé qu'une passoire énergétique se vend en Île-de-France à un prix 12 % inférieur à un bien classé A ou B et à 7 % de moins en petite couronne. »

Jérôme Gatier : « Les études commencent par le recensement de tous les problèmes rencontrés par les habitants dans l'immeuble – températures, bruit, etc. –, ceci afin d'intéresser les copropriétaires. Les projets doivent ensuite mûrir. Il faut aussi tenir compte du fait que le travail d'opérateurs tels que la SEM Energies POSIT'IF s'intéresse au cas de chaque ménage, en fonction des aides auxquelles ils sont éligibles (aides de l'ANAH*, notamment). L'effort à consentir dépend à la fois du programme de travaux et des situations des différents ménages, notamment en termes de revenus. De plus, il est impossible de forcer qui que ce soit à emprunter, et les copropriétaires doivent être d'accord pour souscrire aux emprunts. »

Guy Lemarie, copropriétaire, ancien Président de conseil syndical : « Comment motiver des investisseurs à placer leur argent dans des fonds qui financent des emprunts à taux faibles ? »

Raphaël Claustre : « Aucun fonds d'investissement n'intervient dans ces opérations. Les personnes qui investissent sont uniquement les copropriétaires, qui bénéficient des retours sur investissement en termes de confort et d'économies d'énergie s'ils sont résidents, et, qu'ils le soient ou non, grâce à la défense de la valeur du bien. »

Jérôme Gatier : « Il faut que les Français acquièrent la culture de l'entretien de leurs immeubles. Pour le moment, le fonds de travaux des copropriétés reste très modeste, mais il contribue à faire évoluer les esprits, car le changement exige du temps : pour mémoire, il a fallu plus de cinquante ans avant d'obtenir la généralisation des toilettes individuelles. »

Il est très fréquent que des copropriétaires se soient endettés au maximum alors que l'immeuble nécessite plus ou moins rapidement des travaux à financer, et qu'ils se retrouvent acculés lorsqu'il faut le faire. Ces travaux sont souvent multiples et gagnent à être pensés de façon cohérente : pourquoi les copropriétés apprécient souvent de pouvoir s'adresser à un interlocuteur unique capable de les accompagner sur la durée et d'apporter au conseil syndical les arguments indispensables pour emporter les votes en assemblée générale. »

Anne Reyman, Architecte, BCDE Architecture : « Un autre argument à mettre en avant est la perspective de la revente des appartements. Par ailleurs, il faut être attentifs à ne pas afficher des prix moyens pour ce type d'interventions, car les contextes varient beaucoup d'un immeuble à l'autre. »



Raphaël Claustre : « Les chiffres que j'ai indiqués ci-dessus sont des moyennes. La SEM Énergies POSIT'IF a fait le choix de la transparence et précise qu'il existe des écarts importants par rapport à ces montants moyens. »

Ludivine Bus, Est Ensemble : « Je travaille sur des opérations d'amélioration dans l'habitat privé dégradé. Dans le cadre du tiers-financement, l'objectif est-il de ne pas tenir compte du profil des copropriétaires ? »

Raphaël Claustre : « Oui et non. Le modèle appliqué est celui du prêt collectif, qui est octroyé sans analyse des dossiers individuels jusqu'à une quote-part de 21 500 euros par ménage, ce qui est très souvent suffisant pour financer les parts relatives aux différents lots. Pour autant, les personnes concernées ne doivent pas être inscrites au fichier des impayés et être à jour du paiement de leurs charges de copropriété. En pratique, le déroulement des projets est suffisamment long pour que les personnes éventuellement concernées aient le paiement de leurs charges. C'est d'ailleurs un point qu'apprécient les syndicats. »

Ludivine Bus : « Qu'est-ce qui distingue la SEM Énergies POSIT'IF d'un cabinet de conseil classique ? »

Raphaël Claustre : « Ces cabinets apportent informations et conseils et accompagnement également certains projets, ce à quoi nous ajoutons la maîtrise d'œuvre, depuis les études jusqu'aux interventions. De plus, nous nous adressons directement à la copropriété dans son ensemble, et non strictement aux ménages concernés. »

Nicolas Perié, étudiant à l'ISE (Institut Supérieur de l'Environnement) : « Les projets décrits ci-dessus revalorisent les biens, apportent du confort et permettent de réaliser des économies d'énergie, et des subventions et autres aides publiques aux montants importants sont disponibles. Pourquoi, alors, le marché ne se développe-t-il pas ? Il faudrait que des éco-conseillers se rapprochent des copropriétaires pour les accompagner au cas par cas. Quelles sont les formations existantes pour ce type de métier ? »

Françoise Refabert : « La situation actuelle ressemble à celle dans laquelle les pots de confiture sont situés très haut sur les étagères. Les personnes concernées n'ont pas d'escabeau. Il faut le leur apporter. »

Marie-Laure Falque-Masset : « La question de la formation sera largement évoquée cet après-midi, ce qui apportera un certain nombre de réponses sur ce point. »

Raphaël Claustre : « Les EIE*, les PTRE* et les ALE* apportent de l'information aux copropriétés. Elles pourront demain être encore plus proactives, comme elles le sont déjà dans le cadre des OPAH*, notamment. En parallèle, les acteurs de marché ont pour rôle de convaincre les acteurs du monde de la copropriété d'agir. Il faudrait, certes, aller plus loin, mais ce mouvement a déjà commencé. »

André Pouget, Pouget Consultants : « Je suis copropriétaire d'un petit immeuble faubourien situé à Paris et je souhaite attirer l'attention sur les petites copropriétés. La plupart des copropriétés comptent moins de 50 appartements chauffés individuellement, et souvent avec des énergies différentes. Dans ce cas, l'approche devient beaucoup plus compliquée. À mon arrivée dans l'immeuble que j'habite, il y a une vingtaine d'années, j'ai fait voter en assemblée générale l'ITE* des murs donnant sur les courettes. Nous n'avons, à l'époque, conduit aucune étude. Actuellement, nous essayons d'isoler la cour par l'extérieur et nous faisons face à de grandes difficultés, par exemple pour aborder l'audit. »

Il faudra donc innover à propos de ces immeubles de taille restreinte, pour emporter plus simplement les décisions. Dans le cadre d'une opération menée avec la SEM Énergies POSIT'IF, nous avons ajouté des balcons à un immeuble, ce qui a permis d'augmenter la valeur des biens : c'est l'un des exemples des moyens qui permettent de créer de l'envie et de la valeur et de motiver les décisions, dans les grandes copropriétés comme dans les petites.

Dans tous les cas, il faut être inventifs, ce qui permet de disposer de financements complémentaires pour la rénovation énergétique. Ainsi, dans un immeuble parisien qui possède une ancienne grande cave à charbon, la copropriété envisage de louer cet espace pour créer une champignonnière ou des locaux de stockage destinés aux particuliers. »

Claude Cédou, copropriétaire de la résidence Corot, Ville-d'Avray : « Notre copropriété de la petite couronne parisienne compte une cinquantaine de lots, et nous venons de terminer notre audit. Les coûts par lot sont de l'ordre de ceux annoncés ci-dessus par Raphaël Claustre. »

Notre copropriété regroupe quatre profils :

- De jeunes copropriétaires primo-accédants, dont la famille est appelée à évoluer, et qui songent déjà à acheter plus grand ;
- Des couples avec grands enfants ou adolescents, dont la moitié environ voit se profiler une recomposition familiale, et qui ne vont pas forcément rester très longtemps ;
- Des couples plus âgés, parfois recomposés, de personnes âgées de 50 à 65 ans, qui sont assez stables et qui ne supportent plus d'importants crédits ;
- Des personnes âgées, voire très âgées, qui sont fatiguées et qui souhaitent uniquement être tranquilles.

Finalement, parmi ces différents profils, quelles sont les personnes capables de souscrire des emprunts d'une durée de vingt ans ? Ces copropriétaires réfléchissent aux contreparties de cet éventuel engagement et s'interrogent pour savoir ce qui se passera s'ils vendent leur appartement dans cinq ans. »

Raphaël Claustre : « Dans le cas d'un prêt collectif, il est possible de transférer le prêt à condition que la banque, la caution et l'acheteur l'acceptent. De plus, la prise de valeur du bien est en général supérieure au coût de l'emprunt, ce qui est le cas en petite couronne parisienne. »

Toute copropriété regroupe des copropriétaires dont les profils diffèrent, comme vous l'avez décrit. En principe, tous ont intérêt à une valorisation du bien, mais il peut exister des exceptions individuelles. Le rôle joué par les leaders qui incitent le collectif à investir est alors déterminant. Je rencontre souvent des retraités parfois très âgés qui sont de vrais leaders, et qui sourient lorsque l'on évoque avec eux des prêts d'une durée de vingt ans. Cela ne les empêche pas d'avoir envie de porter ces projets. De toute façon, personne ne se projette dans son logement sur une telle durée : il faut dans tous les cas penser en fonction de la prise de valeur du bien. Une rénovation globale est dans tous les cas un investissement. »



Françoise Refabert : « Quelle est la part des prêts immobiliers qui vont jusqu'à leur terme ? En pratique, elle est faible. Cette question ne dépend pas en pratique du temps que l'on compte passer dans le logement. »

Claude Cédou : « Ce point est exact. Pour autant, pourquoi ces investissements collectifs ne sont-ils pas reportés sur les charges relatives aux communes, et donc supportées par le syndicat de copropriété ? Cette solution serait très claire et apporterait une lisibilité absolue aux futurs acquéreurs. »

Françoise Refabert : « Ce raisonnement est valable pour les grandes copropriétés, où l'essentiel des travaux concerne les parties communes, notamment lorsque le chauffage est collectif. La question est différente dans les petites copropriétés, où une forte partie des travaux relève des parties privatives. »

Marie-Laure Faque-Masset : « Le mot de la fin de cette session revient à Jérôme Gatier. »

Jérôme Gatier : « Nos échanges ont déjà abordé un grand nombre de points essentiels. Mais je souligne que le marché de la rénovation énergétique des copropriétés existe déjà, même si nous souhaiterions qu'il soit de plus grande ampleur. Le secteur de la copropriété est le plus difficile de la rénovation énergétique en raison de ses particularités. Contrairement à la situation des propriétaires occupants, elle suppose un accord entre des copropriétaires dont les profils sont très différents, mais qui se retrouvent, puisqu'ils partagent des intérêts communs : cette réalité concrète apporte de l'espoir. »

LES AIDES DE L'ANAH (AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT)

Marie-Laure Falque-Masset : « Sabrina Bestaven, vous êtes chargée au sein de la DRIHL* Île-de-France de la programmation des parcs privés en Île-de-France, et vous vous occupez aussi des copropriétés en difficulté. Depuis un an, quelles sont les nouveautés législatives et réglementaires en matière d'aides ? »

SABRINA BESTAVEN

Chargée de mission Copropriétés, DRIHL Île-de-France

J'interviens aussi ce jour en tant que délégation régionale de l'ANAH. En 2017, deux dispositifs ont été mis en place par l'ANAH et par le ministère du Logement. Le premier cible les copropriétés fragiles, et le second l'immatriculation des copropriétés.

La fragilité des copropriétés est évaluée en fonction des caractéristiques du bâti, mais aussi en s'intéressant à son fonctionnement et à ses finances ainsi qu'à la situation des copropriétaires. D'autres facteurs peuvent aggraver la fragilité potentielle d'une copropriété. Selon l'ANAH, plus de 23 000 copropriétés cumuleraient plusieurs de ces symptômes.

Jusqu'au 1^{er} janvier 2017, l'ANAH proposait déjà plusieurs dispositifs adaptés en fonction de la fragilité des copropriétés :

- Tout d'abord, les aides directement adressées aux copropriétaires occupants et aux bailleurs ;
- Pour les copropriétaires qui présentent des premiers signes de déqualification, les collectivités peuvent mettre en place des POPAC*, ainsi que des VOC*. Ces deux outils sont parfois combinés pour un même territoire ;
- Pour les copropriétés qui présentent déjà plusieurs symptômes de fragilité, les collectivités peuvent agir à travers des OPAH* ciblées sur les copropriétés dégradées, ou, de façon plus interventionniste, à travers des Plans de sauvegarde ;
- Pour les copropriétés dont les difficultés sont irrémédiables, il est possible d'intervenir en mettant en œuvre des opérations de recyclage immobilier (acquisitions, voire démolitions) ou grâce aux ORCOD* instituées par la loi ALUR.

Cependant, ces multiples dispositifs ne permettaient pas de traiter efficacement toutes les copropriétés dégradées. POPAC et VOC portent une vocation préventive et permettent de financer des interventions en ingénierie. Les dispositifs incitatifs permettent quant à eux de déclencher





des aides aux syndicats de copropriété, mais pour des copropriétés dont les difficultés sont déjà avérées. Aucun système ne permettait donc de verser des aides collectives aux copropriétés présentant des premiers signes de fragilité.

Par ailleurs, la rénovation énergétique prend de l'ampleur depuis les dernières années en France, notamment grâce au programme Habiter Mieux, qui permet depuis 2011 d'apporter des aides aux ménages modestes et très modestes afin de rénover leur logement du point de vue énergétique. En 2016, plus de 42 millions d'aides publiques ont été versées par ce biais en Île-de-France au titre de ce programme. En parallèle, la loi de Transition énergétique a précisé les objectifs nationaux pour la rénovation énergétique et a mis en place de nouvelles obligations pour les copropriétés.

Au niveau national, l'ANAH a dénombré plus de 191 000 copropriétés potentiellement fragiles, dont plus de 41 000 en Île-de-France. Ces bâtiments, aux faibles performances énergétiques, sont très souvent occupés par des ménages modestes dont les taux d'endettement sont assez significatifs : l'ANAH entend donc agir pour éviter qu'elles se dégradent et a mis en place un nouveau dispositif pour ce faire. Ses objectifs sont les suivants :

- Étendre le programme Habiter Mieux à des copropriétés que l'ANAH avait jusqu'ici du mal à toucher, en particulier en milieu urbain, où il est souvent difficile de mettre en place des travaux ;
- Lutter contre la précarité énergétique en habitat collectif ;
- Compléter les autres outils portés par l'ANAH.

