

# OUTILS FINANCIERS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ



## 3<sup>E</sup> CONFÉRENCE ANNUELLE FINANCER ET MOBILISER : LES MEILLEURES PRATIQUES

PARIS  
31 MAI 2016



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

---

## L'ORGANISATION DE LA CONFÉRENCE

Cette 3<sup>e</sup> conférence annuelle sur les outils financiers de la rénovation énergétique en copropriété est 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  
Vidéos : Sophie Dolivet, 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



## GLOSSAIRE

**ADIL** : Agence Départementale d'Information sur le Logement

**ALEC** : Agence locale de l'énergie et du Climat

**AMI** : Appel à Manifestation d'Intérêt

**AMO** : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

**ANAH** : Agence Nationale de l'habitat

**APC** : Agence Parisienne du Climat

**ARC** : Association des Responsables de Copropriétés

**BBC** : Bâtiment Basse Consommation

**CAF** : Caisse d'Allocation Familiale

**CAUE** : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

**CCAS** : Centre Communal d'Action Sociale

**CEE** : Certificat d'Économie d'Énergie

**CIDD** : Crédit d'Impôt Développement Durable

**CIE** : Conseiller Info Énergie

**DDT** : Direction Départementale des Territoires

**DPE** : Diagnostic de Performance Énergétique

**DRIHL** : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

**écoPTZ** : Éco-prêt à taux zéro

**EIE** : Espace Info Énergie

**FART** : Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique

**GIP FSL** :

**GPSO** : Grand Paris Seine Ouest (Communauté d'agglomération)

**ITE** : Isolation Thermique par l'Extérieur

**OPAH** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

**OPATB** : Opération Programmée d'Amélioration Thermique des Bâtiments

**PCET** : Plan Climat Énergie Territorial

**PIG** : Programme d'Intérêt Général

**PREH** : Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat

**PRIS** : Point Rénovation Info Service

**PTRE** : Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique

**PUCA** : Plan Urbanisme Construction Architecture

**RGE** : Reconnu Garant de l'Environnement

**SHON** : Surface Hors Œuvre Nette

**SIG** : Système d'Information Géographique

**SOLIHA** : Solidaires pour l'habitat

**SRCAE** : Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie

**TEG** : Taux effectif global

**UTRU** : Unité Territoriale de Renouvellement Urbain

# LE PROGRAMME DE LA CONFÉRENCE ET LES INTERVENANTS

Les débats sont animés par Marie-Laure Falque Masset, directrice, Transition énergétique et écologique de l'ARENE Île-de-France.

- 09:30** Ouverture **p.5**  
>> **Didier Dousset**, président de l'ARENE Île-de-France  
>> **Marie-Laure Falque Masset**, ARENE Île-de-France
- 09:45** Panorama sur les outils financiers pour la rénovation des copropriétés en France **p.7**  
>> **Julien Allix**, Association des Responsables de Copropriété
- 10:05** Les dispositifs de l'ANAH pour les copropriétés fragiles **p.10**  
>> **Sabrina Bestaven** et **Benjamin Pontais**, DRIHL
- 10:20** Sceaux : formations et forums à l'échelle d'une commune **p.15**  
>> **Florence Presson**, Ville de Sceaux
- 11:20** L'accompagnement des ménages modestes dans un projet de rénovation énergétique en copropriété **p.19**  
>> **Michel Gauthier**, SOLiHA
- 11:40** Retour d'expérience : Le projet de rénovation de la copropriété Lançon (Paris XIII<sup>e</sup>) **p.22**  
>> **Émilie Dorion**, Énergies POSIT'IF et **Alain Roure**, Domofinance
- 14:00** Répondre aux enjeux franciliens : les dispositifs de la Région **p.28**  
>> **Rand Fahmi**, Conseil régional d'Île-de-France
- 14:40** Le Programme " Eco-rénovons Paris": objectif 1 000 logements **p.31**  
>> **Emmanuel Poussard**, Agence Parisienne du Climat
- 15:50** L'accompagnement en Hauts-de-Seine et en Yvelines **p.35**  
>> **Grégory Lavoué**, GPSOE et **Tifenn Roca-Patti**, ALEC SQY
- 16:10** Les actions copropriété de l'agence locale et la plateforme « Rénover Malin » en Essonne **p.38**  
>> **Emmeline Blondeau**, ALEC Evry-Centre-Essonne et **Annie-Claude Rastell**, Conseil départemental de l'Essonne
- 16:25** L'accompagnement en Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne **p.42**  
>> **Pascal Brunon**, ALEC MVE et **Mickaël Evrard**, ALEC Plaine Commune
- 17:00** Clôture **p.42**  
>> **José Lopez**, Énergies POSIT'IF

# OUVERTURE

## DIDIER DOUSSET

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

Cette troisième conférence sur les outils financiers en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés explorera les dimensions multiples d'un sujet complexe et passionnant.

À cette occasion, il faut rappeler les engagements forts de la Région Île-de-France pour l'amélioration du cadre de vie des Franciliens. Les objectifs régionaux en matière de logement et d'environnement sont ambitieux et ont été définis sur la base du SRCAE\* : la Région entend réduire de 20 % sa consommation énergétique d'ici à 2020. Pour cela, il faudra rénover 125 000 logements par an, ce qui représente un triplement du rythme actuel, qui est de 45 000 rénovations par an.

Sur ce total, 90 000 sont des logements privés. Les copropriétés constituent une cible prioritaire pour la Région comme pour l'ADEME et pour d'autres acteurs, qui ont tous mis en place des dispositifs d'accompagnement et de soutien à leur intention.

Depuis trois ans, l'ARENE et la SEM Énergies POSIT'IF ont, dans le cadre du projet européen MLEI POSIT'IF, agi pour le développement d'une offre financière ambitieuse et pour le renforcement des compétences des acteurs de la copropriété. Grâce à ce projet, l'ARENE a organisé et a mis en œuvre un plan de formation et de sensibilisation – son cœur de métier – à destination de tous les acteurs, ceci afin d'encourager des processus de prises de décisions qui sont très lourds. Dans ce contexte, il est essentiel de partager la connaissance des initiatives franciliennes, ainsi que les messages et les difficultés rencontrées, afin d'offrir le même niveau d'expertise à toutes les structures d'accompagnement.

Depuis trois ans, l'ARENE a mis en place des formations régulières destinées aux copropriétés et aux syndicats, tout comme des formations à l'intention des collectivités, pour qu'elles puissent élaborer des plans locaux de rénovation des copropriétés dans leurs propres territoires. L'ARENE a également conçu des formations longues sur le conseil énergétique à destination des acteurs-relais.

Dès avant 2013, l'ARENE a travaillé avec la SEM Énergies POSIT'IF. Et cette collaboration renforcée a permis de relever le niveau de l'expertise partagée en termes d'accompagnement, de financements et d'actions auprès des professionnels.

L'organisation de nouvelles sessions de formation est d'ores et déjà prévue dans toute l'Île-de-France.



Cette conférence entrera dans le détail des dispositifs de financement et dressera un tableau des dernières évolutions de ces outils. Elle rendra également compte de la très forte mobilisation du territoire francilien afin d'atteindre les objectifs régionaux. Il faut en remercier à l'avance tous les intervenants.

## 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 formation en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés.

Ce projet est en effet 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.



# PANORAMA DES OUTILS FINANCIERS EN FRANCE

## JULIEN ALLIX

**Responsable du pôle Énergie  
Association des responsables de copropriétés (ARC)**

L'ARC est une association indépendante qui ne perçoit aucun financement public et qui s'appuie essentiellement sur les cotisations de ses quelque 14 000 adhérents responsables de copropriétés : copropriétaires, conseils syndicaux, syndicats bénévoles. Son action a pour but de les aider à résoudre les problèmes qu'ils rencontrent, et de faire bénéficier les pouvoirs publics de l'expertise tirée de ce rôle en faisant connaître des rapports d'expertise et des propositions d'actions. Parmi sa cinquantaine de salariés, cinq travaillent spécifiquement sur les questions énergétiques.

Les outils financiers mobilisables pour la rénovation énergétique des copropriétés sont nombreux. Certains sont destinés aux copropriétaires et d'autres aux copropriétés dans leur ensemble :



- + Le crédit d'impôt désormais nommé Transition énergétique (CITE) est le plus connu. Il porte essentiellement sur le financement du matériel et sur la pose des isolations et peut également porter sur les parties privatives et communes. Depuis 2015, il suppose de faire appel à des entreprises Reconnu Garant de l'Environnement (RGE), car le résultat final des travaux dépend beaucoup de la qualité de la mise en œuvre. Les matériaux financés doivent être suffisamment performants, mais le dispositif est revu chaque année : cela pose problème aux copropriétés, où les projets de rénovation énergétique exigent du temps (de trois à cinq ans) pour être développés, décidés et réalisés. Cette durée a tendance à diminuer, mais reste en partie incompressible, puisque les copropriétés sont des petites démocraties où la délibération est assez longue ;
- + Les certificats d'économie d'énergie (CEE\*) sont moins bien connus, mais étaient, au départ, assez intéressants pour les copropriétés. Pour chaque type de travaux de rénovation énergétique, un barème national comporte une fiche standardisée qui établit l'économie énergétique moyenne correspondante et attribue un certain

nombre de CEE\*. Ceux-ci sont recherchés par les fournisseurs d'énergie (EDF, Engie, Total, etc.), qui apportent un financement en échange de leur cession, puisque l'État leur a fixé, sur des périodes successives, l'obligation de collecter un certain montant de CEE\*. L'ARC recommande aux copropriétés de faire appel à des courtiers pour valoriser au mieux ces certificats ;

- + L'Éco Prêt à taux zéro individuel apporte un prêt gratuit grâce à la bonification apportée par l'État et peut être utilisé pour les travaux sur les parties privatives et communes. Depuis 2015, l'État oblige à ce que la pose des matériaux soit effectuée par une entreprise RGE (Reconnu Garant de l'Environnement). Ce dispositif sera maintenu au moins jusqu'à fin 2018 et il peut être cumulé depuis le 1<sup>er</sup> mars 2016 avec le CITE. Son montant maximal est de 10 000 à 30 000 euros pour une durée de 10 à 15 ans selon l'ambition du projet. Cette durée maximale reste souvent insuffisante dans le cadre de projets de rénovation ambitieux, dont les temps de retour sur investissement sont le plus souvent de 20 à 25 ans ;
- + L'Éco PTZ\* collectif récemment créé peut être souscrit par la copropriété, et les copropriétaires y adhèrent ensuite s'ils le souhaitent. Un système de caution bancaire collective a été mis en place pour garantir les prêts en cas de défaillance d'un copropriétaire. Ce prêt collectif permet de s'affranchir notamment des limites d'âge, le principal critère pris en compte étant le fait que les copropriétaires payent leurs charges individuelles, puisqu'il est alors considéré que la baisse des charges énergétiques permet de rembourser au moins partiellement la charge de l'emprunt ;
- + D'autres dispositifs, moins utilisés, existent également : TVA à taux réduit, prêts collectifs classiques et tiers-financement, notamment. L'autofinancement à travers le Fonds Travaux introduit par la loi ALUR émerge et permet de s'appuyer sur la constitution de provisions annuelles qui seront obligatoires à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017: ce système s'inspire d'expériences menées à l'étranger, en particulier au Québec, et des pratiques du logement social. 5 % du budget au moins devra être placé sur ce Fonds Travaux. Il vise à diminuer les charges financières et à conduire les copropriétaires à anticiper les travaux à prévoir. Les économies d'énergie apportent aussi une possibilité d'autofinancement ;
- + Il existe enfin des aides destinées aux copropriétaires modestes ou très modestes, qui seront présentées en détail ci-dessous. Des CEE\* seront notamment attribués spécifiquement au traitement des situations de précarité énergétique.

## LES DIFFICULTÉS ET LES PISTES D'AMÉLIORATION

En 2014, Sylvaine Le Garrec, sociologue de l'énergie, a remis à Planète Copropriété et au Plan Urbanisme Construction Architecture un rapport qui était fondé sur une enquête réalisée auprès des copropriétaires les plus motivés par la rénovation énergétique – sur lesquels reposent en pratique les projets de rénovation. Il ressort de cette étude que la première des difficultés rencontrées consiste à mobiliser les copropriétaires et à faire voter les travaux, mais aussi à adapter les projets à leurs demandes. Les difficultés liées aux aides publiques arrivent en





deuxième rang, ce qu'il semble important de prendre en compte. De plus, la difficulté de mise en œuvre des aides individuelles est soulignée par ce rapport (car il est beaucoup plus efficace de monter le dossier directement au niveau collectif), tout comme l'inadaptation des aides à la temporalité propre des copropriétés. La réalisation d'un audit et le montage d'un premier plan de financement exigent à eux seuls une année environ, mais celui-ci repose très souvent sur des aides redéfinies annuellement, ce qui crée une difficulté parfois délicate à surmonter. Enfin, les aides publiques nationales et locales ne sont pas harmonisées, ce qui complique beaucoup le montage des dossiers.

Les constats du rapport Le Garrec coïncident avec ceux de la plupart des intervenants du secteur des copropriétés, qui mettent en avant les coûts importants de transaction occasionnés par la durée du montage des dossiers auprès des copropriétaires, du conseil syndical, du syndic, des conseillers Info Énergie (CIE), des opérateurs, etc. Ce point est notamment souligné par le rapport Alluin remis au PUCA\*. Le CITE a fait l'objet d'une étude de la part de l'UFC-Que choisir, qui considère que celui-ci, qui existe depuis dix ans, n'a pas eu d'effet tangible sur les décisions de réalisation de travaux – et en particulier sur leur ambition.

En cas de souscription d'un ÉcoPTZ collectif, la caution bancaire s'avère coûteuse, sans doute en raison, notamment, de la faible concurrence existant sur ce type de produits proposé par des filiales bancaires spécialisées. Par ailleurs, la nécessité de la caution bancaire pose problème au développement du tiers-financement, puisqu'il reste très difficile de la mobiliser dans ce cadre.

Les CEE\* présentent l'avantage d'apporter une aide collective aux copropriétés, mais sont devenus moins efficaces qu'au départ, car leur prix de marché a récemment baissé de 50 %. Il est satisfaisant que les barèmes aient été revus en faveur de l'isolation et non plus des chaudières, mais le cours des CEE\* est devenu beaucoup moins intéressant pour financer les dossiers.

L'ARC\* propose de ne plus utiliser l'aide publique pour financer des dispositifs décevants tels que les répartiteurs de frais de chauffage, mais aussi d'étendre la durée des prêts pour atteindre 25 ans. Il faut aussi faciliter l'autofinancement en proposant des produits d'épargne collective adaptés, car le livret A ne convient pas aux copropriétés – problème que les autorités publiques sont en train de régler. Il faut simplifier le montage des dossiers et faciliter la réalisation des travaux par étapes : s'il est reconnu que la rénovation complète en une seule tranche est optimale du point de vue économique et technique, elle n'est pas toujours possible. Il faut alors penser les travaux tels que le ravalement en y intégrant directement une isolation de qualité et en prévoyant les travaux ultérieurs. Il serait enfin nécessaire d'être en mesure de garantir les résultats.

Les pistes de réflexion portées par l'ARC\* seront détaillées dans les «Propositions pour une meilleure efficacité de l'action publique» (à paraître). Le combat pour la rénovation énergétique des copropriétés est très important et ce d'autant plus que ses enjeux environnementaux et sociaux sont multiples, compte tenu des évolutions climatiques. Les copropriétaires sont donc vivement invités à s'y investir, même si ces opérations sont difficiles : ils doivent donc solliciter les opérateurs (EIE\*, ARC\*, etc.), s'emparer des outils existants (notamment des formations proposées localement), et tirer profit des multiples documents publiés à leur attention.

# LES DISPOSITIFS DE L'ANAH POUR LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES

## BENJAMIN PONTAIS

**Chargé de mission Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat  
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement**

La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) en Île-de-France a été créée par décret du 25 juin 2010.

La création de cette nouvelle direction manifeste la volonté de l'État d'adapter ses réponses dans les domaines de l'hébergement et du logement à la situation particulière de l'Île-de-France.

Le Plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH\*) a été lancé au niveau national en 2013 par le président de la République et porte des ambitions écologiques, économiques et sociales. Il vise à réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre, à structurer la filière professionnelle de la rénovation énergétique et à lutter contre la précarité énergétique. Il comporte trois volets d'action :

- + Enclencher la décision de rénovation grâce à un accompagnement des particuliers, à travers les PRIS (Points Rénovation Info Service), et à travers la mobilisation des collectivités ;
- + Financer la rénovation énergétique ;
- + Mobiliser la filière professionnelle de la rénovation énergétique afin de garantir la qualité des rénovations.

Par souci de cohérence, le PREH de l'Île-de-France reprend les objectifs quantitatifs du SRCAE\*, qui lui est antérieur. Il s'agit de réhabiliter 125 000 logements par an d'ici à 2020 : cet objectif concerne 90 000 logements privés – dont 40 000 maisons individuelles – et 50 000 logements collectifs, dont 35 000 logements sociaux.

Depuis 2013, les services régionaux de l'État, le Conseil régional d'Île-de-France et l'ADEME ont coordonné leur action à travers l'adoption d'un protocole pour la rénovation énergétique en





Île-de-France, dont l'exécution s'est terminée en décembre 2015. Les réseaux des PRIS\*, de l'ADEME et de l'ANAH\* ont mis en place un certain nombre de dispositifs d'accompagnement à la décision. Les PRIS\* sont pris en charge à la fois par l'ANAH\*, qui s'adresse aux ménages les plus modestes, et par l'ADEME pour les autres ménages franciliens. Plusieurs rencontres ont permis d'harmoniser les discours et l'accompagnement apporté. Les collectivités locales ont aussi été accompagnées, notamment à travers la publication du mémento méthodologique qui permet d'identifier les enjeux de rénovation énergétique propres à chaque territoire.

Le programme «Habiter Mieux» de l'ANAH\* a permis d'apporter un financement aux ménages les plus modestes : en 2015, 4 655 rénovations ont été financées grâce à celui-ci en Île-de-France. En cinq ans, 527 000 foyers fiscaux franciliens ont bénéficié du CIDD\* ou du CITE, ce qui a permis de maintenir ou de créer 10 000 emplois et de susciter un chiffre d'affaires de plus de trois millions d'euros. L'ÉcoPTZ\* a été utilisé pour financer la rénovation énergétique de plus de 18 500 logements en Île-de-France de 2009 à 2015. La montée en compétence des professionnels a été accompagnée notamment à travers la mise en place du groupe Qualité, qui a régulièrement rassemblé un certain nombre d'acteurs de la rénovation énergétique. Les entreprises ont aussi été accompagnées en vue d'obtenir la qualification RGE\*, qui représente aujourd'hui 4 660 entreprises franciliennes et plus de 70 000 salariés.

Lancé en 2010, le programme «Habiter Mieux» a pour but de lutter contre la précarité énergétique et correspond depuis 2013 au volet social du PREH\*, qui vise à réduire la facture d'énergie des ménages et à assurer leur confort thermique. Il s'adresse aux plus modestes au sens de l'ANAH\* et se traduit par une aide financière de l'État et de certaines collectivités, et par un accompagnement des ménages pour la réalisation des travaux, effectué par les CIE\* et par les opérateurs ANAH\*. Ce programme, qui porte à la fois des ambitions sociales, économiques et environnementales, soutient le pouvoir d'achat des ménages, favorise l'emploi local et contribue à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Le programme Habiter Mieux concerne les propriétaires occupants de logements construits il y a plus de 15 ans et dont les ressources sont inférieures au plafond de l'ANAH\* – 19 000 euros pour une personne seule et 29 000 euros pour un couple, ce qui rend éligibles les foyers situés au SMIC. Les travaux réalisés doivent atteindre un gain énergétique de 25 % minimum.

En 2015, le programme «Habiter Mieux» a représenté en Île-de-France 56 millions d'euros de dépenses publiques, qui ont suscité 93 millions d'euros de travaux ; 90 % des ménages aidés appartenaient à la catégorie des très modestes, pour un gain énergétique moyen de 41 %. Un tiers des logements des copropriétaires accompagnés par le programme étaient très énergivores avant travaux, contre 3 % après travaux, le gain énergétique moyen étant de 51 % dans les copropriétés. En 2015, le nombre de rénovations énergétiques réalisées en Île-de-France a connu une forte hausse par rapport aux années précédentes.

En 2016, les objectifs quantitatifs du programme «Habiter Mieux» ont été relevés de 40 % par rapport à 2015 au niveau national (70 000 logements à rénover contre 50 000). Cet objectif devrait atteindre le nombre de 100 000 en 2017. L'objectif est passé de 5 000 à plus de 7 600 en Île-de-France entre 2015 et 2016. La Loi de transition énergétique réaffirme l'importance du volet social de la rénovation énergétique : sur les 500 000 logements à rénover chaque année en France, la moitié devra être habitée par des ménages précaires.

Le programme «Habiter Mieux» apporte différentes modalités d'aide :

- + Les aides individuelles permettent de financer les travaux sur les parties privatives

chez les propriétaires occupants très modestes et chez les bailleurs. Elles représentent 50 % du montant Hors Taxes des travaux jusqu'à 10 000 euros, auxquels s'ajoutent systématiquement les aides du FART\* (10 % du montant des travaux jusqu'à 2 000 euros pour les ménages très modestes et 1 600 euros pour les ménages modestes). Les collectivités apportent souvent des aides complémentaires, et les ménages bénéficient aussi du CITE. Le nouvel ÉcoPTZ\* Habiter Mieux, à destination des foyers les plus modestes, sera quant à lui opérationnel dans le courant de l'été 2016 ;

- + Pour les bailleurs, les aides de l'ANAH représentent 25 % de montant des travaux dans la limite de 750 euros/m<sup>2</sup>, auxquels s'ajoute une aide forfaitaire FART de 1 500 euros. Ces aides sont versées à condition d'obtenir un gain énergétique minimal de 35 % et si le propriétaire bailleur accepte de conventionner son logement avec l'ANAH ;
- + L'aide destinée au financement des travaux en parties communes versée aux syndicats de copropriété est réservée aux copropriétés en difficulté engagées dans des dispositifs programmés (OPAH\*, PIG\*, etc.). Elle est versée à hauteur de 1 500 euros par lot d'habitation principale, ce qui permet de diminuer le montant des quotes-parts.

Pour en savoir plus : [www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/bien-se-chauffer-en-reduisant-le-montant-de-ses-a3779.html](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/bien-se-chauffer-en-reduisant-le-montant-de-ses-a3779.html) pour consulter la plaquette de présentation du programme Habiter Mieux dans sa version 2016, ainsi que le guide 2016 des aides financières, qui s'adresse à tous les types de ménages.

## SABRINA BESTAVEN

**Chargée de mission programmation des financements du parc privé  
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement**

L'action en faveur des copropriétés dégradées va au-delà de la seule rénovation énergétique, car celles-ci cumulent différents problèmes : fragilité technique des bâtiments peu entretenus, mais aussi fragilité financière de ces copropriétés, qui éprouvent souvent des difficultés à payer leurs fournisseurs. Il faut également compter avec les fragilités socio-économiques des copropriétaires, qui débouchent souvent sur des niveaux d'impayés de charges qui augmentent si aucune action n'est menée. Il s'y ajoute des facteurs aggravants – complexité structurelle du bâti et organisation juridique complexe voire inexistante –, qui risquent d'accélérer la dégradation des copropriétés. Une situation dans ces secteurs peu attractifs peut aggraver la situation, y compris en raison d'éventuels problèmes de sécurité.





Compte tenu de cette complexité, chaque copropriété est un cas unique qui doit être traité en tant que tel. Au niveau national, l'ANAH et le ministère du Logement ont mis en place un outil statistique qui permet de détecter les copropriétés potentiellement fragiles, soit plus de 23 300 copropriétés sur 118 000 en Île-de-France. Les collectivités peuvent ensuite agir selon les degrés de fragilité.

Lorsque les premiers signes de déqualification apparaissent, il est possible d'intervenir de façon préventive grâce aux dispositifs POPAC (Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés) et VOC (Veille et observation des copropriétés) mis en place par l'ANAH à la suite du rapport Braye de 2012, d'abord de façon expérimentale. Ces dispositifs ont été pérennisés en 2016 après avoir été évalués. D'une durée de trois ans, qui peut être portée à quatre ans pour les POPAC, ils permettent aux copropriétés d'obtenir un financement de l'ANAH à hauteur de 50 % afin de mettre en place des outils de suivi.

Deux types de POPAC permettent de mettre en place des dispositifs assez souples :

- + le premier vise à résorber de la façon la plus préventive possible des dysfonctionnements naissants à l'échelle d'un quartier, d'une commune ou d'une communauté d'agglomération afin d'éviter des investissements lourds en cas de dégradation ultérieure.
- + le second type de POPAC s'adresse aux copropriétés qui ont déjà été accompagnées par un opérateur dans le cadre de dispositifs opérationnels et vise à éviter les dérives. L'ANAH a aussi créé un outil facilitant la mise en place d'Observatoires des copropriétés à des fins de veille et d'observation.

Pour les copropriétés qui commencent à accumuler les facteurs de fragilité et de risques, les collectivités locales peuvent agir en créant des dispositifs incitatifs tels que les OPAH Copropriété dégradées ou les Plans de sauvegarde. Il s'agit alors de mettre en place des stratégies d'intervention multicritères et de les adapter au mieux aux situations des copropriétés, ce qui permet de déclencher des aides spécifiques de l'ANAH :

- + d'une part, l'ANAH propose des aides à l'ingénierie destinées aux collectivités qui ont décidé de développer ces dispositifs incitatifs : aides à l'animation destinées aux opérateurs, aides à la gestion destinées aux copropriétés concernées et aides à l'expertise.
- + d'autre part, l'agence propose des aides aux travaux sur les parties communes versées directement aux syndicats de copropriété, et qui couvrent de 35 % à 50 % de leur montant.