En 2017, le programme Habiter Mieux vise à rénover 100 000 logements au niveau national, dont 30 000 logements dans des copropriétés fragiles, ce qui représente des cibles ambitieuses. En Île-de-France, il s'agit de rénover 15 800 logements, dont 8000 dans des copropriétés fragiles.

Le nouveau dispositif cible des copropriétaires dont le fonctionnement de la gouvernance est sain et qui souhaitent réaliser une rénovation énergétique en parties communes. Les deux critères retenus sont simples :

- La performance énergétique de départ doit être comprise entre D et G ;
- Le taux d'impayé des charges communes doit être compris entre 8 % et 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots et de 8 % à 25 % pour les autres copropriétés.

Les copropriétés considérées comme étant déjà en difficulté sont exclues de ce dispositif, puisqu'elles relèvent d'autres actions proposées par l'ANAH. Ces difficultés importantes peuvent être d'ordre technique, financier, social ou juridique. Les copropriétés dites horizontales sont aussi exclues du nouveau dispositif, puisque d'autres actions peuvent leur être proposées.

Les copropriétés éligibles peuvent d'abord bénéficier d'une aide à l'AMO* technique et financière apportée par un opérateur missionné par la collectivité compétente (dans le cadre d'OPAH* ou de Plans de sauvegarde, notamment) ou choisie directement par le syndicat des copropriétés. La réalisation d'une enquête sociale est obligatoire. L'AMO* peut être financée par l'ANAH* à hauteur de 30 %, dans la limite de 180 euros d'aide par lot d'habitation. Le nouveau dispositif comporte aussi une aide aux travaux, à condition est que le gain énergétique atteigne au moins 35 %. L'ANAH* finance alors 25 % du montant des travaux dans la limite de 15 000 euros par lot d'habitation principale, soit une aide maximale individuelle de 3 750 euros. Cette aide est versée directement au syndicat de copropriété. Grâce à l'amélioration énergétique prévue, l'aide du FART* peut aussi être déclenchée (1 500 euros par lot). Ces deux aides se cumulent.

À titre d'exemple, il est possible d'examiner le cas d'une copropriété comptant 180 logements et 40 % de copropriétaires occupants modestes, et dont le taux d'impayé est de 10 %, la performance énergétique de départ étant de classe D. Le fonctionnement de la gouvernance était plutôt sain, mais les charges de chauffage représentaient au départ 40 % du budget de la copropriété. Le montant des travaux a été chiffré à 2,6 millions, le gain énergétique prévu étant de 61 %. L'ANAH a donc financé ces travaux à hauteur de 25 %, aide à laquelle s'ajoute la prime du FART, ce qui a permis de réduire en moyenne la quote-part des propriétaires de 35 %.

Enfin, une des dispositions créées en 2014 par la loi ALUR a pour objectif de recenser toutes les copropriétés, en particulier pour mieux appréhender les processus de fragilisation grâce aux données transmises. Cet outil géré par le ministère du Logement est totalement dématérialisé, les échéances applicables différant selon les types de copropriétés :

- Au 31 décembre 2016, toutes les copropriétés de plus de 200 logements devaient être immatriculées, ce qui n'est pas encore le cas à ce jour ;
- Au 31 décembre 2017, toutes les copropriétés de plus de 50 logements devront être immatriculées ;
- Au 31 décembre 2018, toutes les copropriétés devront être immatriculées ;
- Toutes les nouvelles copropriétés doivent être immatriculées immédiatement, cette tâche revenant aux notaires.

Le syndic devra mettre à jour ce fichier de façon annuelle, ce qui permettra de disposer d'informations actualisées. Une partie des informations transmises sera accessible au public à partir du second semestre 2017. Les informations demandées aux copropriétés sont d'abord relatives à leur adresse, au type de syndic, à l'existence éventuelle d'une administration provisoire ou d'une procédure, mais elles concernent aussi des données techniques et des données financières collectives. Aucune information individuelle portant sur les copropriétaires ne figure dans ce registre, qui peut d'ores et déjà être consulté sur Internet. Les collectivités pourront disposer d'informations plus complètes que les particuliers à l'échelle de leurs territoires.

Désormais, la possibilité d'attribution des aides de l'ANAH suppose l'immatriculation des copropriétés qui y sont candidates. En date du 30 avril 2017, 6 537 copropriétés franciliennes sur 141 000 étaient immatriculées, ce qui reste très limité, bien que la plupart des copropriétés de l'Île-de-France soient de petite taille. Il reste donc encore beaucoup à faire pour établir cette base de données. »



L'ÉCO-PTZ COLLECTIF

SERGE TISSERANT

Responsable du développement durable, Caisse d'Épargne Île-de-France

Je suis chargé des activités Grands comptes en ce qui concerne la rénovation énergétique et l'environnement au sein de la Caisse d'Épargne Île-de-France. Du fait de son ancrage dans le territoire, la Caisse d'Épargne Île-de-France a développé une offre complète en direction des copropriétés, qui représentent à peu près la moitié des logements franciliens.



Nous commercialisons depuis longtemps l'éco-PTZ classique. Ce dispositif gouvernemental vise à réduire les consommations énergétiques et les émissions de carbone et est proposé par seulement trois acteurs bancaires en France. Au sein de la Caisse d'Épargne Île-de-France, il est intégré à une offre globale qui s'adresse aux copropriétés : il s'agit d'abord de la bancarisation des comptes des copropriétés définie par la loi ALUR, mais aussi d'une offre de financement complète, qui articule les éléments suivants :

- Le préfinancement des aides publiques. La Caisse d'Épargne Île-de-France est de ce point de vue un acteur historique en Île-de-France, puisqu'elle y propose ce service depuis quinze ans ;
- Des prêts collectifs classiques, aux conditions normales du marché ;
- Depuis près d'un an, les éco-PTZ collectifs Copropriété.

Ce dernier produit est un éco-PTZ collectif au sens de la loi de 1965. Son taux nominal est nul, les intérêts étant pris en charge par l'État sous la forme d'un crédit d'impôt versé à l'établissement de crédit prêteur. Le syndicat des copropriétaires en est l'emprunteur, sur décision de l'assemblée générale. Son cautionnement bancaire est obligatoire et est apporté chez la Caisse d'Épargne Île-de-France par la GEGC-SACCEF*. Ce prêt attribuable sous condition d'éligibilité peut financer des travaux d'amélioration d'efficacité énergétique de logements anciens en copropriété, ainsi que les frais éventuels qui y sont liés. En vertu d'un arrêté récent, il doit s'agir de travaux indissociablement liés. Le coût du cautionnement ne peut pas être financé sur le montant emprunté.

Les critères d'éligibilité sont les suivants :

- Les bâtiments concernés doivent être achevés avant le 1^{er} janvier 1990, et après le 1^{er} janvier 1948 en cas de travaux de performance énergétique globale ;
- Un seul éco-PTZ peut être consenti par bâtiment. Il faut donc examiner de près avec le conseil syndical s'il est préférable de souscrire un prêt unique ou plusieurs prêts lorsque la copropriété comprend plusieurs bâtiments ;
- Au moins 75 % des tantièmes doivent être compris dans des locaux à usage d'habitation et détenus par des personnes physiques ou par des SCI non soumises à l'impôt sur les sociétés dont au moins un membre est une personne physique qui utilise le bien en tant que résidence principale. Ce point crée parfois des difficultés, puisqu'il arrive, en particulier à Paris, que certains immeubles comptent une part trop forte de lots commerciaux ou de lots détenus par des bailleurs sociaux. Cette disposition crée donc des inégalités d'accès entre copropriétaires, et pourrait donner lieu à des améliorations futures de la législation ;
- Les travaux doivent être effectués par des professionnels ;
- Les membres de la copropriété ne doivent pas avoir déjà bénéficié d'un éco-PTZ individuel pour les logements concernés, ce qui ne les empêche pas de souscrire des éco-PTZ individuels complémentaires, dans la limite de 30 000 euros par logement ;
- Les travaux ne doivent pas avoir débuté avant la date de convocation de l'assemblée générale décisionnaire sur le contrat de prêt ;
- Le bouquet de travaux est le même que celui pris en compte par l'éco-PTZ individuel. Il est néanmoins possible de réaliser une action simple, par exemple en rénovant une seule façade et de réaliser des travaux d'amélioration énergétique globale uniquement pour les logements construits avant le 1^{er} janvier 1990 et après le 1^{er} janvier 1948. Il est aussi possible d'effectuer des travaux d'assainissement non collectifs dans les parties collectives ;
- Les travaux peuvent concerner les parties collectives et/ou les parties privatives d'intérêt collectif, dès lors que les travaux ont été votés en assemblée générale.

L'amélioration minimale de la performance énergétique dépend d'un calcul réglementaire qui prend en compte les caractéristiques énergétiques de départ du bâtiment. Les plafonds et les durées maximales de financement sont les suivants :

- Action simple : 10 000 euros par lot, d'une durée de 10 ans maximum ;
- Deux actions : 20 000 euros par lot, d'une durée de 10 ans maximum ;
- Trois actions ou travaux de performance énergétique globale : 30 000 euros par lot, d'une durée de 15 ans ;
- Assainissement non collectif : 10 000 euros par lot, d'une durée de 10 ans.

Sur cette base, le plafond global du prêt dépend du nombre de copropriétaires qui décident d'adhérer à l'emprunt collectif. Tant que l'ensemble de ces décisions n'est pas connu, la banque ne sait pas quel sera le montant effectif de son prêt.

Les travaux doivent être achevés et justifiés sous un délai de trois ans à compter de la date d'émission de projet de contrat de prêt soumis au vote de l'assemblée générale. En pratique, ce délai peut s'avérer court, notamment parce qu'il faut qu'une autre assemblée générale vote les travaux eux-mêmes : il faut donc être vigilants sur ce point.



En pratique, il revient au syndic d'attester que 75 % au moins des tantièmes sont à destination de résidences principales. Il faut ensuite vérifier les plafonds applicables par catégorie de travaux (et donc par lot), puis s'informer du nombre de copropriétaires participants à l'issue d'un délai de deux mois courant après l'assemblée générale ou suivant le rôle du procès-verbal en ce qui concerne les propriétaires absents lors de cette rencontre et ceux qui ont voté contre le principe de l'emprunt.

Il faut dès lors calculer la quote-part par lot, puis le plafond total de dépenses en fonction du nombre de lots participants. Si le montant des travaux est inférieur au plafond global, le montant maximal par logement est financé. Dans le cas contraire, il faut effectuer un écrêtage.

Ainsi, dans le cas d'un budget de travaux éligibles de 200 000 euros pour une action simple, le plafond par lot est de 10 000 euros. Si sept copropriétaires décident d'adhérer à l'emprunt, le montant total de l'éco-PTZ collectif ne peut pas excéder 70 000 euros. L'écrêtage consiste alors à transférer les droits à prêts des petits lots aux propriétaires des grands logements, dans la limite du plafond légal et de la quote-part des travaux. Cela suppose toutefois que les propriétaires de petits lots soient adhérents au prêt. Il faut en pratique effectuer cette répartition au cas par cas, ce d'autant plus que la loi ne précise rien en ce qui concerne la ventilation de la destination de ces financements entre les parties communes et privatives.

L'éco-PTZ collectif n'est assorti d'aucun frais de dossier ni de modalités de remboursement anticipé. Il n'existe ni limite d'âge ni questionnaire de santé, mais les copropriétaires adhérents doivent être à jour du paiement de leurs charges communes et ne pas être inscrits au fichier des incidents de paiement. Ces éléments sont examinés par le porteur de la caution bancaire, dont le montant est au maximum de 3 % du capital emprunté. Cette caution est payable à la date de mise en place du prêt et n'est pas remboursable.

Sur la base du programme de travaux votés et du planning de trésorerie prévisionnelle, la Caisse d'Épargne Île-de-France paye directement les entreprises sur présentation des factures approuvées par le syndic, et, le cas échéant, par l'architecte opérateur. Le dernier déblocage des fonds doit nécessairement intervenir lors de la fourniture du formulaire réglementaire de facture, où la conformité des travaux doit être attestée.

En vertu de la réglementation en vigueur, le remboursement est effectué par échéances mensuelles, mais les appels de fonds peuvent être effectués par trimestre par prélèvement automatique, de façon à constater les éventuels incidents de paiement. Le projet de contrat de prêt est obligatoirement joint à la convocation de l'assemblée générale et le recours à l'emprunt doit être voté à la même majorité que les travaux. Il doit être conforme au modèle de résolution. Les copropriétaires doivent notifier leurs décisions individuelles au syndic à l'aide d'un formulaire prévu à cet effet. Le syndic doit produire une synthèse de l'ensemble des demandes et les reporter sur le formulaire réglementaire.

Par la suite, le syndic adresse la demande de financement à la banque en y joignant l'ensemble des pièces justificatives et des dossiers individuels des copropriétaires adhérents à l'emprunt. Après accord de la banque et de la société de caution, le contrat définitif est édité et peut être signé au nom du syndicat de copropriété. Il faut veiller à respecter les délais légaux en termes de réalisation des travaux, ainsi que des délais d'adhésion des copropriétaires à partir de l'envoi de la convocation et du procès-verbal de l'assemblée générale – qui peuvent totaliser jusqu'à une durée de cinq mois.

Afin d'ajuster au mieux les quotes-parts, la Caisse d'Épargne Île-de-France recommande souvent de procéder à deux votes lorsque la copropriété peut bénéficier de subventions. Après l'assemblée générale de vote des travaux (sous réserve de l'obtention des financements), une

autre assemblée générale valide alors le montant de ces subventions, ce qui permet de calculer les quotes-parts résiduelles et de convoquer une troisième assemblée générale pour voter l'emprunt de préfinancement des subventions notifiées en fonction de leur montant exact, ainsi que le vote de l'éco-PTZ collectif. Le délai de trois ans des réalisations des travaux et le délai de deux mois permettant d'adhérer à l'emprunt commencent alors à courir. Enfin, un vote de recours à un éventuel emprunt collectif complémentaire peut le cas échéant être organisé. En cas de travaux simples, il est possible de convoquer une seule assemblée générale.

Lorsque les travaux sont conditionnels en fonction des lots (remplacement de fenêtres, par exemple), il faut voter sur le principe de l'emprunt puis effectuer ensuite le recensement de ces travaux par lot : les copropriétaires non concernés ne renvoient pas leurs formulaires d'adhésion à l'emprunt.

Par la suite, un planning de financement est établi pour séparer les travaux sur parties communes des travaux sur parties privatives, et pour préciser les quotes-parts totales et les travaux éligibles. Ce tableau permet de calculer les contributions de chacun des copropriétaires, ainsi que les parts non finançables par l'éco-PTZ collectif, les parts résiduelles non financées, la part à financer par un éventuel emprunt collectif complémentaire, etc. Il est intéressant à cet égard de travailler avec la Caisse d'Épargne Île-de-France, car tous ces éléments sont étudiés en une seule fois, qu'il s'agisse du préfinancement des subventions, du prêt collectif et de l'éco-PTZ collectif. Cela permet aussi de proposer le meilleur ajustement en ce qui concerne la charge d'intérêts globale.

Toutes les informations de détail sur ces produits sont disponibles auprès de la Caisse d'Épargne Île-de-France. »

Marie-Laure Falque-Masset : « Si les principes légaux sont assez clairs, la complexité concrète du recours à l'éco-PTZ collectif montre tout l'intérêt, pour les copropriétés, de travailler avec des spécialistes de ce produit. »



L'ACCOMPAGNEMENT DE LA RÉNOVATION ET LES AUTRES AIDES

KHALIL BOUDIAF

Chargé d'opérations SoliCopros, SOLIHA

Le mouvement SOLIHA regroupe un réseau national d'associations pour l'amélioration de l'habitat, qui compte 197 organismes fédérés. Il est issu de la fusion de la fédération PACT-ARIM et d'Habitat & Développement en 2015. Il compte 2 700 salariés et 3 200 administrateurs bénévoles. En Île-de-France, cinq associations portent huit agences locales. SoliHA est certifié ISO 9001 et Qualicert. SOLIHA Paris-Hauts-de-Seine-Val-d'Oise comprend trois agences situées à Paris, à Nanterre et à Cergy.



En termes d'action en faveur des copropriétés, on distingue le secteur diffus et les secteurs opérationnels des OPAH* : ces dernières sont régies par des conventions pluriannuelles entre les collectivités territoriales et l'ANAH*, et fixent les objectifs et les modalités de financement des travaux d'amélioration et des dispositifs renforcés de suivi et de subventionnement dans des secteurs jugés dégradés. Elles prévoient notamment des AMO* spécifiques pour l'ingénierie et des subventions bonifiées par les collectivités.

Des OPAH* sont régulièrement confiées à SOLIHA, qui est aussi très souvent opérateur pour l'ANAH* et pour d'autres partenaires. Le produit SoliCopros a donc été créé par SOLIHA pour assister les OPAH* et s'appuie sur une équipe de chargés d'opérations, d'assistants d'opérations, de techniciens et d'architectes.

Dans le Val-d'Oise, le taux d'éligibilité aux aides publiques est important. Ainsi, à Taverny (Val-d'Oise), près de 65 % des copropriétés peuvent y prétendre, puisque leurs revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources de l'ANAH*. Cette part varie de 10 % à 50 % en moyenne sur le territoire de SOLIHA Paris-Hauts-de-Seine-Val-d'Oise. Le dispositif SoliCopros permet d'accompagner toutes les copropriétés à travers une approche de projet globale grâce à une attitude de facilitateur qui va bien au-delà du montage administratif et financier des dossiers.

Ce rôle de facilitateur s'adresse aux interlocuteurs techniques et financiers ainsi qu'aux copropriétaires eux-mêmes à travers une stratégie de communication. Les projets des copropriétés sont en effet des projets globaux à la fois complexes et uniques, même s'ils

concernent une somme d'individualités. Leur temps est un temps long durant lequel le contexte peut évoluer. Cette approche globale est conduite chez SOLIHA par un chargé d'opérations, et permet d'intéresser les copropriétaires en termes d'économies d'énergie, de rénovation du patrimoine et de confort. Cet accompagnement peut être apporté de façon complète ou par parties, selon trois grandes phases : avant la décision de travaux, pendant la phase des travaux et lors du suivi des travaux.

En pratique, le bilan préalable effectué par SOLIHA sera d'autant plus riche que son accompagnement intervient en amont, ce qui permet d'optimiser les bouquets de travaux en y intégrant la rénovation énergétique. Il arrive que des syndicats de copropriété se rapprochent de SOLIHA après le vote de l'audit : cette situation empêche de mettre en place l'accompagnement le plus efficace qui permet notamment de prendre en compte les multiples critères appliqués par les financeurs, en mettant en œuvre les étapes suivantes :

- Accompagnement de l'audit ;
- Programmation du projet de travaux ;
- Étude de l'éligibilité des copropriétaires aux aides existantes ;
- Préparation du vote des travaux ;
- Montage financier global ;
- Réalisation des travaux ;
- Sensibilisation aux éco-gestes et évaluation des gains réalisés.

L'accompagnement apporté par SOLIHA vise à faciliter la réussite du projet en mobilisant tous les propriétaires (y compris les plus modestes) et en optimisant les financements individuels. Bien souvent, il est considéré que les copropriétaires modestes s'opposent au démarrage des projets. L'ANAH* distingue les propriétaires modestes et très modestes en fonction de leurs revenus fiscaux de références de l'année (n - 2), puisque les plafonds appliqués par l'ANAH* sont revus annuellement au 1^{er} janvier.

Dans une copropriété de Meudon-la-forêt (Hauts-de-Seine), SOLIHA a travaillé en soutien de la SEM Énergies POSIT'IF pour informer les copropriétaires avant le vote des travaux à travers des permanences assurées sur place, qui permettent notamment d'étudier l'éligibilité des foyers aux aides publiques. SOLIHA a participé aux assemblées générales et a instruit et monté les dossiers individuels et les demandes de subventions auprès de l'ANAH, du Conseil départemental et des caisses de retraite. En l'occurrence, plus de cent copropriétaires étaient bénéficiaires des aides publiques, pour un montant total de plus de 600 000 euros. La copropriété datant des années 1960 et comptant plus de 900 logements a obtenu un prêt bonifié de la Région Île-de-France. Le gain énergétique est de près de 30 %, le budget des travaux étant de cinq millions d'euros.

Au titre du programme Habiter Mieux, l'ANAH* propose en fonction de leurs revenus des subventions aux copropriétaires occupants et bailleurs afin de financer des travaux en parties communes et en parties privatives d'intérêt commun. Ce programme permet aussi de financer les missions d'AMO* assurées par des opérateurs agréés et habilités par l'ANAH*, dont SOLIHA fait partie. Ce complément de subvention est calculé à partir des frais de dossier (qui sont fixes) et d'une rémunération de l'opérateur.

Versées sous conditions de ressources pour les propriétaires occupants, les subventions et primes du programme Habiter Mieux s'adressent à des travaux de maîtrises de l'énergie.



Elles sont aussi accessibles aux bailleurs qui pratiquent des loyers maîtrisés, et, dans certains cas, aux syndicats de copropriété. Les logements concernés (de plus de quinze ans) doivent être occupés à titre de résidence principale et le gain de performance énergétique doit être d'au moins 25 % pour les propriétaires occupants et de 35 % pour les bailleurs. Pour les propriétaires occupants très modestes, le montant de la subvention est de 50 % des travaux, sous réserve d'un maximum de 10 000 euros, auquel il faut ajouter une prime FART* de 2 000 euros. Ce taux est de 35 % pour les propriétaires occupants modestes, la prime du FART* leur étant aussi accordée jusqu'à un montant de 1 600 euros. Les bailleurs doivent appliquer les barèmes de loyers prévus par les conventionnements avec l'ANAH* et réaliser un DPE* individuel, en plus de l'audit global de la copropriété.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, une aide collective Habiter Mieux peut être apportée aux syndicats de copropriétés en plus des aides individuelles, ceci afin de prévenir la dégradation des copropriétés recensées comme étant fragiles. Les immeubles doivent dater d'avant le 1^{er} janvier 2001, 75 % des lots devant être occupés en tant que résidences principales. L'étiquette énergétique de départ doit être comprise entre D et G. Le taux d'impayés de charges communes doit être de 8 % à 15 % pour les résidences de plus de 200 lots et peut atteindre 25 % pour les autres copropriétés. Cette aide donne lieu au financement d'une AMO* technique, sociale et financière, ainsi qu'à celui des travaux collectifs, ceci sans conditions de ressources. L'attribution de cette aide est conditionnée à un fonctionnement sain de la copropriété en termes de gouvernance et l'immatriculation au registre national des copropriétés. Elle entraîne aussi le fait que la valorisation des CEE* collectés revient à l'ANAH*.

L'accompagnement social permet de connaître les situations financières des ménages ainsi que les conditions d'occupation. Il consiste aussi à recenser de toutes les aides mobilisables par les copropriétaires. L'accompagnement financier permet quant à lui de monter les dossiers de subventions, ainsi que le plan de financement nécessaire avant, pendant et après les travaux. Il vise aussi à obtenir des financements complémentaires et à monter les dossiers de demande de paiements durant toute la durée du projet.

Les travaux financés doivent concerner les parties et les équipements communs et permettre une amélioration de la performance énergétique de 35 % ou plus. Ils peuvent être financés jusqu'à 25 % de 15 000 euros par lot, soit 5 250 euros au maximum après prise en compte de la prime du FART*. Le financement de l'AMO* est plafonné à 30 % de 600 euros par lot, soit une aide individuelle de 180 euros.

Par ailleurs, les banques peuvent préfinancer contre rémunération les subventions publiques collectives, dont les aides collectives Habiter Mieux, qui sont versées au fur et à mesure du déroulement des projets.

En Île-de-France, le Conseil régional apporte de plus des aides à l'audit énergétique des copropriétés. Elles peuvent être bonifiées par les collectivités dans certains secteurs opérationnels. Ces aides sont destinées aux copropriétés de plus de 50 lots équipées d'un chauffage collectif et l'audit doit être conforme au cahier des charges de l'ADEME. La Région Île-de-France apporte une subvention d'un montant de 50 % du coût de l'audit, qui doit commencer après la date d'attribution de cette aide.

Des aides régionales ont aussi été prévues jusqu'en 2016 pour les bénéficiaires des aides Habiter Mieux de l'ANAH*. Elles ont été gelées en 2017 et étaient jusqu'alors attribuées sous conditions de ressources, les montants versés étant plus élevés pour les copropriétaires très modestes au-delà d'un gain énergétique de plus de 40 %. L'aide régionale représentait 10 % du montant non plafonné des travaux subventionnés par l'ANAH* hors AMO*, avec un montant

maximal de 2 500 euros par ménage. Pour les bailleurs, il fallait atteindre au moins l'étiquette D du DPE*, 50 euros par m² étant versés jusqu'à un maximum de 2 000 euros.

Les communes, départements et communautés d'agglomérations versent aussi souvent des aides en fonction de critères décidés localement. Elles concernent aussi bien les travaux de rénovation énergétique que les autres types d'interventions. En outre, comme les Caisses d'allocations familiales et les CCAS*, les caisses de retraite peuvent aussi apporter des aides aux retraités modestes non titulaires de l'Allocation personnalisée d'autonomie. Sous conditions de ressources, la CNAV* peut, par exemple, verser à certains retraités une aide allant de 30 % à 60 % du montant des travaux (le plafond d'intervention variant de 2 500 à 3 500 euros) pour toutes sortes de travaux entrepris en copropriété. Le microcrédit Habitat proposé par le Crédit municipal de Paris ou par la Fondation Abbé Pierre peut enfin compléter ces financements.

Il faut également prendre en compte les incitations fiscales :

- Le CITE consiste en une réduction d'impôts d'un montant de 30 % du coût des matériaux et équipements. Le plafond de dépense est de 8 000 euros pour une personne seule, et de 16 000 euros pour un couple, 400 euros y étant ajoutés par personne supplémentaire. Il concerne les propriétaires occupants, les locataires et les occupants à titre gratuit, sans condition de ressources. Il s'applique aux résidences principales achetées depuis plus de deux ans. Les travaux doivent avoir été réalisés avant le 31 décembre 2017. La loi de Finances pour 2015 a créé ce crédit d'impôt qui a été prolongé pour l'année 2017. Les équipements, matériaux et appareils éligibles sont définis par le Code des Impôts, tout comme les plafonds applicables et les caractéristiques techniques exigées, dont certaines ont été renforcées par l'arrêté du 30 décembre 2016 ;
- La TVA au taux réduit de 5,5 % est applicable aux matériaux et à la main d'œuvre par l'entreprise qui émet la facture de certains travaux éligibles au titre du CITE*.

L'éco-PTZ présente quant à lui un taux d'intérêt nominal nul disponible sous conditions de revenus et d'un montant de 10 000 à 30 000 euros par logement, et a été présenté ci-dessus. Il est désormais possible de le cumuler avec le CITE*, grâce à la loi de Finances 2017.

Les CEE* peuvent souvent être valorisés en cas de travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés, mais il faut veiller aux dispositions prévues par l'ANAH en la matière. L'ANAH* les bonifie en cas de travaux dans des parties privatives, mais valorise à son bénéfice les CEE* récupérables en cas de travaux collectifs, sans pour autant les récupérer en cas de versement d'aides individuelles dans le cadre d'un projet global.

Des prêts collectifs peuvent être souscrits par les syndicats de copropriété. Dans le cadre de l'éco-PTZ collectif, les banques versent le plus souvent au départ 30 % du montant du prêt alors que la totalité du montant du prêt est versé dès le démarrage des travaux dans le cadre de l'éco-PTZ individuel. Il faut être attentif à prendre cette différence en compte dans le plan de financement.

Enfin, les plans de financement établis par SOLiHA le sont toujours à l'équilibre. Les quotes-parts des copropriétés sont financées grâce aux subventions, aux emprunts et aux fonds propres. Ce plan de financement global apporte aux copropriétaires et à leur syndicat un outil qui permet d'aborder les opérations de façon plus sereine avant, pendant et après les travaux. Il permet aussi de simuler l'amortissement des travaux, bien que les économies de charges soient réalisées de façon individuelle. Il est donc difficile de faire apparaître cet amortissement pour les propriétaires occupants, la situation étant plus simple à cet égard pour les bailleurs, puisque les futurs loyers sont connus.