L'ANAH invite les collectivités à bien cerner les périmètres sur lesquels il faut intervenir, ainsi que la typologie des copropriétés, le type de difficultés rencontrées et les formules de pilotage des redressements.

L'OPAH Copropriétés dégradées est un dispositif très incitatif que l'ANAH propose lorsque la collectivité locale détecte plusieurs copropriétés en difficulté présentes dans un même secteur géographique. Il donne lieu à la conclusion d'une convention partenariale d'une durée de trois à cinq ans liant l'État, l'ANAH, la collectivité locale et les copropriétés volontaires. Les Plans de sauvegarde apportent un dispositif renforcé : pilotés par le préfet ou par le maire à la suite

d'arrêtés, ils concernent individuellement les copropriétés qui combinent des difficultés sociales, techniques et financières et qui ont souvent déjà fait l'objet de dispositifs moins interventionnistes mais qui n'ont pas permis de redresser la situation.

Enfin, lorsque les difficultés apparaissent irrémédiables après que les dispositifs incitatifs ont été mis en œuvre, des dispositifs coercitifs peuvent être actionnés : il s'agit d'opérations de recyclage immobilier qui peuvent mener à des acquisitions publiques et à des démolitions.

Les collectivités franciliennes prennent de plus en plus en compte l'ampleur des problèmes des copropriétés dégradées :

- + 17 POPAC et VOC ont été mis en place à ce jour en Île-de-France pour 24 POPAC en tout dans la France entière ;
- + l'Île-de-France compte aussi 417 dispositifs du type OPAH et PIG, dont plus de la moitié est spécifiquement dédiée aux copropriétés dégradées ;
- + plus de 26 millions d'euros de crédits ont été engagés en 2015 sur ce type de travaux, ce qui a permis de réaliser un montant total de travaux de près de 10 600 logements sur des parties communes – près de 1 000 ayant pris en compte la rénovation énergétique.

# SCEAUX : FORMATIONS ET FORUMS À L'ÉCHELLE D'UNE COMMUNE

## FLORENCE PRESSON

**Adjointe au maire en charge de la ville numérique, du développement durable et de la transition énergétique**

**Ville de Sceaux**

À l'échelle d'une commune telle que Sceaux, l'attention à la rénovation énergétique dépend d'abord de la sensibilité du maire et de l'équipe municipale. La volonté politique d'une municipalité permet en pratique de s'emparer de la question sur le territoire communal. Il s'agit d'une responsabilité environnementale qui doit aujourd'hui faire partie des priorités des territoires, quelle que soit leur échelle, mais aussi d'un enjeu économique et social : il est en effet important de réduire un certain nombre de postes de charges, notamment pour les ménages en précarité, ce qui touche fortement les élus locaux. Cette action a également un impact sur l'emploi local, notamment parce qu'elle fait appel à des artisans locaux et met en œuvre des formations.

Actuellement, les communautés d'agglomération sont porteuses de sollicitations et d'initiatives en faveur de projets à l'échelle des territoires, et s'impliquent de façon de plus en plus importante. Cette notion d'échelle est essentielle, car les actions adaptées ne sont pas les mêmes au niveau d'une commune ou d'un département. L'ancienne agglomération des Hauts-de-Bievre, dont Sceaux faisait partie avant la création du territoire créé récemment, avait mutualisé certains investissements, dont une thermographie aérienne qui permettait de visualiser les déperditions énergétiques par bâtiment. Ces images ont permis de provoquer un électrochoc auprès des habitants, dont certains ont constaté que leurs logements étaient de véritables « passoires » thermiques, contrairement à ceux de leurs voisins.

Dès lors, il est possible d'avancer à travers plusieurs démarches. Après la présentation de la thermographie, notre EIE\* a recensé une trentaine de rendez-vous de propriétaires de maisons individuelles et de copropriétaires, qui ont souhaité agir après avoir pris conscience du problème. La Ville de Sceaux s'est aussi appuyée sur la COP21, en sensibilisant ses citoyens semaine après semaine sur un certain nombre de thématiques, dont l'habitat, à travers sa newsletter, mais aussi grâce à des courriers et des mails. Cette action de sensibilisation du grand public est très



importante pour développer par la suite un certain nombre de priorités.

Des groupes de travail réunissant des citoyens ont été mis en place. Le Conseil local du développement durable a ainsi créé un groupe de travail sur l'amélioration énergétique : il a beaucoup travaillé sur la préparation du Forum de la rénovation énergétique, événement qui a eu lieu le 2 avril 2016 et qui a proposé des « pitch de citoyens » aux côtés des discours des acteurs institutionnels et professionnels afin de faciliter la sensibilisation. Neuf retours d'expériences (quatre de propriétaires de maisons et cinq de copropriétaires) ont illustré très concrètement ce que représente la réalisation de travaux terminés, et ont fait part des travaux d'études et d'audits, mais aussi d'expériences négatives. Ces discours très simples ont permis à un certain nombre de citoyens d'échanger ensuite avec ces personnes qui ont ainsi transmis leurs expériences concrètes.

Pour pouvoir aller plus loin, la Ville de Sceaux a ensuite rencontré l'ARENE afin que les citoyens participant au Forum puissent s'inscrire dans un deuxième événement plus professionnel : il s'agissait, à travers celui-ci, de pouvoir accompagner les volontaires dans leurs éventuelles démarches de rénovation énergétique. Une formation destinée aux copropriétaires a ainsi été mise en place avec l'ARENE et la SEM Énergies POSIT'IF et a eu lieu le 19 mai 2016. Elle a rassemblé près de quarante personnes venues de l'ensemble du territoire auquel Sceaux appartient, ainsi que des représentants d'autres collectivités : la Ville de Sceaux considère en effet que la rénovation énergétique est une priorité, mais aussi un fil conducteur qui doit pouvoir être suivi d'événement en événement à travers un certain nombre d'actions. En dehors d'une rencontre déjà programmée le 8 octobre 2016, un nouveau rendez-vous devrait donc être organisé au début de l'automne avec l'ARENE, afin de créer une continuité dans cette démarche.

Compte tenu de l'investissement et des ressources qu'elle mobilise, la Ville a besoin de mesurer très rapidement leurs effets. Les personnes qui ont visité le Forum, les professionnels qui y sont intervenus et les participants à la formation du 19 mai ont donc renseigné un formulaire d'évaluation afin qu'il soit possible de connaître leur degré de satisfaction, et, surtout, leurs attentes complémentaires. À la suite du Forum de la rénovation énergétique et de la formation cités ci-dessus, des demandes précises de travaux ont été exprimées, et il a été demandé de réactiver le Club des présidents de conseils syndicaux. Celui-ci donne lieu à l'organisation de deux ou trois réunions par an, pendant lesquelles la Ville apporte un certain nombre d'informations. Mais elle souhaite avant tout susciter à ces occasions les échanges entre copropriétaires. Ainsi, le responsable d'une copropriété très active à Anthony sera prochainement invité à y intervenir, car son expérience est très importante pour mobiliser les copropriétés de Sceaux et des environs.

À l'issue du Forum, la principale demande exprimée concerne la création d'une PTRE\*, à l'exemple de la plateforme « Rénovez malin » mise en place en Essonne : il s'agit de permettre aux personnes intéressées de conduire un autodiagnostic de leur logement pour envisager des travaux apportant un impact et des gains économiques rapides, ce qui est plus motivant pour les propriétaires. Cette question devient prioritaire pour la Ville de Sceaux, mais il faut à présent déterminer quelle est la bonne échelle. L'Essonne a mis en place une plateforme départementale, mais la bonne échelle est-elle celle du département, de la région, de la Métropole du Grand Paris ou du territoire ? Il faudra aussi développer des formations de plus en plus précises, en maintenant l'objectif de la participation du plus grand nombre de propriétaires et de copropriétaires possible, afin que des travaux soient enclenchés. Pour les mobiliser, il est en particulier envisagé de réaliser une nouvelle thermographie aérienne dans un ou deux ans afin de valoriser l'évolution des situations avant et après travaux. La Ville souhaite ainsi déclencher une « pandémie » de travaux sur son territoire et pouvoir en calculer l'impact.





## ÉCHANGES AVEC LA SALLE

**Philippe Brimeur, OTEA\*** : « L'ANAH demande-t-elle toujours une analyse des dégradations avant de financer des travaux en copropriété ? »

**Sabrina Bestaven** : « L'ANAH exige en effet une analyse des dégradations pour financer des travaux en parties communes. »

**Laurence Dubin, responsable Habitat, Ville de Cergy** : « À Cergy, un certain nombre de copropriétés ne sont pas assez dégradées pour entrer dans les dispositifs de type OPAH ou Plan de sauvegarde, et d'autres le sont trop pour pouvoir bénéficier des aides de l'ANAH et du dispositif d'accompagnement de la SEM Énergies POSIT'IF, par exemple.

Par ailleurs, il est difficile de mobiliser l'ÉcoPTZ, et certaines copropriétés souhaitent réaliser seulement une phase de travaux de rénovation énergétique, qui n'atteint pas toujours le seuil de 25 % d'économie d'énergie : elles ne peuvent donc pas recevoir les aides de l'ANAH, et il est difficile de les motiver par atteindre au moins cet objectif. L'une d'elles s'est ainsi contentée récemment d'un ravalement de façade simple. »

**Julien Allix** : « La difficulté à mobiliser l'ÉcoPTZ est particulièrement signalée en ce qui concerne la formule individuelle. La situation s'est peut-être un peu améliorée récemment du fait que ce sont à présent les entreprises RGE et non plus les banques qui portent l'obligation de résultat. L'ÉcoPTZ collectif n'est disponible que depuis quelques mois et n'est proposé à ce jour que par une banque, qui refuse de transférer ce prêt à l'acquéreur en cas de mutation du bien. »

**Florence Presson** : « Pour favoriser les décisions de travaux de rénovation énergétique, la Ville de Sceaux a rencontré des banques présentes localement pour faire valoir le fait qu'il s'agit d'une priorité de la Ville, et qu'il faudrait qu'elles songent à proposer des solutions financières. Plusieurs directeurs d'agences ont réfléchi à la possibilité de jouer un rôle de facilitateur auprès des habitants, qu'ils connaissent. Cela fait partie des responsabilités des acteurs politiques de faire connaître leur volonté, afin que des prêts et des accompagnements spécifiques soient proposés par les banques – ceci en parallèle des demandes de leurs clients. »

**Julien Allix** : « Il est compréhensible que ces copropriétés hésitent encore à se lancer dans des projets complexes dont les paramètres sont très multiples. La meilleure façon de les motiver est de les inciter à être accompagnées par les CIE afin que leurs dossiers soient instruits au mieux. Cet accompagnement rencontre toutefois des limites, car il n'est pas possible de forcer les prises de décision. L'ARC\* a publié un guide sur cette question avec l'ALE MVE et d'autres partenaires et propose une vingtaine de fiches en accès libre sur le site [www.coproprierre.org](http://www.coproprierre.org), notamment pour mieux communiquer au sein des copropriétés. Dans tous les cas, il ne faut pas se décourager. »

**Sabrina Bestaven** : « Le POPAC peut être une bonne solution pour les copropriétés qui ne sont pas assez dégradées pour faire l'objet d'une OPAH. Une instruction de l'ANAH publiée en mars 2016 décrit en détail les opérations qui peuvent être financées par ces programmes : il s'agit en particulier des diagnostics multicritères qui permettent de mieux identifier les difficultés avant de mettre en place des actions plus poussées, et qui permettent aussi de suivre les éventuelles dégradations, ceci afin d'accompagner les copropriétés avant qu'elles ne soient trop dégradées. »

**Jean-Yves Marsouin, coopérative Alter Bâtir** : « En pratique, comment mobiliser les partenariats avec les collectivités locales pour les copropriétés qui présentent des signes de dégradation ?