FUTURS DISPOSITIFS : QUELS CONTOURS POUR DES AIDES EFFICACES ET INCITATIVES ?

JULIEN ALLIX

Responsable du pôle Énergie, ARC (Association des Responsables de Copropriétés)

L'ARC est une association indépendante qui regroupe plus de 14 000 copropriétés. Ses adhérents sont essentiellement des conseils syndicaux, des syndicats bénévoles et des copropriétaires. Les interventions ci-dessus ont dressé le panorama des aides existantes, ce qui permet de s'interroger sur leur amélioration à partir de l'expérience et des souhaits des copropriétaires.



Un rapport a été remis en 2014 par Sylvaine Le Garrec pour le compte du PUCA* : il identifie notamment les difficultés rencontrées par les copropriétaires au cours de leurs projets de rénovation. La première difficulté expérimentée concerne la mobilisation des copropriétaires et le vote des travaux, la seconde étant l'accès aux aides, qui ont normalement pour but de faciliter les opérations et non de les compliquer. En 2012, la thèse de Cécile Varenio s'était intéressée aux coûts de transaction liés aux aides à la rénovation énergétique, et a montré qu'ils étaient particulièrement élevés : pour les mettre en œuvre, il faut en effet y consacrer du temps et de l'argent, ce qui affecte la rentabilité globale des projets.

Une partie des aides a pour objectif de réduire le reste-à-charge des copropriétaires (TVA à 5,5 %, CITE*, aides de l'ANAH*, etc.), tandis que d'autres aides, notamment les prêts, visent à financer ce reste-à-charge. Globalement, le nombre d'aides existantes est élevé en France, ce qui induit de la complexité pour les copropriétaires, puisque les critères retenus diffèrent selon les dispositifs. Il s'agit notamment des éléments suivants :

- Statut du destinataire : propriétaire occupant, bailleur, SCI, syndicat de copropriété, etc.
- Ressources du destinataire ;
- Mode d'occupation de la résidence (à titre principal ou secondaire) ;
- Date de construction des immeubles ;
- Fragilité éventuelle de la copropriété ;

- Type de travaux de rénovation énergétique financés. Les travaux induits, notamment, ne sont pas toujours financés, notamment en fonction de leur nature ;
- Ciblage éventuel sur les actions d'ingénierie ;
- Validité éventuelle des aides pour des contrats particuliers (chauffage individuel, en particulier, dans le cas de contrats P3) ;
- Possibilité ou non du cumul entre les différentes aides ;
- Plafonds retenus pour le calcul des aides.

La plupart de ces critères existent pour chaque aide à solliciter, ce qui implique de justifier d'un grand nombre d'informations lorsque plusieurs aides sont demandées. Cette complexité pose problème, en particulier parce qu'il s'agit pour les individus et la copropriété de déterminer le meilleur plan de financement possible en fonction de leurs situations. On observe aussi que des syndicats refusent désormais de solliciter certaines aides, même si ce cas reste rare.

Par ailleurs, il faut s'interroger sur la relation entre la temporalité des aides et celle des copropriétés. Ces dernières vivent sur le temps long : en général, la réflexion démarre une année donnée, puis l'audit est mené l'année suivante, et les travaux sont finalement terminés, si tout se déroule normalement, au bout de cinq ans. Ce temps est incompressible en raison d'une maîtrise d'ouvrage répartie entre le conseil syndical, le syndic et les copropriétaires, dont les intérêts sont souvent divergents. En pratique, il faut obtenir l'accord de la majorité de personnes qui n'ont généralement jamais réfléchi à la rénovation énergétique et qui ne savent pas gérer des appels de fonds de l'ordre du million d'euros, voire dans certains cas de la centaine de millions d'euros. Ce temps long n'est pas forcément un inconvénient : il est en effet indispensable de prendre du temps pour que les projets réussissent.

Face à cette réalité, la temporalité des aides est souvent courte. Le CITE* n'est reconduit que jusqu'à fin 2017, l'éco-PTZ jusqu'à fin 2018, et les critères des aides de l'ANAH* sont revus chaque année. Ces aides seront probablement reconduites dans les années à venir, mais il n'existe pas de certitude à ce sujet du point de vue des copropriétaires : il n'est donc pas possible de les rassurer. Il existe aussi un décalage temporel entre le moment où la copropriété commence à payer les travaux et celui auquel les aides sont effectivement versées, leur préfinancement occasionnant toujours un coût.

Par conséquent, il est demandé aux copropriétaires d'entreprendre des projets innovants sans garanties réelles en ce qui concerne leur reste-à-charge. L'expérience montre que ces projets sont tout de même réalisables et que leur nombre augmente, mais des progrès restent à faire en termes de stabilité des aides. Ainsi, le cumul entre CITE* et l'éco-PTZ était possible en 2015 sous conditions de ressources. La ministre de l'Environnement a ensuite annoncé en mars 2016 que ces conditions seraient supprimées, ce que l'Assemblée nationale a refusé en octobre 2016 dans un premier temps, avant de l'accepter finalement en décembre.

Les effets de seuil posent aussi problème, en particulier pour les personnes dont les ressources se situent juste au-dessus des plafonds pris en compte, qui ont le plus de mal à financer les travaux. Cette situation est complexe en copropriété, où des tensions peuvent apparaître entre bénéficiaires et non-bénéficiaires des aides.

En réponse à ces difficultés multiples, il faudrait poursuivre l'harmonisation des critères retenus par les aides existantes et garantir le maintien de leur application en fonction du moment de la prise de décision de la copropriété, ce qui résoudrait de nombreux problèmes concrets.



Une solution plus difficile à mettre en place consisterait à verser les aides en amont des appels de fonds. Il serait aussi très pertinent d'allonger la durée du délai légal de trois ans entre la prise de décision et la remise des travaux en cas de recours à l'éco-PTZ collectif, en définissant les événements (intempéries, etc.) qui permettraient de le justifier. Il faudrait également définir les moyens de modérer le coût de la caution bancaire, qui semble actuellement trop élevé (même s'il est exact qu'il est difficile aux établissements financiers d'évaluer un risque émergent).

Pour développer la confiance des copropriétaires, il serait aussi intéressant d'expérimenter des garanties de résultats énergétiques, ceci afin d'évaluer leur intérêt concret.

En outre, les problèmes spécifiques des copropriétés concernent aussi la qualité de leur gestion, qui est souvent insuffisante. Il est très rare que les travaux soient anticipés, et leur financement ne l'est donc pas non plus. En France, de 15 % à 20 % des copropriétés sont jugées dégradées, ce qui a conduit le Législateur à adopter des mesures pour faciliter la réalisation des travaux importants et éviter l'incapacité des copropriétaires à les payer. Pour cela, le fonds Travaux a été mis en place (il représente 5 % du budget annuel de la copropriété), tout comme l'information précoce des acquéreurs de lots, ceci afin qu'ils connaissent les projets collectifs auxquels ils devront éventuellement faire face.

Pour aller plus loin, il faut se donner les moyens de mieux connaître l'état actuel de la copropriété et de planifier les interventions. L'audit énergétique obligatoire se généralise et les copropriétés sont obligées depuis le 1^{er} janvier 2017 de se prononcer sur le diagnostic technique global. Au-delà de ces actes de bonne gestion, il faudrait élaborer systématiquement en parallèle le plan de travaux et le plan de financement afin de définir précisément les moyens de financer les interventions.

L'établissement d'un carnet d'entretien est désormais obligatoire depuis 2002, et la loi de Transition énergétique a institué un carnet d'entretien numérique dont la concrétisation reste floue, bien que des expérimentations auxquelles participe l'ARC soient en cours sur ce point. L'ARC propose aussi la création d'un plan d'épargne copropriété à l'image du PEL : son existence permettrait de faciliter la constitution du fonds de travaux. De façon plus globale, il faudrait intégrer à la gestion des copropriétés la notion de coût d'usure du bâtiment, afin d'éviter le départ des copropriétaires lorsque des travaux se profilent en provisionnant au fur et à mesure des sommes qui permettraient au moins d'amortir les investissements à réaliser.

La loi de Transition énergétique prévoit la réalisation d'un rapport portant sur l'hypothèse de fusion de l'ensemble des aides existantes en une aide unique destinée aux copropriétés. Ce rapport a été remis au Parlement par le gouvernement très récemment. Pour des raisons d'efficacité, il faudrait que cette aide unique soit versée au syndicat de copropriété afin de financer les travaux cohérents avec les objectifs énergétiques français et européens à l'horizon 2050. Cette aide devrait aussi être majorée pour les ménages modestes afin de permettre l'adhésion de tous aux projets. Il faudrait enfin prévoir la réalisation d'un contrôle après les travaux. Ces dispositions s'inspirent du dispositif actuel de la KfW, qui a fait la preuve de son efficacité en Allemagne. »

ÉCHANGES AVEC LA SALLE

Serge Tisserand : « J'apporte une petite précision : en ce qui concerne la Caisse d'Épargne Île-de-France, le montant du premier versement de l'éco-PTZ collectif dépend du plan de trésorerie arrêté avec l'opérateur. »

Smeralda Ruspoli, Ville de Saint-Denis : « J'ai entendu dire qu'il était difficile de trouver des entreprises labélisées RGE. Qu'en est-il ? Quels sont les surcoûts éventuels ? »

Serge Tisserand : « Le site Internet gouvernemental <http://renovation-info-service.gouv.fr/trouvez-un-professionnel> propose un annuaire des professionnels labélisés RGE. Faire appel à ces entreprises est obligatoire pour bénéficier des financements à conditions préférentielles. »

Smeralda Ruspoli : « Il est tout de même à craindre que les délais d'intervention de ces professionnels soient plus longs, puisqu'ils restent assez peu nombreux. Or, certains délais légaux doivent être respectés, comme l'ont précisé les interventions ci-dessus. »

Patrice Cohen, Cohen Conseil : « Quelle est la différence entre le prêt collectif proposé par la Caisse d'Épargne Île-de-France et le prêt éco-habitat proposé par le Crédit coopératif ? »

Serge Tisserand : « Le prêt du Crédit coopératif est bonifié par une enveloppe différente de la Commission européenne, et est surtout orienté sur les énergies renouvelables. Il s'agit de dispositifs tout à fait différents. De mémoire, ce prêt associe un prêt à taux bonifié (mais non nul) et une subvention destinée notamment à l'assistance technique. Le dispositif ELENA*, proposé par la KfW, est comparable. Je ne crois pas qu'il puisse être mobilisé par les copropriétés. »

Adeline Fillol, chargée d'opérations, SOLiHA : « L'éco-PTZ permet-il de financer uniquement les travaux d'économie d'énergie ? »

Serge Tisserand : « Ce prêt finance uniquement les travaux d'économie d'énergie et les travaux induits définis par arrêté. Lors de la construction du plan de financement, il faut examiner la globalité du plan de travaux et le total des subventions pouvant être obtenues, et effectuer la ventilation entre les travaux éligibles à l'éco-PTZ et aux subventions de l'ANAH*, et ceux qui ne le sont pas. Il faut ensuite dresser la synthèse, afin que le financement soit totalement bouclé. »

Le plan de financement et les documents qui l'accompagnent (devis, etc.) peuvent alors être soumis au vote de l'assemblée générale. Ces documents permettent de calculer la quote-part qui revient à chaque lot : elle peut être financée grâce à l'éco-PTZ, aux emprunts classiques ou aux fonds propres individuels. En pratique, le préfinancement des opérations est très important, et est d'autant plus élevé que la part des copropriétaires modestes et très modestes est élevée. Contrairement à l'intuition que l'on pourrait en avoir, l'analyse financière de la copropriété est d'autant plus favorable que le nombre de copropriétaires subventionnés – c'est-à-dire modestes ou très modestes – est élevé. »

Vincent Bernard, ReeZOME : « ReeZOME accompagne les copropriétés en AMO* de projets de rénovation énergétique. Concrètement, le CITE* est remis en question lors de l'examen annuel des lois de Finances. Cela complique beaucoup la tâche des copropriétés qui entendent voter des travaux de rénovation énergétique, puisque ce crédit d'impôt est un élément important pour la prise de décision. Est-il prévu de prolonger ce dispositif en 2018 ? »

Khalil Boudiaf : « Le CITE* a d'abord été prolongé jusqu'au 31 décembre 2017, les travaux réalisés au plus tard à cette date devant être déclarés en 2018. Il est impossible de connaître à l'avance »



les décisions qui seront prises en ce qui concerne 2018, car elles dépendent de la loi de Finances pour 2018. Cela étant, ce dispositif connaît un fort succès et a été reconduit jusqu'ici chaque année. La même incertitude plane à propos de la reconduite ou non des anciennes subventions de la Région Île-de-France. »

Sabrina Bestaven : « La situation est très mouvante à cette date en ce qui concerne le ministère du Logement, et il est impossible d'avancer quoi que ce soit à propos du CITE*. En revanche, les aides régionales sont en train d'être discutées en Île-de-France, et la Commission permanente du Conseil régional d'Île-de-France devrait se réunir à ce sujet dans les prochains jours. L'avis préalable est positif, ce qui incite à l'optimisme. »

Serge Tisserand : « Le CITE* est une incitation très importante, qui peut faciliter le vote des travaux en assemblée générale, mais il n'est imputé sur le montant des impôts personnels qu'un an après la réalisation de travaux. Entre-temps, la loi peut changer, tout comme la situation des ménages. C'est pourquoi la Caisse d'Épargne Île-de-France ne peut pas prendre en compte cet avantage dans les plans de financement qu'elle construit pour les copropriétés. »

Pascale Peignen : « Concrètement, comment la gouvernance d'une copropriété est-elle jugée saine ? Par ailleurs, l'ADEME exige que les bâtiments soient sains avant de les équiper en énergies renouvelables. Elles ne sont pas évoquées aujourd'hui, mais elles peuvent être à l'origine d'une partie de la baisse des factures des copropriétaires. »

Sabrina Bestaven : « Le jugement sur la qualité de la gouvernance des copropriétés est laissé à l'appréciation des opérateurs de l'ANAH*. Les éléments qu'ils présentent sont analysés par la délégation locale de l'ANAH lors de l'examen du dossier de subvention. Les critères pourraient être précisés ultérieurement, mais il s'agit pour le moment de s'assurer que la copropriété fonctionne, qu'elle possède un syndic, etc. »

Khalil Boudiaf : « À travers les échanges entre SOLiHA et les délégations locales de l'ANAH*, la gouvernance est jugée saine en fonction des taux de présence en assemblée générale, des taux d'impayés de charges et d'autres critères qualitatifs. Par ailleurs, le montant des subventions doit-il être déduit du montant des travaux éligibles à l'éco-PTZ collectif ? »

Serge Tisserand : « C'est le cas pour l'éco-PTZ dit « ANAH* ». Dans le cas des éco-PTZ collectifs destinés aux copropriétés, il n'est pas tenu compte des aides de l'ANAH pour calculer le montant des travaux éligibles. Ceci implique que le coût du cautionnement de 3 % est dû sur l'intégralité de ce montant, même si une part importante est financée par les subventions de l'ANAH. Dans ce cas, il faut calculer s'il est préférable d'opter pour un éco-PTZ collectif et de prévoir une possibilité de remboursement anticipé, ou de retenir un préfinancement classique aux conditions normales du marché, qui est en pratique très faible compte tenu des conditions effectives de ces prêts de préfinancement en termes de durée et de montant. La construction du plan de financement doit donc être pensée de pair avec celles du plan de trésorerie et du calendrier de travaux, de façon à optimiser charges d'intérêt et coût de cautionnement. »

RETOURS D'EXPÉRIENCE : LA RÉSIDENCE DU PARC À SOISY-SOUS-MONTMORENCY

ANABEL BRUJES

Chargée de communication, Énergies POSIT'IF

La SEM Énergies POSIT'IF est en train de rénover la résidence du Parc, qui est située à Soisy-sous-Montmorency (Val-d'Oise). Cette copropriété compte 48 logements et est composée de deux bâtiments édifiés en 1973. Ses pathologies sont nombreuses, notamment en raison d'une très faible isolation de l'enveloppe et de fenêtres d'origine qui occasionnent des infiltrations d'air et d'eau. On y rencontre des moisissures, des parois froides et des problèmes d'inconfort thermique d'été et d'hiver.



Depuis 2008, cette copropriété réfléchit à une rénovation énergétique et a décidé tout d'abord de mener un audit énergétique, architectural et financier afin de disposer d'un état des lieux global. La SEM Énergies POSIT'IF travaille avec cette copropriété depuis 2014 pour conduire cet audit. Des études de maîtrise d'œuvre conception ont ensuite été menées pour proposer trois scénarios de travaux, dont le plus ambitieux a été retenu par l'assemblée générale : il vise le niveau BBC* Rénovation et permet de mobiliser le plus grand montant d'aides.

La SEM Énergies POSIT'IF a en effet fait en sorte de coupler le plan de travaux et le plan de financement afin d'optimiser le programme de travaux et de mobiliser un maximum de solutions financières. Elle s'est ainsi posée en tant qu'interlocuteur unique vis-à-vis de la copropriété au départ peu informée des solutions possibles, mais aussi en tant qu'ingénieur technique et financier.

Un travail de communication a été mené tout au long du projet. Les travaux ont été votés en 2016 à une large majorité. Trois assemblées générales ont été convoquées entre 2014 et 2016, et la SEM Énergies POSIT'IF a organisé sur cette période six réunions d'information afin de répondre à toutes les questions qui pouvaient être posées et lever les points de blocages liés aux situations de chacun des copropriétaires. Des permanences individuelles ont aussi été organisées à plusieurs reprises sur place pour aborder les questions financières, détailler les quotes-parts et les aides individuelles. Le plan de financement a ainsi été détaillé de façon très fine.

Divers supports de communications ont été utilisés. Des expositions ont été mises en place au sein de la copropriété et des lettres d'information ont régulièrement été adressées à ses membres, ce qui leur a permis de s'approprier le projet et d'y adhérer en raison de l'amélioration



de la performance énergétique et de la revalorisation induite de leur patrimoine. Le syndic et le conseil syndical ont travaillé main dans la main tout au long du déroulement du projet, ce qui leur permis de partager pleinement les axes de communication proposés par la SEM Energies POSIT'IF. »

Raphaël Claustre : « Dans le cadre de ce projet, nous avons réuni et nous pilotons une équipe de maîtrise d'œuvre qui rassemble des compétences de bureau d'études et de cabinet d'architecte. Equateur s'est chargé des aspects architecturaux, de la définition de la consultation des entreprises et de leur suivi. ZA Consulting a construit l'organisation et la planification du projet, et Pouget Consultants a supervisé les interventions concernant l'énergie et les fluides.

Le programme de travaux retenu par l'assemblée générale est global : isolation de toutes les façades et des planchers bas, remplacement de toutes les menuiseries, réfection de l'étanchéité, installation d'une nouvelle VMC hydro-réglable, rééquilibrage des réseaux énergétiques et mise en place de nouvelles pompes, calorifugeage des réseaux thermiques et installation d'une chaudière gaz à condensation. La résidence sera aussi équipée de chauffe-eau solaires pour la production d'eau chaude sanitaire.

Le montant global des travaux dépasse 1,2 million d'euros, frais induits inclus, soit environ 10 % de la valeur du bien dont l'âge est de 44 ans. La consommation d'énergie est divisée par un facteur supérieur à deux et atteint le niveau BBC Rénovation. La baisse des charges sera de l'ordre de 30 000 euros, soit environ 600 euros d'économies annuelles par copropriétaire. Les occupants bénéficieront aussi de gains en termes de confort thermique et acoustique. Cette opération permet de faire disparaître les pathologies du bâtiment et est typique des actions de rénovation globale que promeut la SEM Energies POSIT'IF. Elle améliorera aussi l'aspect du bâtiment et facilitera également son entretien durant les prochaines années. Les émissions de CO² seront réduites de 168 tonnes par an.

Les niveaux de revenu des copropriétés sont variés. Environ 30 % des ménages sont éligibles aux aides de l'ANAH. Sur un budget total de 1,2 million d'euros, les aides collectives ont apporté 250 000 euros répartis selon les tantièmes : aide Copro Durable de la Région Île-de-France et aide de l'ADEME (qui a depuis disparu). Le total des aides individuelles atteint quant à lui 150 000 euros. Le CITE représente 20 % du budget des travaux.

Comme l'a souligné Julien Allix, le CITE* est en pratique structurant pour les projets des copropriétés ; mais bien qu'elle existe depuis maintenant douze ans, il n'est pas possible d'en garantir la pérennité aux copropriétaires. Il faut donc construire des projets finançables sans la prendre en compte, ce qui est très problématique en termes d'efficacité des politiques publiques.

Finalement, le reste-à-charge représente un peu moins de la moitié du budget total. Il a été financé par un éco-PTZ et par un prêt classique complémentaire. Pour une famille de deux personnes vivant dans un quatre-pièces, le coût est de 28 000 euros pour une économie mensuelle d'énergie de 42 euros. Si cette famille n'est pas éligible aux aides de l'ANAH*, sa mensualité de remboursement est de 170 euros. Après prise en compte des aides publiques (dont le CITE*), son effort représente 85 euros par mois. Pour un ménage éligible aux aides de l'ANAH*, les mensualités sont plus faibles. Après déduction du CITE* et des économies d'énergie, son effort mensuel est de 20 euros.

Ces niveaux d'effort sont assez classiques, même s'il ne faut pas perdre de vue qu'il s'agit de moyennes et que chaque cas est en pratique spécifique à la situation du ménage. »

RETOURS D'EXPÉRIENCE : LA COPROPRIÉTÉ LAURIAU-GAILLARD À MONTREUIL

SIMON POUILLAUTE

Coordinateur Habitat et Énergie, ALE MVE :

On compte près d'une quarantaine d'ALE* en France. Regroupées dans la fédération FLAME, elles accompagnent et forment les collectivités dans le cadre de leurs politiques d'économies d'énergie, voire d'autres politiques environnementales.

L'ALE MVE joue aussi le rôle de PRIS* : ces EIE* portés par l'ADEME et la Région Île-de-France depuis 2001 apportent des conseils gratuits, neutres et indépendants aux particuliers. Son territoire comprend 28 communes de l'est de Paris réparties dans les départements de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

L'accompagnement des copropriétés est conditionné au conventionnement de leurs territoires avec l'ALE MVE. À ce jour, sept communes, ainsi que la communauté d'agglomération Est Ensemble, ont conclu une telle convention, et nous suivons actuellement 340 copropriétés. L'accompagnement apporté est très variable :

- Dans plus de la moitié des cas, il s'agit essentiellement d'informer les copropriétés des aides existantes pour la rénovation énergétique ;
- Dans un tiers des cas, les demandes sont plus spécifiques : analyse d'un audit ou de devis, accompagnement de plans de financement, par exemple ;
- Enfin, certaines copropriétés sont accompagnées par nos soins à plus long terme (entre trois et cinq ans) dans le cadre de la détermination du programme de travaux et de l'élaboration des financements.

Avec ses partenaires locaux, l'ALE MVE organise par ailleurs des Conf'Copros en soirée dans les collectivités adhérentes afin d'accueillir les copropriétaires. Ces conférences sont thématiques et sont, par exemple, consacrées à la réalisation de l'audit, au vote des travaux ou aux interventions sur le patrimoine classé. Pour les villes adhérentes, l'ALE MVE porte aussi des observatoires de la copropriété. Ils reposent sur le travail de cartographes qui compilent les données pertinentes pour établir de multiples cartes (copropriétés datant d'avant 1948 en chauffage collectif au gaz, par exemple).





Nous proposons aussi un guide pour réussir les rénovations énergétiques en copropriété et assurons des formations auprès des syndicats, des conseils syndicaux et des agents des collectivités et élus. L’ALE anime aussi le Coach Copro© sur son territoire.

L’accompagnement de la copropriété Gaston Lauriau de Montreuil (Seine-Saint-Denis) a été une réussite, en particulier grâce au partenariat étroit noué avec l’ARC*. Située dans le Bas-Montreuil, elle a été construite en 1973 et comprend 53 logements répartis en deux immeubles, ainsi qu’un atelier. Les occupants se plaignaient au départ d’importantes factures énergétiques. Les bâtiments étaient équipés des ouvertures en simple vitrage d’origine ; les balcons et des façades étant en mauvais état. Les frais de personnel étaient élevés et les prestations fournies peu satisfaisantes. Bien que le conseil syndical soit très motivé pour agir, il n’existait pas de carnet d’entretien et la gestion présentait un certain nombre de défauts assez classiques.

L’immeuble est construit en béton banché, les façades n’ayant pas initialement été isolées. Cependant, dès 2004, la toiture-terrasse a été isolée, et les chaudières ont été remplacées en 2010. L’éclairage des parties communes a été rénové en 2011. La copropriété était donc assez active et s’est tournée en 2012 vers la réalisation d’un audit énergétique. La consommation de départ était d’environ 200 kWh/m²/an grâce à la réalisation des travaux antérieurs.

L’ALE MVE a été contactée au moment où le ravalement est apparu nécessaire. À l’occasion de l’audit énergétique obligatoire, le conseil syndical a souhaité aller plus loin et envisager une ITE. La copropriété a été très réceptive aux arguments en termes d’économies d’énergie et de confort, à tel point que tous les votes successifs, de l’audit jusqu’à la réalisation des travaux, ont été emportés à l’unanimité. L’ITE a été réalisée et toutes les fenêtres ont été remplacées par des modèles à double-vitrage à lames d’argon. Les ponts thermiques ont été traités, les volets roulants ont été remplacés, les planchers bas ont été isolés et une VMC hygro-réglable a été installée. Les vannes de rééquilibrage de réseau de chauffage ont également été mises à niveau. Après travaux, la consommation est passée à 94 kWh/m²/an.

Le coût total des travaux dépasse un million d’euros, les quotes-parts par lot se répartissant de 10 000 euros environ pour un studio à quelque 30 000 euros pour un quatre-pièces. L’aide Copro Durable de la Région Île-de-France et de l’ADEME a pu être mobilisée, ainsi que l’aide régionale pour la maîtrise d’œuvre. Les aides individuelles de l’ANAH* ont été obtenues par les ayants-droit et le CITE* a été versé à tous. Le total des aides représente 42 % du coût des travaux. Qui plus est, le départ à la retraite du gardien a permis de revendre sa loge, donc de bénéficier de ressources supplémentaires, et d’économiser son salaire. 50 % des travaux étaient donc d’emblée financés.

Durant toute la période, le conseil syndical a été très impliqué, ce qui a facilité l’accompagnement apporté par l’ALE MVE et par l’ARC au travers de réunions, de préparations d’assemblées générales et de visites mensuelles du chantier. La communication mise en place a aussi eu recours à des affichages et à la mise en circulation des procès-verbaux, les réunions avec le bureau d’études et l’ingénieur financier ont été nombreuses et le syndic était aussi très intéressé par le projet. Cette opération est donc exemplaire.

Les événements n’ont pas été aussi simples dans le cadre du projet de la copropriété de Rosny 2 000 (Seine-Saint-Denis). Il s’agit d’une grande barre en U regroupant 366 logements construits avant la première RT*. Le béton est peu isolé, le vitrage est simple, et l’immeuble est typique des constructions du début des années 1970 en Île-de-France. Les chaudières ont été remplacées dans les années 1980 et 1990, d’abord dans le bâtiment A, puis dans les bâtiments B et C. La première nouvelle chaudière procure une eau chaude collective de façon instantanée, et les deux autres fonctionnent à basse température, l’eau chaude sanitaire étant produite par un système à accumulation. Les systèmes de régulation sont très peu efficaces et la VMC est auto-réglable.