À qui faut-il s'adresser ? Par ailleurs, les thermographies, qu'elles soient aériennes ou prises depuis le sol, peuvent être interprétées de façons très diverses, et il faut rester prudents en la matière, notamment parce que les résultats visibles dépendent des conditions météorologiques extérieures. »

**Florence Presson** : « Ce point est tout à fait exact. Il arrive aussi que des toits très bien isolés apparaissent comme s'ils étaient chauds à la thermographie s'ils sont constitués de certains matériaux. La thermographie est avant tout un moyen de provoquer des réactions ; et en l'occurrence, celle que la Ville de Sceaux a présentée l'a toujours été en présence d'un CIE, afin d'apporter les explications et les précisions nécessaires. Il ne faut pas pour autant renoncer à utiliser des éléments de communication qui produisent des chocs, donc des prises de conscience, ce qui favorise la rénovation énergétique. »


**Sabrina Bestaven** : « Les dispositifs préventifs proposés par l'ANAH doivent être mis en œuvre à l'initiative des collectivités. Il arrive souvent en pratique que des copropriétaires qui ont pris conscience de leurs difficultés se rapprochent de leurs élus pour mobiliser les collectivités, afin qu'elles mettent en place des outils de prévention et de repérage. Cela peut déboucher sur des effets en cascade, puisque les élus peuvent alors se rendre compte que certaines des copropriétés proches de celle qui s'est signalée comme étant en difficulté le soient également, et donc mettre en place si nécessaire des dispositifs de type OPAH Copropriétés dégradées, qu'il est possible de combiner avec des POPAC. »

**Florence Presson** : « La Ville de Sceaux s'est aperçue qu'il existait des fragilités dans un de ses quartiers, et a mis en place un service permettant d'aider les copropriétaires à effectuer des démarches qui sont souvent complexes, ce qui a permis de déboucher sur un certain nombre de travaux. Ce type d'action n'est pas coûteux pour les collectivités. »

**Pierre Grison, association Solidarité Logement dans la boucle** : « Certains critères en termes de confort ou d'humidité peuvent être pris en compte pour obliger les propriétaires bailleurs indécents à effectuer des travaux, mais les déperditions thermiques sont-elles prises en compte dans les critères d'insalubrité ? »

**Sabrina Bestaven** : « Les outils présentés ci-dessus sont tous incitatifs, et ils ne comportent aucune obligation, même si les logements sont très dégradés du fait des déperditions énergétiques. »

**Benjamin Pontais** : « Pour autant, la loi de transition énergétique prévoit d'obliger les bailleurs à réaliser des travaux de rénovation énergétique selon certains critères énergétiques qui seront désormais pris en compte dans la définition des critères de décence, ce qui est une avancée très importante. »



# L'ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES MODESTES DANS UN PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

**MICHEL GAUTHIER**

**Chef de projet Rénovation énergétique des copropriétés SOLiHA\* Paris-Hauts-de-Seine-Val-d'Oise**

## LE RÔLE DE SOLIHA

SOLiHA est issu de la fusion nationale entre le mouvement PACT\* et la fédération Habitat & Développement. La structure représente environ 200 organismes et près de 2 700 salariés répartis en France. La structure est présente en Île-de-France à travers cinq associations dont SOLiHA Paris-Hauts-de-Seine-Val-d'Oise, qui compte environ 150 salariés, trois agences principales, ainsi que des permanences et des antennes locales. SOLiHA Paris-Hauts-de-Seine-Val-d'Oise intervient en tant qu'opérateur dans le secteur de l'habitat diffus, mais aussi dans le cadre des opérations programmées (OPAH, PIG et autres dispositifs). L'association est structurée en quatre pôles : assistance à réalisation de projets, requalification urbaine, insertion par le logement et assistance aux particuliers, avec intervention auprès des copropriétaires modestes dans le cadre des opérations de rénovation énergétique.



Les propriétaires modestes peuvent être définis au sens de l'ANAH, mais il arrive que selon les départements et les priorités définies par les délégations de l'ANAH, que les ménages très modestes soient priorités pour l'accès à ces aides. Au cours des dernières années, l'ANAH a considéré que les ménages modestes et très modestes devaient être éligibles à ces aides à Paris,

dans les Hauts-de-Seine et dans le Val-d'Oise ; une certaine incertitude peut néanmoins peser sur l'accompagnement des copropriétaires. Pour autant, les propriétaires modestes ne sont pas prioritaires en ce qui concerne les travaux sur les parties privatives, car l'ANAH souhaite favoriser les travaux globaux des copropriétés en matière de rénovation énergétique.

Selon les copropriétés et les territoires, les copropriétaires modestes peuvent représenter jusqu'à près de 50 % des habitants des immeubles, même si la moyenne se situe plutôt autour de 20 à 30 % dans les trois départements de Paris, des Hauts-de-Seine et du Val-d'Oise. Les disparités entre Paris et le Val-d'Oise sont fortes en la matière, ce qui se retrouve dans les besoins exprimés.

Certains propriétaires modestes peuvent ne pas être éligibles aux aides de l'ANAH parce qu'ils dépassent légèrement les plafonds de ressources, mais être éligibles notamment aux aides à caractère social des caisses de retraite, des collectivités, des CCAS, des CAF, ainsi qu'à des microcrédits. Au niveau local, l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties, dont les communes peuvent décider en cas de travaux de rénovation énergétique, peut aussi jouer un rôle complémentaire. En tant qu'organisme de groupage et opérateur auprès des financeurs, SOLiHA s'emploie donc à rechercher tous les financements accessibles selon les profils des copropriétaires. Par ailleurs, les extensions de surface des copropriétés, notamment grâce à la surélévation des bâtiments, peuvent aussi permettre de financer en partie les travaux.

L'implication des propriétaires modestes s'inscrit dans le cadre des projets globaux des copropriétés, et il faut donc définir quels sont les copropriétaires qui présentent un besoin d'accompagnement ciblé au-delà de celui des copropriétés elles-mêmes, ces personnes étant en pratique détectées au fil des projets. SOLiHA propose alors d'accompagner les copropriétaires notamment modestes le plus en amont possible et lors de toutes les phases du projet collectif. Ceci permet de les mobiliser après les avoir sensibilisés et rassurés le plus tôt possible, afin d'éviter qu'ils ne bloquent le projet en assemblée générale.

Pour cela, des réunions d'information sont proposées lors des moments clés du projet, comme par exemple aux moments du lancement et de la remise des audits. C'est l'occasion de communiquer le plus tôt possible sur les aides financières, sur les conditions permettant de les obtenir et sur tous les dispositifs évoqués ci-dessus par l'ARC et par l'ANAH. Cette information suppose de mobiliser les conseils syndicaux, les syndicats, les acteurs de la maîtrise d'œuvre et les autres partenaires de la copropriété. L'expérience de SOLiHA montre qu'il faut apporter un accompagnement renforcé en amont en ce qui concerne les aides financières, notamment individuelles : elles exigent en effet des démarches complexes, une approche fine et cet accompagnement facilite les opérations. Comme d'autres opérateurs, SOLiHA réalise alors des simulations financières des quotes-parts de travaux et propose des permanences sur place, tout en maintenant son rôle d'informations dans ses propres lieux d'accueil. Cette information est de plus en plus individualisée au fil de l'avancement du projet.

Le moment clé est le vote en assemblée générale, lors duquel SOLiHA propose sa présence pour rappeler les conditions d'obtention des aides, ainsi que les étapes du projet, de façon à ce que les personnes perçoivent la marche à suivre à l'avance et aillent jusqu'au bouclage de leurs dossiers de financement.

Après le vote des travaux, SOLiHA effectue le montage de ces dossiers en tant qu'opérateur auprès de l'ANAH, des collectivités, etc., ceci en centralisant toutes les demandes de financement en coordination avec le syndic et les maîtres d'œuvre, tout en assurant le suivi du dossier global après validation des dossiers par les financeurs. Ce suivi se poursuit jusqu'à la livraison des travaux et au paiement des aides, qui est postérieur à la présentation des factures et des pièces récoltées



auprès des copropriétaires, sauf lorsqu'il est possible de disposer d'avances sur subventions. Cet accompagnement administratif, technique et financier est complexe, même si l'ANAH et les autres organismes font des efforts. En principe, chaque copropriétaire doit déposer un dossier auprès de chaque financeur en y joignant tous les devis qui concernent son projet. Mais SOLiHA peut de plus en plus souvent présenter le dossier de la copropriété dans son ensemble au nom de tous les copropriétaires, afin de ne pas avoir à reproduire toutes les pièces, et en gérant les dossiers de façon numérique. Il faut en parallèle rassurer les copropriétaires à chaque étape, car comme les travaux, le suivi des dossiers peut durer jusqu'à trois ans.

## UN EXEMPLE D'ACCOMPAGNEMENT DE COPROPRIÉTÉ

SOLiHA, la SEM Énergies POSIT'IF et Domofinance ont collaboré autour d'un projet qui a été bouclé en 2015 à Meudon-la-Forêt : la copropriété traitée est atypique du fait de sa taille – près de 900 lots répartis sur plus d'une douzaine de bâtiments – et du fait de l'ampleur du programme de rénovation énergétique. Celui-ci représente plus de 5 millions de travaux pour un gain énergétique moyen de 30 %, essentiellement grâce au remplacement des menuiseries et aux interventions sur la ventilation, l'isolation des planchers et sur les systèmes de chauffage. La SEM Énergies POSIT'IF est intervenue en amont pour apporter un accompagnement renforcé, et SOLiHA a travaillé sur le volet du financement à la fois avant et après le vote. En amont du vote, plusieurs permanences in situ ont notamment permis d'apporter des simulations financières après calcul des quotes-parts prévisionnelles, ceci en prenant en compte les aides mobilisables par ménage. La démarche a été efficace, puisque la majorité des propriétaires modestes sont venus s'informer, ce qui a permis le succès du vote en 2015. SOLiHA a ensuite effectué le montage des dossiers des copropriétaires ; 95 d'entre eux (essentiellement des propriétaires occupants) ont bénéficié d'aides, ce qui n'a pas été le cas de la plupart des bailleurs, puisque le gain énergétique était le plus souvent inférieur à 35 %. Plus de 600 000 euros d'aides ont été cumulés : aides de l'ANAH, primes du programme «Habiter Mieux» et aides complémentaires de la Région Île-de-France et du Département des Hauts-de-Seine.

Cette opération a été très intéressante et exemplaire du fait de la mobilisation des copropriétaires et de l'implication de l'ensemble des acteurs concernés. Il montre notamment qu'il est essentiel de procéder par étapes depuis l'audit énergétique jusqu'à la mise en œuvre des travaux, qui sont actuellement en cours d'achèvement.

SOLiHA fait l'objet d'une demande de plus en plus forte des copropriétés et a donc créé l'outil dédié intitulé SOLiCOPRO afin de proposer un accompagnement aux copropriétés situées hors opérations programmées. L'association, en intervenant auprès des bureaux d'études, des conseils syndicaux et des syndicats, fait alors en sorte de structurer un accompagnement sur-mesure, y compris auprès des territoires.

Pour en savoir plus : [www.solicopro.fr](http://www.solicopro.fr), tél. 0809 100 009.

# RETOUR D'EXPÉRIENCE : LE PROJET DE RÉNOVATION DE LA COPROPRIÉTÉ LANÇON-RUNGIS (PARIS XIII<sup>E</sup>)

## ÉMILIE DORION

**Chargée d'opérations  
SEM Énergies POSIT'IF**

Le projet de rénovation de la copropriété Lançon-Rungis (Paris XIII<sup>e</sup>) permet d'effectuer un premier retour d'expérience, puisque les travaux de rénovation globale de niveau BBC Rénovation y ont été votés en octobre 2015 et sont en cours. Cette copropriété a été construite entre 1959 et 1960. Regroupant 31 logements en un seul bâtiment, elle était équipée au départ d'une chaufferie au fioul qui fournissait le chauffage central et l'eau chaude sanitaire. La SEM Énergies POSIT'IF a été missionnée de façon conjointe pour l'audit et pour la maîtrise d'œuvre-conception, la situation étant urgente du fait de la panne récente de la chaudière. Le groupement constitué a associé la SEM Énergies POSIT'IF au cabinet d'architectes Équateur et à Pouget Consultants (ingénierie thermique et fluides). Après le vote des travaux, ZA Consulting a été associé à l'opération en tant que maître d'œuvre d'exécution.



Le programme de travaux comporte le remplacement des menuiseries simple-vitrage et des occultations extérieures, l'isolation thermique par l'extérieur (ITE), l'isolation de la toiture-terrasse et des terrasses privatives et la création de balcons en option – qui a été retenue par 12 copropriétaires. La nouvelle source d'énergie sera une chaudière gaz à condensation, complétée par des panneaux solaires thermiques qui préchaufferont l'eau chaude sanitaire. Il sera aussi procédé à la réfection des organes de distribution de chaleur et à l'installation d'une VMC simple flux hygro-réglable à basse pression. Un sas d'entrée sera également créé pour supprimer l'actuel appel d'air en partie basse de l'immeuble.

Les niveaux de consommation réglementaires retenus pour l'attribution des labels reposent sur la prise en compte de trois ou cinq usages (chauffage, électricité, eau chaude sanitaire, auxiliaires et ventilation). À partir de ces usages, un comportement type et un bâtiment type permettent de



définir les consommations théoriques réglementaires. Celles-ci doivent être de 50 kWh/m<sup>2</sup>.an pour le niveau BBC neuf de base, et de 80 kWh/m<sup>2</sup>.an pour le niveau BBC Rénovation de base, mais ces niveaux ne prennent pas en compte les variables climatiques locales, qui varient selon les régions. La norme BBC Rénovation correspond ainsi à un niveau de 104 kWh/m<sup>2</sup>.an en Île-de-France.

En ce qui concerne la copropriété Lançon-Rungis, la consommation globale de l'immeuble passera de 279 kWh/m<sup>2</sup>.an à 98 kWh/m<sup>2</sup>.an, soit un gain énergétique de 64 % et un résultat final de niveau BBC Rénovation en Île-de-France, qui correspond à la fourchette haute de la classe C du DPE\* – niveau qui est très satisfaisant. Il est assez simple d'atteindre le niveau B ou A en construction neuve, mais atteindre un niveau dans B le cadre de la rénovation d'un immeuble de 1960 est, en pratique, presque impossible.

Hors construction des balcons, l'opération représente un coût de 1 043 595 euros TTC. Les économies de charges énergétiques représentent en tout plus de 39 000 euros par an, soit 80 euros par mois en moyenne par copropriétaire, notamment grâce au passage au gaz. L'opération revalorise aussi le bâtiment et permet de maîtriser les charges. Elle apporte surtout un meilleur confort thermique et acoustique, et permet de faire disparaître les pathologies que présentait le bâtiment : infiltrations, humidité et présence de champignons. L'impact sur le changement climatique n'est pas négligeable, puisque les émissions de gaz à effet de serre seront réduites de 135 tonnes par an.

Le projet a été accompagné par la SEM Énergies POSIT'IF de l'audit jusqu'aux travaux, en passant par la conception, et le sera par la suite. La SEM Énergies POSIT'IF a été un interlocuteur unique pour toutes les parties prenantes du projet, notamment pour le conseil syndical et pour le syndic, tout en se chargeant de l'ingénierie technique et financière. Un montant total de 324 840 euros a été obtenu pour les aides collectives (puisqu'il a permis de candidater à l'AMI « Copropriété durable » de l'ADEME et de la Région Île-de-France). Il faut y ajouter 226 243 euros pour les aides individuelles en prenant en compte le CITE et les aides de l'ANAH qui ont pu être mobilisées pour cinq copropriétaires, les aides de l'ANAH et de la Région Île-de-France étant bonifiées par la Ville de Paris. Le reste-à-charge final pour la copropriété est ainsi de 492 512 euros et a été pris en charge par un prêt collectif qui a été proposé aux copropriétaires par Domofinance. Ce prêt a été bonifié par la Région Île-de-France, ce qui a permis à Domofinance de proposer un prêt collectif à 2,31 % TEG\* sur quinze ans.

Pour une famille comptant quatre personnes et habitant dans un F3, le coût de la rénovation est de 29 400 euros TTC. Les économies d'énergies représentent 80 euros par mois. La mensualité est de 107 euros si la famille n'est pas éligible aux aides de l'ANAH, ce qui débouche sur un coût net de 27 euros par mois. Pour un ménage modeste au sens de l'ANAH, la mensualité est de 36 euros, car le reste-à-charge représente 12 % de la quote-part, compte tenu des multiples aides mobilisées, et l'opération se solde par un gain de 44 euros après prise en compte des économies d'énergie.

## ALAIN ROURE

### Directeur d'activités Copropriétés Domofinance

Domofinance est une filiale de BNP Paribas et d'EDF, spécialisée dans le financement de la rénovation énergétique depuis plus de quinze ans. Domofinance est d'abord intervenue pendant une dizaine d'années auprès de l'habitat individuel et propose des financements collectifs depuis 2012. Les évolutions réglementaires récentes ont permis de proposer des formules de prêts collectifs plus souples, chaque copropriétaire étant libre d'y adhérer ou non ; mais ces prêts présentent surtout l'avantage d'éviter le partage du risque en cas de défaillance d'un co-emprunteur, puisqu'ils sont assortis d'une caution bancaire.

Domofinance a répondu avec la SEM Énergies POSIT'IF et d'autres partenaires à un AMI de la Région Île-de-France et de l'ADEME ; le groupement a été retenu, ce qui a permis de bénéficier sur l'opération de la copropriété Lançon-Rungis d'un prêt bonifié par la Région Île-de-France, donc de proposer aux assemblées générales trois durées de prêts à taux réduit (5, 10 et 15 ans) selon les souhaits et les capacités de financements des copropriétaires. La bonification du Conseil régional d'Île-de-France a permis de proposer un prêt à moins de 1 % sur 5 ans.

L'expérience de Domofinance montre que l'emprunt collectif est une solution de financement parmi d'autres pour financer les travaux de rénovation énergétique, y compris pour les copropriétaires modestes, puisque les formules proposées par Domofinance permettent à chacun d'emprunter tout ou partie de sa quote-part en fonction des aides publiques dont il bénéficie ou non. Ce principe a été mis en œuvre lors du partenariat avec la SEM Énergies POSIT'IF. Ces types d'activités de financement restent rares, mais sont riches et très exigeantes, notamment parce qu'il faut travailler auprès de chaque copropriétaire pour monter le dossier global qui sera finalement présenté après un long travail auprès de l'assemblée générale.

La formule est cependant très adaptée aux copropriétés, y compris aux copropriétaires modestes, puisque l'emprunt collectif est souscrit au nom du syndicat de copropriété à condition que chacun soit à jour du paiement de ses charges. Elle est plus souple que d'autres formules, puisqu'elle permet de financer des personnes qui travaillent en CDD ou en intérim, ainsi que des personnes âgées, puisqu'il n'est pas nécessaire d'assurer le prêt. Dans ces conditions, l'emprunt collectif permet souvent de trouver une solution pour le financement des travaux. Ces dossiers supposent toutefois une ingénierie financière lourde en amont de l'assemblée générale, puis une intervention lors de celle-ci après le vote des travaux et du principe du recours à l'emprunt collectif, l'équipe spécialisée de Domofinance prépare une simulation par copropriétaire, et chacun d'entre eux se manifeste alors durant le délai légal des deux mois suivant l'assemblée générale pour décider du montage financier qui lui convient, en fonction de ses finances propres. Le montant final du prêt est donc connu à l'issue de ces deux mois, et le prêt permet alors de







financer le syndicat de copropriété.

Enfin, le partenariat entre Domofinance et la Région Île-de-France se poursuit, et l'ÉcoPTZ\* collectif sera bientôt distribué par la filiale. D'autres projets de prêts collectifs sont en préparation et ce travail est très motivant. Domofinance devrait financer plus de 250 copropriétés en 2016 au niveau national et ambitionne de jouer le rôle d'un acteur de référence pour ce type de financement. La filiale est d'ailleurs l'un des rares établissements qui distribuent l'ÉcoPTZ individuel et est le troisième en termes de volume de vente pour ce produit. Celui-ci exige un savoir-faire spécifique. Ses évolutions récentes permettront de le proposer jusqu'en 2018, avec des conditions de validité plus favorables.

## ÉCHANGES AVEC LA SALLE

**Françoise Kammoun, présidente d'un conseil syndical** : « Que prévoit plus précisément Domofinance en ce qui concerne l'ÉcoPTZ collectif ? »

**Alain Roure** : « Aujourd'hui, il n'existe qu'un seul établissement qui propose l'ÉcoPTZ collectif. Le Crédit foncier de France est aujourd'hui la seule banque qui propose l'ÉcoPTZ collectif. Le taux zéro est en fait le taux nominal, et non le taux effectif global proposé par cet établissement, qui est de 0,94 % sur quinze ans.

Domofinance devrait être le deuxième à le faire à partir du second semestre 2016 : ce prêt est réglementé, et ne pourra notamment être proposé que pour des durées précises. La réglementation porte aussi sur le montant de la quote-part finançable grâce à cet outil, qui est de 10 000 à 30 000 euros maximum selon les types de travaux. »

**Jacques Buchet, CEREN** : « Les deux projets décrits ci-dessus n'ont pu être financés que grâce aux aides publiques. Quelle est actuellement la visibilité sur la pérennité de ces aides ? Par ailleurs, à partir de quels prix des énergies les évaluations des gains économiques ont-elles été calculées ? »

**Émilie Dorion** : « Ces calculs ont été effectués sur la base des prix actuels. Ils sont donc probablement minorés, puisque les prix des énergies sont appelés à augmenter. Ces gains prévisibles ont été annoncés aux copropriétaires, mais ne font pas l'objet d'un engagement contractuel. En revanche, la SEM Énergies POSIT'IF s'est engagée sur l'atteinte du niveau BBC Rénovation, qui est indispensable pour déclencher une partie des aides individuelles et collectives mobilisées par le dossier, qui ne sont versées qu'après la remise des travaux.

Le but des aides publiques actuelles consiste à créer le marché de la rénovation énergétique, en escomptant sur le fait que les prix de réalisation baisseront au fur et à mesure de sa massification. Il n'est pas possible de savoir si ces aides seront maintenues à horizon de trois ans. L'ÉcoPTZ sera maintenu au moins jusqu'en 2018, et le CITE au moins jusqu'à fin 2016 – mais le fait que des échéances politiques nationales auront lieu en 2017 permet de parier qu'il sera maintenu au moins durant cette année électorale. La nouvelle majorité régionale a annoncé qu'elle maintiendrait les objectifs définis sous la précédente mandature, mais il n'est pas encore possible de savoir s'il en sera de même des dispositifs concrets d'aides. »

**Michel Gauthier** : « L'ANAH conditionne l'obtention de ses aides, non à un gain économique, mais aux économies d'énergie prévues en fonction de la comparaison entre la consommation avant travaux et celle obtenue grâce à une projection après travaux. Le minimum requis par le

programme «Habiter Mieux» est de 25 % pour les propriétaires occupants et de 35 % pour les bailleurs. »

**Komi Ahali, SOLiHA Est Parisien** : « Les EIE\* ont été informés que l'ADEME a décidé de cesser son soutien (200 000 euros) à l'aide qu'elle propose jusqu'ici avec la Région Île-de-France, et qui peut atteindre un montant 400 000 euros. Est-ce bien le cas ? »

**Émilie Dorion** : « Je confirme cette information, qui est très récente. L'aide était financée à parts égales par l'ADEME et par la Région Île-de-France pour un montant maximum de 400 000 euros, jusqu'à un ratio de 120 euros par m<sup>2</sup> de surface habitable. »

**Jean-Yves Marsouin** : « L'obtention du label BBC Rénovation représente-t-elle un coût pour la copropriété ? Quel est l'établissement qui propose aujourd'hui les ÉcoPTZ collectifs ? Par ailleurs, dans la copropriété de Lançon-Rungis, il aurait de toute façon fallu remplacer la chaudière. Ces coûts de remplacement ne doivent peut-être pas être inclus à ceux des rénovations énergétiques, puisqu'ils sont inévitables. Il faudrait aussi être en mesure de comparer le temps de retour d'un ravalement simple et d'une ITE\*. »

**Émilie Dorion** : « L'opération concernant la copropriété de Lançon-Rungis vise un niveau équivalent à celui du label, et non l'obtention du label, car c'est le niveau de performance final qui permet de déclencher les aides. Obtenir le label représente effectivement un coût, puisque cela suppose l'analyse du dossier par un cabinet spécialisé : cette analyse porte sur l'état de départ de l'immeuble, sur le cahier des charges retenu et sur le suivi du chantier. Cette prestation n'est proposée que par un seul cabinet et doit être négociée.

Par ailleurs, il est envisageable qu'il faille à terme effectuer obligatoirement une ITE en cas de ravalement, à condition que les éléments techniques le permettent. Dans le cas de Lançon-Rungis, le ravalement sera bien entendu daté de 2016. Dans le cadre de cette opération, un scénario de rénovation de base a aussi été construit afin de le comparer au scénario BBC Rénovation, et il a ainsi bien été tenu compte du fait que la chaudière devait être remplacée, qu'il faudrait à terme effectuer un ravalement et que certains propriétaires auraient pu remplacer leurs fenêtres de leur propre chef. Compte tenu des multiples aides disponibles, il était économiquement plus intéressant d'opter pour le scénario BBC Rénovation. Cette démarche permet de présenter honnêtement différentes options aux copropriétés. »

**Jean-Yves Marsouin** : « Ma remarque portait plus précisément sur la comparaison entre le coût d'un ravalement obligatoire classique et celui d'un ravalement apportant une ITE. Cette dernière donne lieu à l'évaluation du temps de retour sur investissement, mais alors que cette question n'a pas de sens pour un ravalement classique. En outre, comment est défini le niveau équivalent au niveau BBC Rénovation ? »

**Émilie Dorion** : « Pour apporter la preuve que ce seuil est atteint, il faut conduire une étude thermique qui montre que le niveau de consommation est égal ou inférieur à 104 kWh/m<sup>2</sup>/an en Île-de-France. »

**Jacques Buchet** : « Comment garantir le fait que la performance sera effective ? En pratique, il est difficile de piloter les bâtiments, surtout dans les copropriétés. »

**Émilie Dorion** : « L'atteinte du niveau de 104 kWh/m<sup>2</sup>/an est théorique et non réelle. L'atteinte de ce niveau ne peut donc pas être garantie formellement. Pour autant, un contrat a été conclu avec l'entreprise qui exploite la résidence, et qui restera probablement son exploitant après le chantier, afin d'instrumenter tous les nouveaux équipements qui seront installés pour mettre



en place une télégestion du système énergétique. Le conseil syndical aura ainsi accès à tout moment en temps réel à la consommation de la chaudière et à la production de chaleur par les panneaux solaires, ce qui permettra de disposer d'un regard sur la consommation réelle de l'immeuble.