Au départ, la consommation atteignait donc près de 300 kWh/m²/an. Lors de l’accompagnement, des objectifs assez élevés ont été fixés, en visant une division par trois de la consommation, en mettant en œuvre les actions suivantes :

- Reprise de l’ensemble de l’étanchéité installation de 20 cm de polystyrène sur les toits ;
- ITE* des façades côté rues ;
- Ravalement et isolation extérieure des murs pignons ;
- Ravalement simple des façades côté square, en raison de leur complexité ;
- Remplacement de toutes les fenêtres, notamment pour obtenir de forts effets acoustiques en raison de la circulation importante sur les voiries proches ;
- Installation de chaudières à condensation éligibles au CITE*.

Compte tenu de l’ensemble de ces interventions, le coût total de travaux approche 3,7 millions d’euros, frais annexes inclus. Les quotes-parts par logement sont cependant moindres que pour l’opération précédente grâce au nombre de lots : elles représentent 10 000 euros en moyenne.

La mobilisation des aides a en revanche été plus aléatoire. En dehors des aides de l’ANAH* aux ménages modestes, le Conseil département de Seine-Saint-Denis a aussi apporté une subvention, et les aides des caisses de retraite ont également pu être mobilisées pour les personnes concernées. De plus, le prestataire de GRDF, installateur des chaudières, a proposé de mobiliser les CEE*.

En 2005, des travaux comparables ont été soumis à l’assemblée générale, qui les a rejetés. Le fait d’avoir à relancer une démarche de ce type alors que la copropriété était peu mobilisée était donc une difficulté de fond, ce à quoi s’ajoutait le montant global des travaux, qui était impressionnant. Qui plus est, l’un des copropriétaires, ingénieur à la retraite, s’est employé à décrédibiliser le rapport d’audit, ce qui a ralenti le processus. Entre-temps, la réglementation applicable aux aides a évolué et le plan de financement de départ est devenu caduc. Les copropriétaires se sont donc affolés, ce d’autant plus que la désinformation a circulé dans les immeubles.

Dans ce contexte, il a été très difficile de réorganiser des réunions pour rassurer et transmettre des messages positifs. De plus, la copropriété s’est montrée réceptive au discours du prestataire de GRDF promettant qu’il serait possible de valoriser les CEE*. Or, l’ANAH* a informé la copropriété que cette valorisation n’était pas compatible avec le versement de ses aides. Il a alors fallu reprendre à zéro les études thermiques et déposer à nouveau les dossiers de l’ANAH* après avoir montré que le gain énergétique resterait supérieur à 25 %, même sans l’installation des nouvelles chaudières. L’ANAH* a accepté ces nouveaux dossiers déposés par l’ALE MVE, mais il a fallu en parallèle réorganiser des votes en assemblée générale, le tout dans une ambiance fébrile, frôlant parfois l’absurde en raison de l’évolution du contexte national et départemental.

Malgré ces difficultés, l’ALE MVE n’a pas relâché ses efforts pour accompagner la copropriété et les copropriétaires, en tirant parti de son rôle neutre, et les travaux ont finalement été votés. »



ÉCHANGES AVEC LA SALLE

Daba Keita, Ville de Saint-Gratien : « Quel a été le pourcentage final d'aides publiques dans le budget de rénovation de la copropriété Rosny 2 000 ? »

Simon Pouillaute : « La part des aides représente 8,7 % du budget final. Bien que le travail de mobilisation ait été très difficile, ce sont ces aides qui ont permis le vote des travaux, car le nombre de ménages modestes est important : il fallait donc qu'ils puissent voter de façon favorable. Dans certains cas, rares, des copropriétaires ont été solidaires de voisins peu fortunés, en leur apportant personnellement des avances pour financer les travaux ; mais il n'est généralement pas possible de miser sur ce type de mécanismes de solidarité interpersonnelle. »

Claude Cédou : « En pratique, l'éco-PTZ dit collectif apparaît comme un prêt individuel déguisé. Mais de fait, devenir membre d'une copropriété instaure une solidarité avec les autres copropriétaires pour tous les aspects concernant les parties communes, à travers la répartition des charges. Pourquoi n'en va-t-il pas de même pour les travaux de rénovation énergétique ? Ne faudrait-il pas inventer un moyen pour assurer le lien entre les règles bancaires et les besoins des CRPS* (Commissions Régionales du Patrimoine et des Sites), afin que les prêts soient réellement souscrits par le syndicat de copropriété, ce qui permettrait d'inclure leur remboursement dans les charges de copropriété ? Cette solution serait totalement transparente et cohérente avec les modes de remboursement de tous les autres types de travaux. »

Julien Allix : « En matière de rénovation énergétique, la non-solidarité des copropriétaires entre eux est une bonne solution, car elle renvoie chacun à ses responsabilités et rassure le collectif : il n'existe en effet aucun risque que la défaillance d'un copropriétaire pèse sur les autres. Elle permet aussi de faire varier les quotes-parts en fonction des ressources des différents ménages.

Par ailleurs, dans le cas de travaux sur les chaufferies, certains chauffagistes proposent des prêts directement au syndicat de copropriété. Ces formules de prêt ne sont plus légales, mais subsistent néanmoins : en pratique, un emprunt voté à la majorité s'impose alors à tous. Au contraire, les copropriétaires peuvent choisir ou non de souscrire à l'éco-PTZ collectif, lorsqu'il existe. Ce système n'est pas parfait, mais il semble plus adapté au fonctionnement des copropriétés. Ces prêts offrent une possibilité aux copropriétaires sans pour autant la leur imposer. »

Dominique Loi, ingénieur ESTP et copropriétaire à Boulogne-Billancourt : « En ce qui concerne les fenêtres à double-vitrage, est-ce que le CITE* représente bien 30 % du montant TTC des factures ? Quel est le champ exactement couvert ? »

Julien Allix : « En ce qui concerne l'isolation de parois opaques, le CITE* représente 30 % des factures, main d'œuvre incluse. Pour les systèmes de chauffage et les fenêtres, ce dispositif s'applique uniquement au coût TTC des équipements eux-mêmes, car les coûts de main-d'œuvre sont très variables. Ces modalités sont valables pour les factures acquittées à 100 % d'ici au 31 décembre 2017. »

Philippe Gallé, Président d'un syndicat de copropriété : « Notre copropriété compte une centaine de logements et a été créée il y a trente ans. Une partie de sa population est très âgée et dispose de retraites confortables, alors que les nouveaux venus peinent en fin de mois. D'après les interventions ci-dessus, les copropriétés dans lesquelles les ménages modestes sont nombreux peuvent bénéficier de subventions plus importantes que les autres. Or, selon les termes de la loi, les syndicats de copropriété n'ont pas à disposer des déclarations de revenus ou de patrimoine des copropriétaires. Il faudrait veiller à ce que cela n'advienne pas. »

Raphaël Claustre : « En pratique, le programme Habiter Mieux de l'ANAH* mieux permet aux copropriétaires modestes de financer leur contribution aux travaux énergétiques communs. Souvent complété par des aides des collectivités, il est accessible sous conditions de ressources. L'expérience montre qu'il est en pratique déterminant pour la réalisation d'un certain nombre de projets de rénovation énergétique en copropriétés. Ces aides sont individuelles et sont sollicitées directement à l'ANAH*, sans l'intermédiaire du syndic, qui n'est donc pas informé des revenus des copropriétaires. En revanche, leur montant total est agrégé lorsque des dossiers de rénovation énergétique sont présentés, comme cela a été fait ci-dessus dans le cadre de plusieurs interventions. »

Simon Pouillaute : « Ce caractère individuel crée un véritable effort de communication, afin que les potentiels bénéficiaires de aides Habiter Mieux se manifestent afin d'être accompagnés par les opérateurs de l'ANAH*. »

Françoise Wierzbick, Présidente de copropriété : « Il arrive que les revenus des ménages varient de façon importante, par exemple en cas de décès. Cette question se pose dans notre copropriété, où le nombre de personnes âgées est important. Que se passe-t-il alors ? Les aides et les emprunts sont-ils recalculés ? »

Raphaël Claustre : « Les conditions de l'éco-PTZ sont les plus avantageuses du marché. Ce crédit est distribué en Île-de-France par trois banques, qui proposent toutes son remboursement anticipé sans frais. Les conditions des remboursements partiels dépendent des dispositions contractuelles négociées au cas par cas, et il convient d'y être attentifs. »



LA PLATEFORME COACH COPRO® ET LE PROGRAMME ÉCO-RÉNOVONS PARIS

ÉMMANUEL POUSSARD

Directeur des opérations, Agence Parisienne du Climat (APC)

L'APC accompagne les copropriétaires de la même façon que l'ALE MVE, mais intervient aussi pour la mobilisation des professionnels autour de la rénovation énergétique des copropriétés. Dans le territoire de la métropole parisienne, la plateforme Internet Coach Copro® regroupe ces deux types d'actions : sur ce territoire, 2 000 copropriétés sont accompagnées par les ALE* qui y travaillent, et 232 professionnels sont mobilisés pour construire une offre à leur attention.



En tant que tiers de confiance neutre, la mission de l'APC consiste à comprendre les intérêts et les motivations des copropriétaires, mais aussi à entendre les demandes des professionnels et à les accompagner pour qu'ils comprennent mieux le fonctionnement des copropriétés. En effet, les professionnels perçoivent le marché des professionnels comme un marché compliqué, qu'ils ont donc tendance à éviter.

La plateforme Coach Copro® propose aux copropriétaires de nombreuses informations issues de l'expertise des ALE* de la métropole parisienne : elle comporte des fiches pratiques et une cinquantaine de retours d'expériences de copropriétés de types variés, mais aussi des cahiers des charges types en termes d'audit, d'appel à la maîtrise d'œuvre, etc. La plateforme apporte des outils aux copropriétaires à toutes les étapes de leurs projets de rénovation énergétique, depuis l'idée du projet jusqu'au suivi des travaux, en passant par la réalisation de l'audit, la communication à apporter, la préparation des votes et le montage du financement.

L'APC coordonne ce dispositif, qui est articulé à un accompagnement local des copropriétés par les ALE* du territoire, dont les points de contact figurent sur le site Coach Copro®. Les copropriétés peuvent aussi s'inscrire sur cette plateforme et y créer un compte. Cela permet d'établir un lien privilégié avec les ALE* tout au long de la durée du projet, qui est le plus souvent de cinq ans, en constituant une mémoire de la copropriété malgré les évolutions qui peuvent intervenir dans sa gouvernance, par exemple. L'existence de ces dossiers permet aussi aux conseillers des ALE* de contacter la copropriété en disposant déjà d'une vue d'ensemble de sa démarche, et, dans certains cas, de relancer la dynamique de leurs projets.

Le programme Éco-rénovons Paris est quant à lui réservé aux copropriétés situées intra-muros et a été lancé en mai 2016 par la Ville de Paris afin de favoriser la rénovation énergétique et

écologique des copropriétés et des mono-propriétés. Il s'agit à la fois de réduire les émissions et pollutions et d'améliorer le confort des Parisiens. Cette opération est assez ambitieuse, puisqu'elle s'adresse aux 47 000 copropriétés parisiennes et plus généralement au million de logements parisiens. Elle vise à accompagner 1 000 copropriétés d'ici à 2020 grâce à un budget d'investissement de 35 millions d'euros apporté par la Ville de Paris. Jusqu'ici, l'action de la Ville de Paris était centrée sur les opérations programmées d'amélioration thermique des bâtiments, dans des secteurs très délimités. L'objectif est à présent de s'adresser au secteur diffus, ce qui modifie les modalités de communication et d'accompagnement.

L'accompagnement est apporté quel que soit le degré d'avancement des projets des copropriétés, depuis l'amont jusqu'au suivi des travaux. La Ville de Paris souhaite dans ce cadre favoriser la surélévation des immeubles. L'ajout d'un étage ou plus peut en effet être un moyen de contribuer au financement des projets de rénovation énergétique et est cohérent avec l'objectif de densification urbaine défendu par la Ville de Paris. L'un des objectifs du programme Éco-rénovons Paris consiste ainsi à accompagner cent projets de surélévation. Une autre de ses ambitions est d'accompagner 500 projets de végétalisation, la Ville de Paris souhaitant atteindre à terme une surface végétale de 100 hectares intra-muros.

Dans le cadre de ce programme, la Ville de Paris soutient l'accompagnement des copropriétés en finançant le temps de travail de deux opérateurs – SOLiHA et Urbanis –, qui possèdent une forte expertise en architecture, en ingénierie financière et en thermique des bâtiments. Ils assisteront les copropriétés pour réaliser l'audit, choisir leur maître d'œuvre, concevoir le plan de financement, etc. Ces opérateurs participeront à chaque fois que ce sera nécessaire aux réunions des conseils syndicaux et faciliteront les relations avec la Direction de l'urbanisme de la Ville de Paris lors de la demande du permis de construire. Les retours d'expérience montrent que les copropriétés sont très satisfaites de cet accompagnement.

La Ville de Paris apporte aussi dans le cadre du programme Éco-rénovons Paris des aides financières complémentaires aux autres aides existantes pour les travaux, à partir de critères de performance énergétique après travaux et si le nombre de ménages éligibles aux aides du programme Habiter Mieux atteint au moins 20% du nombre des copropriétaires. Les copropriétés bénéficiaires sont choisies sur la base des dépôts de candidatures que doivent présenter la copropriété, son projet technique et sa gestion financière. Une commission décide ensuite de retenir ou non les dossiers ; en cas de réponse positive, l'accompagnement personnalisé démarre quelques semaines après la réponse positive. Les aides sont versées pour réaliser les travaux et jusqu'à fin 2017, la conduite d'un audit global peut aussi donner lieu à une subvention de 30 % à 50 % selon la taille de la copropriété et le mode de chauffage.

L'appel à candidatures 2017 court jusqu'au 30 juin 2017 et le prochain appel sera lancé en fin d'année pour 2018. Depuis son lancement, 200 copropriétés ont été lauréates des appels précédents, ce qui représente plus de 12 000 logements.

À ce jour, 230 entreprises (syndics, bureaux d'études, maîtres d'œuvre, banques, etc.) figurent dans l'annuaire en ligne de Coach Copro®. Les banques retenues proposent des offres spécifiquement destinées aux copropriétés et les entreprises du bâtiment et bureaux d'études sont labélisées RGE*. Cet annuaire de professionnels labélisés continuera à être enrichi.