Par ailleurs, la SEM Énergies POSIT'IF aura un rôle important à jouer afin que les habitants acquièrent les nouveaux usages adaptés à leur immeuble rénové de fond en comble : cet accompagnement donnera lieu à l'organisation de réunions d'information, à la publication de plaquettes, etc., afin de pouvoir entrer dans les détails. »

# RÉPONDRE AUX ENJEUX FRANCILIENS : LES DISPOSITIFS DE LA RÉGION

## RAND FAHMI

**Chargée de mission Énergie  
Conseil régional Île-de-France**

La Région Île-de-France propose plusieurs dispositifs pour financer la rénovation énergétique des copropriétés, d'abord au titre des engagements pris au niveau national, notamment à travers la Loi de transition énergétique d'août 2015. Celle-ci fixe l'objectif de la rénovation de 500 000 logements par an à partir de 2017, 50 % de ces logements devant être occupés par des personnes en précarité énergétique, et prévoit que les logements dont la consommation dépasse 330 kWh/m<sup>2</sup>.an soient rénovés avant 2025. Au niveau régional, le SRCAE\* comporte des objectifs spécifiques aux bâtiments, et vise à réduire de 17 % leur consommation d'énergie d'ici à 2020, en rénovant 125 000 logements par an en Île-de-France à cette date, ceci afin de respecter l'objectif des « 3 x 20 % » adopté au niveau européen. Cela exige de tripler le nombre de rénovations tout en améliorant leur qualité : c'est pourquoi la Région Île-de-France considère qu'un quart de celles-ci devront atteindre le niveau BBC Rénovation.



La moitié des logements franciliens font partie de copropriétés, où trois habitants sur cinq résident dans la région. Les copropriétés sont donc les cibles prioritaires de l'action en Île-de-France, ce d'autant plus qu'elle n'est pas la plus simple à toucher. Sur plus de deux millions de logements en copropriété, près de la moitié est classé E, F et G par le DPE\* en prenant en compte les cinq postes de consommation : la Région souhaite donc que les rénovations se concentrent sur celles-ci, même si cette action n'est pas simple.

La politique énergétique de la Région Île-de-France a été adoptée fin 2012, en même temps que le SRCAE, et vise, entre autres objectifs, à intervenir au fil des différentes étapes des projets de rénovation des copropriétés. La prise de conscience se manifeste lorsque la copropriété lance un audit énergétique ; et c'est pourquoi la Région a mis en place depuis plusieurs années une aide



à sa réalisation. La deuxième étape est celle de la définition de la maîtrise d'œuvre, qui permet de préciser les préconisations techniques à travers la réalisation d'études. Son coût est de cinq à dix fois supérieur à celui de l'audit, et le fait de s'engager dans celle-ci est une étape cruciale en direction de la rénovation énergétique.

La Région Île-de-France intervient aussi en phase de travaux à travers une aide à la pierre, grâce à l'appel à projets « Copropriétés durables », lancé conjointement avec l'ADEME. Les copropriétés lauréates bénéficient d'une aide collective à laquelle sont articulées des aides aux ménages modestes grâce au partenariat avec l'ANAH, puisque la Région abonde les aides qu'elle verse dans le cadre du programme «Habiter Mieux». L'ANAH, qui est représentée dans chaque région, finance les travaux de rénovation énergétique chez les ménages à revenus faibles ou très faibles à partir d'un gain énergétique de 25 %, ce qui ne paraît pas suffisant à la Région pour lutter efficacement contre la précarité énergétique. La prise en charge proposée par l'ANAH est cependant élevée, puisqu'elle va de 60 % à 90 %, selon les cas, pour les ménages qu'elle considère comme modestes et très modestes en fonction de leurs revenus. L'ANAH apporte aussi un accompagnement à ces ménages. Il est très important de traiter les difficultés que rencontrent ces ménages pour financer des travaux collectifs conséquents, car même si la copropriété vote les travaux, il faut prévenir les logiques d'exclusion dans lesquelles ils peuvent être pris s'ils se trouvent en incapacité de faire face à leurs charges de copropriété.

La Région Île-de-France ne pourrait pas intervenir seule : elle ne peut s'impliquer sur la question de la rénovation énergétique que parce qu'il existe un accompagnement de terrain, qui est la condition de tout projet en copropriété, puisqu'il faut informer et conseiller les copropriétaires au fur et à mesure du développement de leur projet. La Région soutient donc 16 structures locales du type ALE\* et EIE\* à cette fin, et les finance à hauteur de 700 000 euros par an. Les PTRE jouent quant à elles notamment un rôle spécifique, puisqu'elles permettent aux copropriétés de rencontrer les professionnels qui leur permettront de mener leur projet à bien. La Région est également attentive à ce que ces derniers montent en compétences afin de mieux appréhender les préoccupations spécifiques des copropriétés. Trois plateformes de ce type existent aujourd'hui en Île-de-France à Paris, en Essonne et en Seine-Saint-Denis.

Le dispositif d'aide aux audits énergétiques fonctionne très bien. Le contenu du cahier des charges élaboré avec l'ADEME est riche et permet d'aborder finement les questions énergétiques à l'échelle des copropriétés, en prenant en compte à la fois les données énergétiques, les équipements et les aspects architecturaux. Il doit être respecté par le bureau d'études pour que la copropriété puisse obtenir l'aide régionale, qui représente 50 % de la facture : 457 aides de ce type ont été versées depuis la mise en place du dispositif jusqu'en mai 2016, pour un total de 1,5 million d'euros. Le taux de prise en charge que permet l'aide à la maîtrise d'œuvre est le même, les montants étant plus importants, et 34 copropriétés en ont bénéficié à ce jour pour un montant total versé de 1,3 million d'euros : cela laisse espérer que celles-ci prendront leurs décisions de travaux dans les mois à venir sur la base de scénarios détaillés.

L'appel à projets « Copropriété durable » comporte un barème d'aide qui s'appuie sur le calcul du montant des travaux SHON\* par mètre carré habitable. Les quotes-parts individuelles sont en effet définies en fonction des tantièmes et il fallait disposer d'un critère qui le prenne en compte. L'aide est plafonnée à 400 000 euros, et est financée à parts égales par l'ADEME et par la Région Île-de-France en fonction des budgets dont elles disposent. L'ADEME semble rencontrer des difficultés en ce moment et elle s'efforce d'augmenter son budget sur cette ligne, mais la Région verse toujours sa part jusqu'à 200 000 euros. L'appel à projets vise le niveau BBC Rénovation et est donc exigeant, mais 30 aides ont été versées à ce jour, ce qui

montre qu'atteindre cette performance est possible. Les projets sont financés lorsqu'ils sont techniquement et financièrement complets et bien définis. Cet appel à projets a déjà permis de financer la rénovation énergétique BBC de 3 000 logements pour un montant de 5,6 millions d'euros, et un suivi des logements sera effectué – point qui est essentiel. Par ailleurs, la Région a permis d'abonder de 500 à 800 euros plus de 8 000 dossiers de propriétaires financés par l'ANAH dans le cadre du programme «Habiter Mieux en Île-de-France», dont 70 % en copropriété.

La Région Île-de-France propose aussi un prêt bonifié au titre d'une expérimentation lancée en 2014, car la mise en place de l'ÉcoPTZ\* collectif par l'État a mis plus de temps que prévu : elle souhaitait ainsi apporter une solution aux copropriétés dont les projets étaient mûrs, mais qui ne disposaient pas de l'autofinancement nécessaire pour boucler le financement des quotes-parts. Compte tenu du fait qu'il est plus difficile que chaque copropriétaire s'adresse à sa banque pour obtenir un prêt, le prêt collectif présente l'avantage de pouvoir être voté en assemblée générale en parallèle de la décision de travaux, afin de mieux maîtriser les engagements financiers dans la durée. En outre, le développement des solutions de tiers-financement de la SEM Énergies POSIT'IF se heurte au fait qu'il est difficile d'obtenir des cautions bancaires, ce à quoi le prêt bonifié de la Région permet d'apporter une solution temporaire. Il a donc vocation à disparaître lorsque l'ÉcoPTZ collectif et le tiers-financement seront opérationnels. Le budget prévu pour la bonification était de 1,7 million d'euros et visait à financer la rénovation énergétique de 1500 à 2 000 logements.

Deux partenaires ont été retenus pour distribuer ce prêt : Domofinance et la Caisse d'Épargne d'Île-de-France. Au-delà de l'avantage que représente la baisse du taux d'intérêt, il permet d'impliquer toutes les parties prenantes de la copropriété réunies dans un comité technique, afin qu'elles puissent prendre une décision commune en présence des partenaires publics et de montrer aux banques que l'instruction technique est validée et qu'il ne reste plus qu'à terminer le financement du projet. Le dispositif permet ainsi d'apporter de la robustesse aux projets de conseils syndicaux actifs et volontaires en proposant un lieu d'information partagé. Quatre copropriétés de tailles très variées (de 30 à plus de 900 lots) ont bénéficié de ce dispositif fin mai 2016, et cinq à dix dossiers sont actuellement en train d'être finaliser. À travers ce prêt et ses autres aides, la Région s'attache ainsi à encourager les meilleurs projets de rénovation énergétique.

Le principal objectif consiste à présent à massifier l'action de rénovation. Pour cela, la Région Île-de-France prévoit de revoir les modalités de ses aides afin d'articuler au mieux les aides minimales apportées pour donner de la cohésion aux projets des copropriétés, tout en apportant un soutien aux ménages le plus en difficulté. Elle entend aussi se saisir durant les mois à venir de son nouveau statut de « chef de file » défini par les évolutions de la loi, ce qui lui permettra de jouer un rôle de coordination plus marqué : cela comprend notamment le fait de mieux faire connaître les données issues des retours d'expériences (coûts de construction, difficultés rencontrées, etc.). La Région souhaite aussi mieux associer à leurs démarches les collectivités des copropriétés auxquelles elle apporte un soutien pour des opérations ambitieuses. Enfin, les travaux de performance énergétique devront être plus particulièrement attentifs à la dimension de la qualité de l'air intérieur, qui n'est généralement prise en compte aujourd'hui qu'à travers des dispositifs de ventilation. Ceci oblige à coordonner les acteurs chargés de domaines très techniques et les intervenants spécialisés dans l'action sociale.

# PROGRAMME ÉCO-RÉNOVONS PARIS : OBJECTIF 1 000 LOGEMENTS

## EMMANUEL POUSSARD

**Directeur des activités  
Agence parisienne du climat (APC)**

L'engagement de la Ville de Paris à travers l'APC permet d'illustrer le rôle que peuvent jouer les collectivités et les plateformes territoriales de la rénovation énergétique (PTRE). L'APC est en effet lauréat de l'AMI\* « Copropriété durable » lancé par l'ADEME et la Région Île-de-France et est donc désormais la PTRE pour les copropriétés de Paris et de certaines collectivités de Paris Métropole (GPSOE\*, Plaine commune et l'ALE \*MVE), avec lesquelles un partenariat a été noué.

Le programme « Éco-rénovons Paris » est porté par la Ville de Paris et a été lancé le 12 mai 2016. Il vise à accompagner la rénovation de 1 000 logements d'ici à 2020, ceci dans le cadre d'un triple enjeu social, énergétique et économique. Le programme considère l'approche énergétique du logement comme une porte d'entrée forte afin d'améliorer le confort et de lutter contre le changement climatique, mais aussi comme moyen de contribuer à la végétalisation et à l'amélioration du cadre de vie à Paris, puisque la Ville de Paris a défini l'objectif d'atteindre une surface de 100 hectares végétalisés sur son territoire, auquel contribuera le parc privé.

Les travaux visés comprennent des interventions énergétiques classiques (systèmes de chauffage et enveloppes), ainsi que la végétalisation et la surélévation des bâtiments – ce qui rejoint l'objectif de création de logements grâce, notamment, à la densification de la ville. La surélévation est aussi un moyen de financer les travaux de rénovation énergétique.