L'APC organise des forums à Paris et dans divers territoires de la métropole. Des conférences et des stands de professionnels et de copropriétaires y sont proposés aux visiteurs. Le dernier a eu lieu dans le 20^{ème} arrondissement de Paris : il a rassemblé une quarantaine de stands de professionnels et a accueilli environ 400 copropriétaires. En parallèle, le cycle de rendez-vous



« Solutions Pros » propose six rencontres thématiques par an (remplacement des fenêtres, par exemple) pour présenter des témoignages de copropriétaires et d'entreprises.

Coach Copro© s'adresse aussi aux professionnels pour les informer et les former à travers une newsletter destinée aux 230 entreprises affiliées et grâce à des petits déjeuners. Des formations de deux jours sont adressées spécifiquement aux syndics (sur la rénovation énergétique) et aux maîtres d'œuvre (sur le monde de la copropriété).

Enfin, le marché de la rénovation des copropriétés reste un marché émergent, c'est pourquoi l'APC organise des groupes de travail qui réunissent des professionnels multiples – architectes, maîtres d'œuvre, bureaux d'études, collectivités, etc. – autour de questions précises telles que les offres de surélévation. »

Pour en savoir plus : www.apc-paris.com et 01 70 38 35 10 (programme Eco-rénovons Paris)

LE DISPOSITIF DE FORMATION À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS DE L'ARENE ÎLE-DE-FRANCE

LIONEL GUY

Chef de projet, ARENE Île-de-France

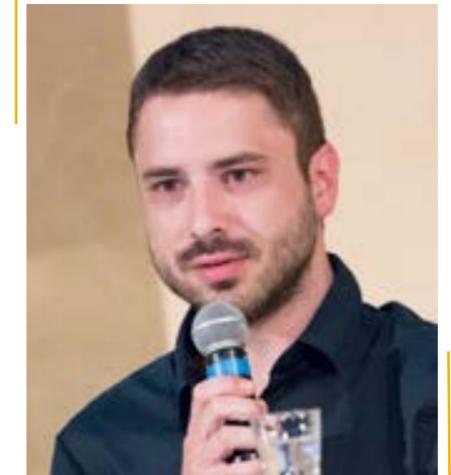
L'ARENE Île-de-France propose un dispositif de formation des copropriétés depuis quatre ans. En effet, il est apparu au départ qu'un certain nombre d'outils financiers et techniques étaient disponibles pour mener à bien les projets de rénovation énergétique, mais que la question des dispositifs à déployer en amont pour informer et sensibiliser les copropriétés, les conseils syndicaux et les syndics avait jusqu'alors été très peu abordée.

L'ARENE Île-de-France a donc conçu un cycle qui comprend trois types d'outils :

- Des formations d'une journée (22 ont été organisées à ce jour) ;
- Des conférences portant sur les outils financiers, la veille réglementaire et les retours d'expériences, telles que celle qui nous rassemble aujourd'hui ;
- Des formations longues destinées aux CIE*, et qui visent à apporter les compétences techniques nécessaires, mais aussi les clés du fonctionnement des copropriétés. Il s'agit alors de leur permettre de susciter des dynamiques collectives en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés dans leurs territoires. À ce jour, 31 sessions de ce type ont été organisées par l'ARENE Île-de-France avec ses partenaires. Elles ont permis de former 250 participants.

L'ARENE Île-de-France participe en parallèle à divers forums et conférences afin de sensibiliser tous les acteurs régionaux concernés à la rénovation énergétique dans les copropriétés.

Au départ, les formations étaient avant tout tournées vers les copropriétaires et les conseils syndicaux. Mais au fil des sessions, il est apparu que l'ensemble des acteurs concernés souhaitaient participer : structures d'accompagnement, architectes, bureaux d'études, acteurs institutionnels, professionnels du bâtiment et de la finance. Ces sessions ont permis à l'ensemble de ces acteurs d'échanger et de partager leurs difficultés, et également d'identifier les leviers permettant d'enclencher les projets : elles ont donc permis une véritable montée en compétences collective.





Le programme des différentes formations s'est efforcé de couvrir l'ensemble des sujets à traiter :

- Les informations générales sur le monde de la copropriété, dont il est essentiel de connaître la complexité ;
- Les leviers de mobilisation des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic, ce qui est sans doute le point crucial ;
- La réglementation, qui évolue au fil des années ;
- La maîtrise des charges, les audits, le montage de projets ;
- Les outils financiers et les aides disponibles ;
- Les difficultés classiques et les acteurs-clés.

Différents formats ont été proposés. Tout d'abord, des formations généralistes d'une journée, qui permettent d'évoquer l'ensemble des points à aborder, mais aussi des journées ouvertes à tous et portant sur des questions précises telles que la maîtrise des charges ou les contrats de performance énergétique, ont été organisées par l'ARENE Île-de-France. D'autres formations ont été réservées uniquement aux syndicats, ou encore aux collectivités : dans ce dernier cas, il s'agissait d'envisager les modalités de créations de programmes ou d'outils financiers dédiés.

Deux formations longues ont aussi été organisées dans le cadre du projet européen MLEI. Elles sont tournées vers les opérateurs techniques des EIE et des ALE qui travaillent au contact avec les copropriétés. L'objectif consiste à leur faire connaître en détail le fonctionnement de celles-ci, ainsi que les difficultés techniques et financières, ainsi que les moyens de mobilisation. La première session a duré treize jours et a permis de former onze CIE. La seconde a été d'une durée de onze jours.

Durant la première session de treize jours, toutes les questions relatives aux copropriétés ont été traitées en détail : fonctionnement de la copropriété, approche globale énergétique, clés de conduite des projets, modes de mobilisation et art de convaincre, accompagnement, optimisation énergétique. Sur ce dernier point, une visite a été organisée sur une plateforme technique afin de prendre connaissance de la technicité des différents métiers impliqués. La session a aussi abordé les rôles et les responsabilités des différentes parties prenantes et les aspects contractuels.

La formation a été assurée par l'AFFORTEC, un organisme de formation rattaché aux métiers du génie climatique, de la couverture et de la plomberie. Les stagiaires ont ainsi pu rencontrer un grand nombre de professionnels qui travaillent au quotidien auprès des copropriétés – notamment avocats, architectes, bureaux d'études techniques, ainsi que l'ARC – ce qui a permis aux participants de monter en compétences.

Cette formation approfondie permet aux stagiaires de former à leur tour d'autres personnes et de mobiliser les copropriétés afin de favoriser la massification des projets de rénovation énergétique grâce à un accompagnement neutre et indépendant apporté depuis la phase de mobilisation jusqu'à celle du suivi.

Plusieurs formations ont eu lieu à Paris, mais il a été fait en sorte de les décentraliser pour les proposer au plus près des copropriétés. Des formations ont ainsi eu lieu dans tous les départements de l'Île-de-France, grâce aux partenaires locaux tels que les ALE et aux collectivités partenaires : il faut les remercier pour leur collaboration car cela a permis d'attirer le public

local des copropriétaires. Lors de ces sessions sont intervenus des opérateurs techniques, des syndicats d'énergie, des syndicats professionnels, mais aussi des acteurs institutionnels tels que l'ADEME, le Conseil régional et des organismes de l'État. L'accent principal a été mis sur les acteurs spécialisés de la rénovation énergétique des copropriétés, au premier rang desquels l'ARC (qui est intervenue dans toutes les formations) et la SEM Énergies POSIT'IF, avec laquelle l'ARENE Île-de-France a construit ce projet.

Ces formations visaient à sensibiliser et à apporter les outils essentiels pour la construction de projets de rénovation énergétique et à permettre aux participants de rencontrer les acteurs de terrain.

Co-partenaires de ce projet de formation, l'ARENE Île-de-France et la SEM Énergies POSIT'IF soulignent le potentiel de rénovation énergétique des copropriétés en Île-de-France, puisqu'un million de logements sont classés E, F ou G du point de vue de la performance énergétique dans notre région. Aux côtés de la jeune société pleine d'avenir qu'est la SEM Énergies POSIT'IF, le Conseil régional d'Île-de-France a été très actif pour mettre en œuvre ces dernières années différents dispositifs d'accompagnement, et continue à les faire évoluer afin d'atteindre ses objectifs ambitieux en termes de rénovation énergétique.

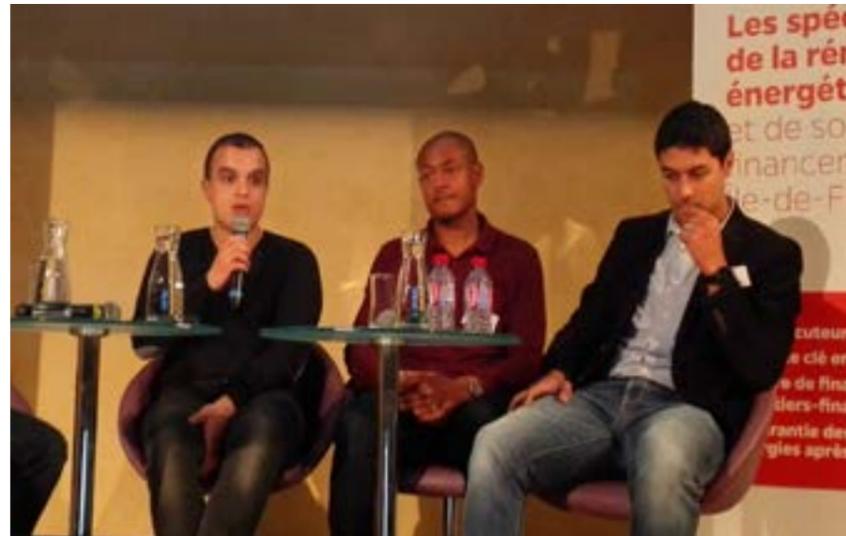
À moins qu'il soit prolongé à nouveau, le projet Énergies POSIT'IF devrait se terminer durant les prochaines semaines. L'ARENE Île-de-France continuera néanmoins à travailler sur des formations à destination des copropriétés, car elle estime qu'elles constituent une pierre angulaire des projets de rénovation énergétique : il est plus que jamais nécessaire d'informer les copropriétaires et de former des relais locaux partout sur le terrain afin d'aller à la rencontre des copropriétés.

L'ARENE Île-de-France vient aussi de lancer le projet européen PUBLEnEf, qui vise à encourager la rénovation énergétique des patrimoines publics en s'appuyant sur le partage d'expériences issu de onze projets européens et en menant des projets expérimentaux dans les territoires. Nous travaillons aussi sur d'autres thématiques liées à la rénovation énergétique, telles que le pilotage des installations sur des bâtiments existants, l'intégration des énergies renouvelables et de l'autoconsommation dans les immeubles, ou encore les smartgrids. L'ARENE Île-de-France est enfin très investie dans l'action de lutte contre la précarité énergétique.



TEMOIGNAGES DE COLLECTIVITÉS ACCOMPAGNÉES PAR L'ARENE

Marie-Laure Falque-Masset : « Quatre collectivités du Val-d'Oise sont représentées aujourd'hui, et l'ARENE Île-de-France a souhaité les faire témoigner pour leurs initiatives dans des territoires qui n'étaient pas forcément jusqu'ici à la pointe de l'action publique pour la rénovation énergétique des copropriétés. »



Karim Amrani, chargé de mission développement durable, Ville d'Eaubonne - **Daba Keita**, chargé de mission Agenda 21, Ville de Saint-Gratien - **Khaled Belbachir**, chargé de mission développement durable, Ville d'Enghien-les-Bains

Karim Amrani : « Nous sommes venus ensemble pour faire part de notre action conjointe, mais je voudrais tout d'abord excuser l'absence d'Armelle Pierre, chargée de mission Développement durable à la Ville d'Ermont, qui en est également partie prenante.

Le travail engagé est né d'un partenariat entre les quatre communes d'Enghien-les-Bains, d'Eaubonne, d'Ermont et de Saint-Gratien, qui ont souhaité mettre en place un réseau d'échange de bonnes pratiques et de partage de projets. Après de premiers échanges, nous nous sommes aperçus que la question des fluides et de l'énergie était récurrente ; dans le contexte budgétaire actuel, l'efficacité énergétique des bâtiments communaux est devenue un véritable problème, mais les actions à engager étaient mal connues. Nous avons donc voulu travailler de façon intercommunale pour trouver des solutions concrètes.

Nous avons d'abord rencontré un partenaire privé, mais il s'est avéré que ses attentes ne cadraient pas forcément avec nos logiques d'acteurs publics. Nous nous sommes donc tournés vers l'ARENE Île-de-France dans le cadre de ce projet. »

Daba Keita : « Nous avons rencontré l'ARENE Île-de-France en mars 2017, et devrions très prochainement cosigner une convention de partenariat afin que nos quatre communes soient accompagnées dans le cadre de ce projet commun, qui vise à mieux gérer notre patrimoine bâti. Les consommations de fluides sont en effet des préoccupations importantes des Agendas 21 locaux de nos collectivités, mais qui concernent désormais toutes les collectivités territoriales.

Il faut souligner que nos communes appartiennent à deux intercommunalités différentes : Plaine Vallée et Val-Paris. Ce projet est donc l'occasion de montrer à nos élus que cette question se pose dans tous les territoires, et il faudra donc en convaincre aussi les élus de ces deux communautés d'agglomération. Cela nécessite de donner un premier élan à ces processus dans nos propres territoires, afin de les développer au-delà par la suite. »

Khaled Belbachir : « L'ARENE Île-de-France nous a d'abord proposé d'intervenir pour la formation des copropriétaires. Une réunion organisée à Eaubonne en ce sens a très bien fonctionné, puisqu'une quarantaine d'entre eux, ainsi que des représentants de syndicats, y ont participé. Une réunion semblable aura lieu le 23 mai 2017 à Enghien-les-Bains à l'attention des habitants de nos quatre communes, comme toutes les formations que nous organisons. L'inscription est gratuite et s'effectue sur le site Internet de l'ARENE Île-de-France. Cette première étape est importante, parce que les copropriétaires sont une cible difficile à toucher pour les collectivités. SOLiHA est présent à Enghien-les-Bains et accompagne les copropriétaires, mais nous souhaitons aller plus loin, ce qui a motivé l'organisation de cette session de formation.