La copropriété Dugesclin (XIV<sup>e</sup> arrondissement) est une des lauréates de l'AMI\* « Copropriété durable ». Les travaux y sont en cours et sont typiques des opérations que souhaite financer le programme « Éco-rénovons Paris » : elle compte une centaine de lots détenus pour moitié par des propriétaires occupants et par des propriétaires bailleurs et sa consommation primaire de départ est d'environ 300 kWh/m<sup>2</sup>.an. Les travaux permettront d'obtenir une performance de 100 kWh/m<sup>2</sup>.an, soit le niveau BBC Rénovation, ce qui permettra de réduire les factures énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. L'intervention sur l'enveloppe portera sur



les ouvertures et sur l'ITE\*. Le montant des travaux atteint 2 millions d'euros, soit environ 20 000 euros par logement. Le dossier a bénéficié des aides des programmes «Habiter Mieux», de l'AMI « Copropriété durable », ainsi que du CITE et des CEE. Cette copropriété avait aussi constitué un fonds de travaux en prévision du ravalement de façade initialement envisagé, ce qui a permis de s'appuyer sur l'autofinancement. Dans le cas d'un foyer qui n'a pas eu accès aux aides «Habiter Mieux», le reste-à-charge a représenté 50 %, contre 8 % pour une personne éligible aux aides de l'ANAH. Seuls 10 % des copropriétaires ont pu bénéficier de ces aides, mais il était très important de bien construire leur dossier de financement, sous peine de prendre le risque que les travaux ne soient pas votés en assemblée générale.

Le programme « Éco-rénovons Paris » associe la Ville de Paris, l'ANAH (qui apporte les aides Habiter Mieux) et l'APC, ainsi que les opérateurs SOLiHA et Urbanis, qui accompagneront les copropriétés. Il vise à aider les propriétaires à réaliser les travaux. Tous les immeubles d'habitat privé situés à Paris sont éligibles, qu'il s'agisse de copropriétés ou de monopropriétés. Le programme apportera une aide financière et un accompagnement aux copropriétés qui auront répondu à l'appel à projets avant le 30 octobre 2016. Deux autres échéances sont prévues au premier semestre 2017, puis en 2018. Le programme se terminera en 2020. Le programme vise à connaître les 1 000 logements qui seront accompagnés dans les copropriétés lauréates dès fin 2018, et comporte l'objectif intermédiaire d'obtenir le vote de travaux dans 300 logements au moins au plus tard en 2020.

Les dossiers motivés des copropriétés candidates seront soumis à un jury qui désignera les lauréats. 64 % des lots principaux doivent être destinés à l'habitation et 20 % au moins des copropriétaires doivent être éligibles aux aides de l'ANAH.

Ces lauréats bénéficieront d'un accompagnement personnalisé durant toutes les phases de leurs projets. Des conseillers Éco-rénovation les aideront à constituer leur dossier de candidature. Pour les lauréats, l'accompagnement se poursuivra durant l'audit, la constitution de la maîtrise d'œuvre, la définition et la réalisation des travaux, puis pour suivre la consommation d'énergie après remise du chantier, grâce à SOLiHA et Urbanis. Les lauréats recevront aussi des aides financières pour les audits énergétiques et pour les travaux, qui seront apportées par la Ville de Paris. Le montant de la subvention dépend du gain énergétique prévu et de la date de construction des immeubles (avant ou après 1948). Le programme « Éco-rénovons Paris » prévoit aussi des primes liées à la gestion des eaux de pluie, au recours aux énergies renouvelables et de récupération et à l'utilisation de matériaux biosourcés. Des primes sont aussi prévues en cas d'obtention du label BBC Rénovation et de dispositifs d'amélioration de la gestion des déchets. La Ville de Paris peut par ailleurs attribuer des subventions pour la création de locaux à vélos sécurisés et de bornes de rechargement pour les véhicules électriques.

Les copropriétés candidates devront contacter un conseiller Éco-rénovation au 01 70 39 35 10 ou s'inscrire sur la plateforme [www.coachcopro.paris](http://www.coachcopro.paris). Dédiée aux copropriétés de Paris, la plateforme CoachCopro® a pour objectif de faciliter l'accompagnement des propriétaires, et de proposer un centre de ressources en ligne (documents clés, cahiers des charges types, fiches de bonnes pratiques, etc.), mais aussi de favoriser la structuration des filières professionnelles de la rénovation énergétique. L'APC est le guichet unique du programme « Éco-rénovons Paris » et accompagnera donc toutes les copropriétés. La plateforme CoachCopro® comporte aussi un annuaire de professionnels spécialisés dans la rénovation énergétique des copropriétés : tous sont certifiés RGE\* et sont actifs dans la métropole parisienne. Ces entreprises ont signé une charte d'affiliation à CoachCopro®, et s'engagent ainsi, notamment, à se former en continu et à participer à la réflexion sur la rénovation énergétique des copropriétés.





Les conseillers Éco-rénovation disposent de compétences multiples – ingénierie financière, architecture, thermique des bâtiments et fonctionnement des copropriétés – afin d’accompagner les copropriétés à toutes les étapes sans se substituer aux professionnels de la maîtrise d’œuvre, aux syndicats, etc. Après la livraison des travaux, il faut maintenir le suivi de la copropriété en ce qui concerne les consommations, les systèmes, l’enveloppe et les usages.

## ÉCHANGES AVEC LA SALLE

**Pierre Strozik, Président d’un conseil syndical à Paris** : « Notre copropriété prépare depuis cinq ans un projet de rénovation énergétique et a déjà bénéficié des aides parisiennes pour l’audit énergétique et pour l’AMO. Nous allons bientôt déposer un dossier auprès de l’APC. Les dossiers sont difficiles à monter pour les bénévoles et parfois plus encore pour les syndicats professionnels, qui ne font pas vraiment d’efforts. L’existence de subventions est un argument fort pour motiver les copropriétés : les aides régionales seront-elles pérennisées ? Par ailleurs, l’appel à candidatures de la Ville de Paris est-il strictement réservé aux copropriétés qui comptent au moins 20 % de propriétaires éligibles aux aides de l’ANAH ? Notre assemblée générale extraordinaire qui votera sur les travaux est prévue en décembre 2016 : est-il encore temps de candidater ? »

**Rand Fahmi** : « La pérennisation des aides dépendra des décisions des élus régionaux. Par ailleurs, la Région Île-de-France serait prête à relancer le dispositif « Copropriété durable » dont la session 2016 vient d’être close, mais l’ADEME ne dispose pas pour le moment des crédits suffisants pour le faire. La Région examine donc actuellement comment pérenniser ce dispositif en l’absence de participation de l’ADEME, quitte à modifier les conditions de l’appel à projets, mais il faudra en tout état de cause que la décision en soit prise par le Conseil régional. Nous espérons que les copropriétés qui seront mûres pour prendre leurs décisions fin 2016 pourront bénéficier de cet appel à projets. Il est difficile d’imaginer que la Région supprime les aides collectives aux syndicats de copropriété. »

**Emmanuel Poussard** : « Il faut obligatoirement compter au moins 20 % de copropriétaires éligibles aux aides de l’ANAH pour prétendre aux aides aux travaux du programme « Éco-rénovons Paris », mais ce n’est pas le cas pour ses subventions aux audits énergétiques et architecturaux. Il semble toutefois intéressant que votre copropriété candidate, car le programme propose aussi un accompagnement renforcé par rapport à celui qu’apporte actuellement l’APC, y compris auprès de chaque copropriétaire.

Par ailleurs, l’APC travaille avec plusieurs cabinets de syndic qui se sont portés spontanément volontaires afin d’être formés pour savoir comment remplir le dossier, pour qu’ils puissent le proposer à leurs clients. Votre remarque sur les syndicats peut donc être nuancée. Ceci étant, il est exact que le dossier à renseigner est très complet : il porte sur la gestion de la copropriété, sur sa santé financière, sur le potentiel de travaux, etc., et nécessite que le conseil syndical, en lien avec le syndic, rassemble les documents clés (plans, factures, bilans comptables, etc.) et se pose un certain nombre de questions. »

**Jean-Paul Masse, membre d’un conseil syndical** : « Notre copropriété en est actuellement à l’étude du projet et de rénovation énergétique, et le vote des travaux est prévu en décembre 2016. Quel est le moment le plus judicieux pour adresser les demandes de subventions ? »

**Rand Fahmi** : « Dans cette phase de réflexion sur la reconduction de ses aides, il est très important pour la Région Île-de-France que des copropriétés manifestent leurs projets et demandent ce

qu'elle pourra proposer compte tenu de leurs échéances propres (assemblée générale, etc.). Le mieux à faire est donc de s'adresser à [coproprietes@idf.fr](mailto:coproprietes@idf.fr) en précisant l'état de définition de votre programme, ce qui permettra au Conseil régional de répondre aux sollicitations de façon personnalisée. Il est aussi souhaitable de vous adresser à nos partenaires financiers, sur lesquels nous pouvons vous envoyer des informations par mail. Vous pouvez en parallèle vous adresser à votre EIE\*. »

**Pascale Langrand, copropriétaire et membre d'un conseil syndical** : « Pouvez-vous expliquer comment s'effectuera la prise de relais entre l'OPATB\* 19 et le programme « Éco-rénovons Paris ? » Comment s'articulent les aides de la Ville de Paris et celles de Copro durables ? »

**Emmanuel Poussard** : « L'OPATB 19 a été lancée avant le programme « Éco-rénovons Paris ». Les copropriétés de l'arrondissement doivent d'abord candidater à la première, sachant que les règles applicables ont été harmonisées entre les deux dispositifs. L'OPATB 19 se terminera à peu près en même temps que le programme « Éco-rénovons Paris » et les deux dispositifs, qui se développeront en parallèle, ont été coordonnés. »

**Rand Fahmi** : « Les aides de la Région et de l'ADEME d'une part, et de la Ville de Paris d'autre part, peuvent être cumulées, ce qui est une opportunité pour les copropriétés parisiennes. »

**Jean-Luc Briand, Président d'un conseil syndical** : « Le financement de la surélévation d'immeubles de copropriété a été évoqué. Est-il possible d'en savoir un peu plus ? »

**Emmanuel Poussard** : « La surélévation des immeubles permet d'augmenter la surface des copropriétés, tout comme le fait de bâtir certains de leurs terrains encore non couverts. La recette de la vente de ces nouvelles surfaces peut servir à financer les travaux de rénovation énergétique. Il faut toutefois étudier les dossiers en détail, car ces opérations ne sont rentables qu'à partir d'une certaine surface commerciale et/ou habitable nouvelle. Ces travaux d'augmentation de la surface peuvent être réalisés par la copropriété ou confiés à un promoteur, qui achète alors des droits à construire et mène l'opération lui-même. »

**Marie-Laure Falque Masset** : « Lors de notre deuxième conférence annuelle sur les outils financiers de la rénovation, Planète Surélévation avait présenté son action dont vous pouvez retrouver les détails sur le site de l'ARENE [www.arenidf.org](http://www.arenidf.org). »



# L'ACCOMPAGNEMENT EN HAUTS-DE-SEINE ET EN YVELINES

## GRÉGORY LAVOUÉ

**Responsable du pôle Particuliers  
Grand Paris Seine Ouest Énergie (GPSOE)**

Regroupées dans la fédération FLAME, les agences locales de l'énergie (ALE) sont créées à l'initiative des collectivités pour soutenir la mise en œuvre de leurs politiques Énergie-Climat, en particulier grâce à l'accompagnement de maîtrise d'ouvrage auprès des particuliers et des copropriétés. Le territoire francilien est assez bien couvert par ces agences, dont fait partie GPSOE.

Le territoire de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest se situe au sud-ouest des Hauts-de-Seine et est devenu le T3 du Grand Paris. Dans ce territoire urbain dense, qui comprend Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Vanves, communes limitrophes de Paris, 90 % des logements sont collectifs, avec une part très importante de copropriétés, et les ensembles de grande taille – par exemple les ensembles Pouillon – sont nombreux.

Dans ces copropriétés de plusieurs centaines de personnes, la phase de mobilisation avant vote des travaux est encore plus déterminante compte tenu de la multiplicité des situations des copropriétaires.

Le travail de l'ALE GPSOE en direction des copropriétés est très actif depuis six ans, ce qui a permis d'acquérir une bonne expérience en ce domaine. Une dizaine de copropriétés pilotes ont été référencées, en particulier afin de développer les compétences permettant de mobiliser les copropriétaires : l'expérience acquise à partir de ces références permet de disposer de ressources et de retours d'expériences concrets accumulés grâce aux personnes référentes membres des conseils syndicaux. Ces dix copropriétés partagent leurs expériences et leurs outils au sein du Club Copropriétés qui a été mis en place par GPSOE, qui mutualise et diffuse ces éléments. L'un des référents a ainsi réalisé un tableau Excel qui permet de rapprocher toutes les aides financières mobilisables en prenant en compte toutes les quotes-parts et l'a partagé avec les autres membres du club. Cet outil a été repris et modifié par l'ALE, ce qui a permis de le partager à l'échelle du territoire. Ces dix copropriétés n'ont pas encore réalisé des projets de rénovation énergétique ambitieux, mais ont fait mûrir leurs démarches dans un climat collectif favorable, puisque les attentes des conseils syndicaux y sont homogènes. La moitié d'entre elles



a déjà réalisé des travaux.