Le second objectif de notre partenariat avec l'ARENE Île-de-France consiste à agir sur notre patrimoine bâti. C'est pourquoi le projet PUBLiEnEf nous intéresse beaucoup. »

Daba Keita : « Notre idée de départ consistait à agir contre la précarité énergétique en lien avec notre CCAS*. Mais la question de la rénovation énergétique des copropriétés s'y est ajoutée rapidement, notamment à la demande des élus. Nos communes ont aussi été sollicitées à propos du programme Habiter Mieux par la DDT* du Val-d'Oise. Notre projet commun vise à transmettre les informations qui permettront aux copropriétés de nos territoires d'engager des rénovations énergétiques. »



ÉCHANGES AVEC LA SALLE

David Melamed, Architecte : « Existe-t-il un objectif de performance énergétique en cas de rénovation énergétique des copropriétés ? »

Emmanuel Poussard : « Il n'existe pas en France d'obligation de performance en cas de rénovation énergétique d'immeubles privés. La seule obligation porte sur la réalisation d'un audit énergétique pour les copropriétés de plus de 50 lots équipées d'un chauffage collectif, puis sur la mise au vote de travaux. »

L'accompagnement personnalisé a pour objectif de construire le meilleur scénario pour chaque copropriété. Certaines pourront atteindre après travaux 50 kWh/m²/an, alors que d'autres réduiront seulement leur consommation de 500 kWh/m²/an à 300 kWh/m²/an.

Les audits globaux sont essentiels, puisqu'ils permettent d'établir un diagnostic sur toutes les dimensions des copropriétés, et non uniquement sur les aspects énergétiques. Il faut connaître la structure des immeubles, mais aussi la capacité d'investissement des copropriétaires. Parfois, il faut d'abord régler les questions de sécurité liées aux risques d'incendie. La réfection de l'étanchéité d'un toit peut être l'occasion de l'isoler, l'arrivée en bout de course d'une chaudière apporte l'opportunité de la remplacer, et ainsi de suite. »

L'audit global permet de hiérarchiser et de prévoir les tranches de travaux à effectuer successivement, et permet d'apporter ainsi une vision longue de la rénovation de l'immeuble, puisque la rénovation énergétique ne représente qu'un aspect de la bonne gestion patrimoniale des copropriétés. Les travaux à envisager doivent aussi tenir compte de l'usage des lieux et de leur évolution : le calendrier de la rénovation énergétique doit être pensé de façon cohérente avec la vie de la copropriété et avec le calendrier de financement. Certaines copropriétés avancent très vite, mais l'essentiel est de concevoir un scénario commun. »

Smeralda Ruspoli : « Selon le scénario Négawatt, il faudrait pour atteindre les objectifs climatiques agir très rapidement, et donc réaliser immédiatement des rénovations énergétiques ambitieuses afin de ne pas tuer la ressource financière disponible. Ses auteurs pointent aussi le fait que le nombre de personnes qualifiées pour réaliser ces opérations n'est pas suffisant en France. Les échanges de cette rencontre sont encourageants et montrent que le « puzzle » de la rénovation énergétique en copropriété se construit progressivement, mais existe-t-il un planning stratégique clair pour atteindre les objectifs de la France en termes d'action climatique ? Comment faire, en particulier, pour impliquer les petites copropriétés ? »

Marie-Laure Falque-Masset : « Cette question est vaste. Le scénario Négawatt est ambitieux et très intéressant, mais en pratique, comme cela a été souligné ci-dessus, les moyens de réaliser des rénovations énergétiques complètes n'existent pas toujours dans les copropriétés, ce d'autant plus que la pérennité des aides n'est jamais garantie à l'avance. La période actuelle est d'ailleurs d'autant plus instable que les orientations nationales du nouveau gouvernement en matière de rénovation énergétique ne sont pas encore connues. Pour le moment, la rénovation énergétique n'est globalement pas obligatoire en France, alors qu'il existe des pays dans lesquels les obligations réglementaires sont plus fortes : c'est notamment le cas en Autriche et en Allemagne. »

Anne Reyman : « Il faut aussi préciser qu'une rénovation énergétique de très bonne qualité n'est pas toujours beaucoup plus coûteuse que des travaux d'efficacité moyenne. »

Pascale Peignen : « De quelle façon les quatre communes du Val-d'Oise qui ont décidé de se rassembler entendent-elles agir sur le patrimoine public ? Par ailleurs, la subvention à l'ingénierie proposée par la Ville de Paris sera-t-elle bien supprimée après 2017 ? »

Khaled Belbachir : « Il faudra que nous définissions le périmètre exact du patrimoine public que nous allons cibler, afin de créer un document de référence qui puisse être repris dans différents territoires, ce qui suppose de s'intéresser à des immeubles assez similaires. Le patrimoine de nos quatre communes est assez comparable. Nos écoles ont par exemple été construites à la même période : il sera donc possible de rédiger une fiche-action pour ce genre de bâtiments, mais il faudra aussi la mettre à jour très régulièrement en raison de l'évolution des techniques et de la réglementation. »

Notre future convention avec l'ARENE Île-de-France comprendra plusieurs échéances. Tout d'abord, un cluster de réflexion réunira des acteurs privés, des membres des collectivités et des représentants d'organismes de l'État pour préciser les objectifs de notre projet. Nous souhaitons commencer par des immeubles assez typiques tels que les écoles, gymnases, hôtels de ville et bâtiments administratifs, avant d'aller éventuellement plus loin. »

Karim Amrani : « Il est aussi possible d'y ajouter les centres culturels et les autres équipements sportifs. »

Emmanuel Poussard : « En effet, l'aide parisienne à l'audit a été créée il y a deux ans pour lancer le dispositif et n'existera plus en 2018. Ce choix a été annoncé dès le départ. Les premières aides à l'audit de la Ville de Paris ont été créées en 2008 et ont régulièrement baissé depuis. Dans le cadre du programme Eco-rénovons, les autres aides de la Ville de Paris restent inchangées. »

Par ailleurs, la Ville de Paris est en train de réviser son Plan Climat, et prévoit des objectifs aux échéances 2030 et 2050, la cible étant une réduction de 75 % de ses émissions de gaz à effet de serre à cette dernière date. Ces objectifs seront déclinés par secteurs : mobilité, secteur tertiaire et logements. Il est prévu de multiplier par vingt le rythme actuel de rénovation énergétique des copropriétés d'ici à 2030, afin de viser les objectifs tracés pour 2050.

Quant à la formation des professionnels, elle dépend avant tout de la demande adressée par les copropriétés. »

Vincent Bernard : « ReeZOME intervient en AMO* pour le projet de rénovation énergétique d'une copropriété, et en pratique, le programme Eco-rénovons Paris est un atout formidable pour l'aide à la décision avant et pendant les assemblées générales. En revanche, à Paris, la plupart des copropriétés ne comptent que 5 % à 15 % de leurs membres éligibles aux aides de l'ANAH : est-il envisagé de mettre en place un barème plus progressif pour le calcul des aides, en fonction de la part des ménages situés sous les plafonds de ressources de l'ANAH* ? »

Emmanuel Poussard : « Pour le moment, ce n'est pas le cas. Malgré ses inconvénients, cet effet de seuil est maintenu. »

Smeralda Ruspoli : « Est-il prévu d'étendre ce dispositif très intéressant ciblé sur Paris intra-muros à l'échelle de la Métropole du Grand Paris ? »

Emmanuel Poussard : « Le programme Eco-rénovons Paris ne s'applique qu'intra-muros, mais l'APC collabore avec les autres ALE* de la métropole pour harmoniser les méthodes de travail, en particulier à travers l'outil Coach Copro®, qui existe dans chaque territoire : celui-ci permet de partager les retours d'expériences de part et d'autre. »

Francis Vaas, Metissage : « L'ARENE Île-de-France envisage-t-elle de mettre en place un observatoire des charges de copropriété, et en particulier des coûts énergétiques ? Cela contribuerait à cibler les actions. »

Marie-Laure Falque-Masset : « Il existe en Île-de-France plusieurs observatoires locaux des charges de copropriété, dont celui de l'ARC*. »



Julien Allix : « L'ARC* met à jour son observatoire des charges qui est accessible en ligne, et communique chaque année sur l'évolution constatée des charges de copropriétés poste par poste. Les détails permettant de comparer les charges de sa propre copropriété à ceux des autres copropriétés sont réservés aux adhérents. Plusieurs ALE* sont membres de l'ARC*, et peuvent donc proposer cet outil aux copropriétaires de leurs territoires. »

CLÔTURE

RAPHAËL CLAUSTRE

Directeur général d'Énergies POSIT'IF

La succession de ces rencontres annuelles montre que les outils de financement de la rénovation énergétique en copropriété se multiplient et se complètent de plus en plus au fil des années. Même si l'intervention de l'ARC a permis de tracer des pistes d'amélioration, l'échelle à laquelle ils permettent désormais d'intervenir est devenue importante.

L'un des enjeux est à présent d'aller à la rencontre des copropriétés dans l'ensemble des territoires franciliens, ce qui est la responsabilité de tous les acteurs qui travaillent auprès des copropriétaires. L'expérience montre en effet qu'il faut travailler dans une très grande proximité afin de pouvoir les accompagner vers les solutions de rénovation énergétique et de rénovation globale. Il nous reste à faire en sorte que les résultats soient encore plus significatifs lors de la prochaine rencontre de ce type, qui sera organisée en 2018 par l'ARENE Île-de-France.

En conclusion, il faut remercier ici l'ARENE Île-de-France pour son travail remarquable, qui permet de faire vivre les politiques territoriales de l'énergie dans notre région, et en particulier Marie-Laure Falque-Masset pour l'organisation et l'animation de cette rencontre. »

La séance est levée.





CONTACTS

Marie-Laure Falque Masset

Directrice du pôle Transition énergétique et écologique

ARENE Île-de-France

Tel +33 (0) 1 83 65 37 64

email : ml.falquemasset@areneidf.org

www.areneidf.org

Anabel Brujes

Chargée de communication

SEM Energies POSIT'IF

Tel + 33 (0) 1 83 65 36 47

email : anabel.brujes@energiespositif.fr

www.energiespositif.fr

SITES INTERNET DES INTERVENANTS

Ville du Plessis-Trévisé : <http://www.leplessistrevisé.fr/>

ARC : <http://arc-copro.fr/>

DRIHL : <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>

SOLiHA : <http://75-92-95.soliha.fr/a-propos-de-soliha/soliha-paris-hauts-de-seine-val-d-oise>

Alec MVE : <http://www.agence-mve.org/>

Plan Bâtiment Durable : <http://www.planbatimentdurable.fr/>

Caisse d'Épargne : <http://www.caisse-epargne.fr/>

Agence Parisienne du Climat : <http://www.apc-paris.com/>

AUTRES SITES UTILES

<http://www.anah.fr/>

<http://www.coproprieterre.org/>

<https://www.coachcopro.com/>

<https://ile-de-france.ademe.fr/>

<http://www.planetecopropriete.com/>

<http://www.planete-surelevation.com/>

<http://www.creditfoncier.fr/prest-travaux-coproprietes/>

Conseil régional d'Île-de-France : <https://www.iledefrance.fr/>

VIDÉOS

Les vidéos relatives à cette conférence et à sa thématique sont disponibles sur le site YouTube de l'ARENE : youtube.com/user/areneiledefrance

RÉPONDRE AUX ENJEUX FRANCILIENS

L'Île-de-France est fortement urbanisée avec un parc de logements collectifs vieillissant et énergivore (plus d'un million de logements collectifs privés en classe DPE* E, F ou G). Si les potentiels de réduction des consommations énergétiques sur ces bâtiments sont considérables, peu de logements font à l'heure actuelle l'objet d'une rénovation énergétique ambitieuse en Île-de-France. Les copropriétaires rencontrent en effet des difficultés pour organiser leur projet, s'entendre sur les travaux à engager et réunir les financements nécessaires. Du côté des professionnels, ils se retrouvent souvent désarmés face à la complexité réglementaire et organisationnelle de ce type d'opération. En proposant des sessions de formation gratuites et adaptées à toutes les parties prenantes d'un projet, le programme MLEI POSIT'IF fait avancer la rénovation énergétique en copropriété et apporte des solutions pour répondre aux enjeux environnementaux et socio-économiques de la région Île-de-France.



ÉNERGIES POSIT'IF ET L'ARENE ÎLE-DE-FRANCE EN BREF



Spécialiste de la rénovation énergétique des copropriétés et de son financement, la Société d'Économie Mixte Énergies POSIT'IF a pour mission de faciliter l'accès des

copropriétés franciliennes à des opérations de rénovation ambitieuses.

Énergies POSIT'IF propose en effet une offre de services coordonnés permettant un accompagnement des copropriétés tout au long de leur projet : audit global, conception du programme de travaux, montage financier, coordination des prestataires et garantie de performance post travaux. Opérateur d'initiative publique, Énergies POSIT'IF compte pour actionnaires 14 collectivités franciliennes (dont la Région Île-de-France et la Ville de Paris) et 2 établissements financiers.

Pour en savoir plus :

[HTTP://WWW.ENERGIESPOSITIF.FR](http://www.energiespositif.fr)



L'ARENE est un département de l'IAU IdF

Depuis 20 ans l'ARENE Île-de-France est une association qui accompagne les territoires franciliens dans leurs démarches énergie climat. Elle met en œuvre les principes du développement durable pour :

- + contribuer au déploiement d'une culture énergie climat qui favorise la prise de conscience ;
- + accompagner les acteurs dans leurs projets d'efficacité énergétique et d'énergies renouvelables ;
- + favoriser le développement de projets de territoires tels que les Plans climat, les Agendas 21, la lutte contre les précarités énergétiques, etc.

L'ARENE détecte et valorise les bonnes pratiques, expérimente et dissémine les démarches innovantes, défriche de nouveaux sujets qu'elle partage au sein des réseaux qu'elle anime.

Pour en savoir plus :

[HTTP://WWW.ARENEIDF.ORG/](http://www.arenidf.org/)



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