Le dispositif CoachCopro® a aussi été développé à l'échelle de l'ensemble du territoire, sans être à ce stade affilié à un programme d'amélioration de l'habitat. Il permet de démultiplier l'action de l'ALE, puisqu'une centaine de copropriétés s'y sont inscrites afin de partager les bonnes expériences présentes sur le territoire. GPSOE anime des conférences auprès des copropriétés, ce qui est efficace mais parfois insuffisant, et c'est pourquoi des visites de sites sont aussi organisées dans certaines des copropriétés dont les projets aboutis ont été référencés. L'agence propose aussi l'intervention d'un CIE\* muni d'une caméra thermique à infrarouges, ce qui permet de visualiser les déperditions des immeubles dans une logique de sensibilisation.

## TIFENN ROCA-PATTI

**Chargée de mission Énergie  
ALEC\* Saint-Quentin-en-Yvelines (ALEC SQY)**

L'ALEC SQY intervient sur l'ensemble du sud des Yvelines, en dessous de la ligne Houdan-Versailles, dans un territoire où l'habitat est surtout diffus : l'ALEC SQY, qui porte trois EIE, accompagne donc essentiellement les particuliers, mais aussi les copropriétés. Plusieurs outils d'accompagnement ont été mis en place à leur intention.

Le premier conseil aux copropriétés est apporté dans les EIE\*. Le niveau d'accompagnement suivant fait appel à l'outil CoachCopro®, actuellement utilisable dans l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et dans le Parc régional naturel de la Haute Vallée de Chevreuse. Il sera à terme proposé sur l'ensemble du territoire. La plateforme CoachCopro® sera intégrée en juin 2016 à la PTRE\* qui sera déployée notamment sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines.



Afin de favoriser la mobilisation et la sensibilisation de l'ensemble des acteurs des copropriétés, qui sont cruciales, le réseau RYCoRé a été mis en place et permet de proposer des visites, des animations, des balades en utilisant une caméra thermique. Ces rencontres sont indispensables, car elles permettent aux copropriétaires d'échanger directement entre eux et de se rassurer, au-delà de l'expertise apportée par l'ALEC SQY et par les autres acteurs du monde des copropriétés.

Le territoire héberge un certain nombre de copropriétés horizontales qui regroupent des pavillons sous la forme d'Associations Syndicats Libres (ASL), ce qui constitue une problématique spécifique. L'ALEC SQY fait en sorte que les conseils syndicaux rassemblent tous les documents techniques nécessaires et qu'ils montent en compétence en matière d'énergie. Une étude est préparée avec l'ALEC SQY en s'appuyant sur des questionnaires, mais aussi sur les plans et sur les factures, afin de travailler en amont et d'apporter une première analyse à l'ASL et au conseil syndical, en situant la consommation énergétique des bâtiments tout en faisant le point sur



les financements mobilisables. En tant qu'EIE, il est possible d'utiliser le logiciel DialogIE pour proposer une simulation du comportement des bâtiments et pour apporter une première priorisation des travaux à envisager grâce à une vision globale des projets. Un bilan énergétique simplifié est ensuite dressé à l'échelle de l'ASL. Les thermographies aériennes qui ont été réalisées sur certains territoires peuvent aussi être utilisées à ce stade. Des caméras thermiques sont également utilisées pour montrer les différences entre bâtiments, car les ASL comportent souvent deux ou trois types de pavillons différents. Il faut donc établir le profil des travaux à effectuer sur chacun d'entre eux, ce qui permet d'établir des fiches de travaux qui sont ensuite transmises à chaque copropriétaire.

Cette première étape peut permettre d'envisager ensuite un audit énergétique prenant en compte les parties communes, l'éclairage public, notamment. L'accompagnement apporté par l'ALE vise à proposer une vision globale à l'ASL et à favoriser un travail à l'échelle collective, car il faut s'intéresser aux règlements de copropriété, qui imposent souvent un certain nombre de prescriptions qui peuvent aller à l'encontre de la rénovation énergétique, donc les réviser. Il s'agit aussi de favoriser une montée en compétence sur les questions énergétiques, voire, à terme, la constitution de groupements d'achat à l'échelle de l'ASL.

# LES ACTIONS EN COPROPRIÉTÉS DE L'AGENCE LOCALE ET LA PLATEFORME RÉNOVER MALIN EN ESSONNE

## EMMELINE BLONDEAU

**Chargée de mission Énergie  
ALEC\* Evry-Centre-Essonne (ALEC ECE)**

L'ALEC ECE intervient beaucoup au niveau des copropriétés dans les villes d'Évry, Ris-Orangis, Courcouronnes, Villabé, Lisses et Bondoufle. La structure a été créée en 2012 et compte deux salariés. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'agglomération compte 24 communes et le territoire d'intervention de l'ALEC ECE devrait à terme s'étendre à ce nouveau périmètre nommé Grand Paris Sud, dont les villes appartiennent à deux départements différents.

L'ALEC porte les missions classiques d'information, de sensibilisation et d'accompagnement auprès de publics multiples – collectivités, entreprises et copropriétés –, mais ne s'adresse pas, à ce jour, aux particuliers. Les copropriétés accompagnées sont essentiellement situées à Ris-Orangis et Courcouronnes, qui sont les secteurs les plus denses. L'accompagnement qui leur est apporté au travers d'une gestion de projets est technique, administratif et stratégique. Il intervient le plus souvent en amont de la définition précise des projets et pendant une durée qui peut souvent aller jusqu'à cinq ans depuis la prise de contact jusqu'à la réalisation des travaux.

L'agglomération d'Evry-Centre-Essonne a mis en place le Plan Énergie Patrimoine, qui permet de financer des aides aux études, notamment en ingénierie financière, afin d'établir la liste des aides mobilisables selon différentes options pour préparer le vote en assemblée générale. Elle prévoit aussi, à l'avenir, d'apporter des aides aux travaux. L'ALEC ECE anime quant à elle des sessions d'information et de sensibilisation, et porte depuis 2016 un Club Copropriétés qui permet aux





copropriétés qui y participent d'échanger entre elles. Lors d'une réunion récente, plusieurs d'entre elles ont discuté de la question de l'audit énergétique : certaines le préparent, tandis que d'autres sont en cours d'audit ou le terminent. Un président de conseil syndical a aussi pu témoigner qu'il avait été possible de voter en 2009 le remplacement de tous les radiateurs d'un ensemble de dix bâtiments, ce qui a nourri les échanges des participants.

La copropriété Les Bois de Courcouronnes, construite en 1971, compte trois bâtiments et 60 logements. Sa chaufferie collective est située sur le toit d'un des bâtiments. Le vote de la réalisation d'un audit énergétique a été mis à l'ordre du jour d'une assemblée générale réunie en 2015, et a été refusé. L'ALEC ECE a par la suite rencontré ses responsables, a analysé avec eux les trois dernières factures énergétiques, puis a organisé une balade thermique. Ces actions ont permis de sensibiliser les membres du conseil syndical, qui se sont notamment rendu compte qu'environ 50 % des charges communes provenaient des dépenses d'énergie. À l'initiative du président du conseil syndical, une réunion a été organisée à l'attention des copropriétaires pour faire valoir l'intérêt de la réalisation d'un audit énergétique et architectural, qui a été votée sans problème lors d'assemblée générale suivante.

La copropriété La Bruyère située à Évry compte 183 logements répartis sur neuf bâtiments. Ses responsables sont venus rencontrer l'ALEC ECE en 2014 à propos d'un projet de ravalement : il leur a alors été conseillé de reporter ce projet et d'effectuer un audit énergétique en intégrant le ravalement pour pouvoir disposer d'une vision globale. Au cours de l'audit, un véritable projet collectif a émergé : 80 % des copropriétaires ont répondu au questionnaire envoyé en phase d'audit, plusieurs réunions d'information ont été organisées et le fichier d'adresses mail constitué a permis d'envoyer de nombreuses informations aux membres de la copropriété. Le vote de la maîtrise d'œuvre par l'assemblée générale est prévu en juin 2016.

Le dernier projet, celui du groupe 1 du Domaine de l'Aunette, situé à Ris-Orangis, n'a pas abouti : la copropriété souhaitait faire voter une maîtrise d'œuvre prévoyant un gain énergétique de 50 %. Trois ateliers d'information ont été organisés à la suite de la restitution de l'audit énergétique, en présence de l'architecte, qui avait réalisé des maquettes du projet. Malgré cette forte mobilisation, le vote n'a pas abouti, ce qui n'empêchera peut-être pas la poursuite du projet.

## ANNIE-CLAUDE RASTELL

### Responsable du service Conseil Logement Écologie en Essonne (CLEE) Conseil départemental de l'Essonne

Le Conseil départemental de l'Essonne possède une forte connaissance de la question de la précarité énergétique sur son territoire, et contribue fortement au Fonds de Solidarité Logement (FSL) qui propose des aides aux ménages qui ne peuvent pas payer leurs factures d'énergie. Ses services opérationnels sont aussi familiers de la question de la rénovation énergétique, ne serait-ce que du fait de l'important patrimoine du Département, qui occasionne de fortes dépenses énergétiques très débattues lors de la discussion du budget : le Département a donc intérêt à rénover son propre patrimoine public.

L'abord de la rénovation énergétique en copropriété est en revanche assez récent, puisque le niveau de performance énergétique des rénovations subventionnées en copropriétés n'a été pris en compte qu'en 2013, ceci alors que cette question a été abordée beaucoup plus tôt dans le cadre de la rénovation des logements sociaux, qui a été accompagnée par les EIE\* de l'Essonne. C'est donc grâce à la mise en place de la PTRE\* que la question des copropriétés a été pleinement abordée. Le service CLEE porte en effet l'EIE départemental en Essonne, ainsi que la plateforme « Rénovez malin » : cette PTRE a en effet été lauréate de l'AMI lancé en 2014 par l'ADEME et par la Région Île-de-France. Elle travaille à ce titre sur la rénovation énergétique du parc essonnien, qui compte 500 000 logements dont 205 000 sont considérés comme étant énergivores.

Pour penser son action à destination des copropriétés, le service CLEE s'est appuyé sur l'expérience de l'ALEC Evry-Centre-Essonne, avec laquelle le service partage les locaux situés dans la Maison départementale de l'habitat comprenant d'autres structures telles que l'ADIL\*, le CAUE\* de l'Essonne et SOLiHA\* Essonne, qui est opérateur des aides de l'ANAH. C'est ce rassemblement qui a permis la mise en place de la PTRE, qui s'est dans un premier temps concentrée sur les maisons individuelles. La plateforme « Rénovez malin » a ainsi proposé plusieurs outils destinés à faciliter le passage à l'acte des particuliers. En Essonne, il existe aussi de nombreuses copropriétés horizontales, qui sont des cibles très pertinentes afin de massifier les opérations de rénovation énergétique à entreprendre dans les maisons individuelles.

Le service CLEE s'est rapproché de l'APC et de l'ARENE pour intégrer au site « Rénovez malin » le CoachCopro®, qui est disponible depuis le mois d'avril 2016, et qui permet actuellement de mobiliser les acteurs de la copropriété, dont une dizaine sont à ce jour inscrits sur la plateforme. Il a été demandé notamment à la Ville d'Évry et au CAUE de participer à cette mobilisation, qui est aussi relayée par la newsletter de la plateforme. La PTRE a aussi pour rôle d'animer le réseau des « Coach Rénov » que sont les CIE\*, afin qu'ils bénéficient de l'expérience de l'ALEC\* Evry-Centre-Essonne et des ALE\* d'Étampes et de Palaiseau. Le Département n'est quant à lui en lien qu'avec les copropriétés comprises dans les OPAH\* copropriétés, les Plans de sauvegarde et les PIG\* qu'il







met en œuvre. La PTRE sera donc bientôt en pleine capacité d'apporter son accompagnement à la fois aux copropriétés horizontales et verticales, et de favoriser la mise en relation avec les entreprises locales RGE\* affiliées. Tous les particuliers, qu'ils soient propriétaires individuels ou copropriétaires, peuvent créer leur compte sur le site de CoachCopro® et bénéficier ainsi des outils spécifiques à leur situation.

Le site «Rénovez malin» permet aussi de partager les bonnes pratiques. Quelques premières fiches relatives aux copropriétés qui ont été accompagnées financièrement depuis 2013 par le Département de l'Essonne, notamment dans le cadre de l'AMI\* « Copropriété durable », y ont été mises en ligne. Les cycles d'animation et de sensibilisation des EIE à l'attention des professionnels sont par ailleurs poursuivis, ceci en lien avec les ALE et les autres partenaires tels que la DDT\*, le CAUE, SOLiHA ou l'ADIL de l'Essonne. »

## ÉCHANGES AVEC LA SALLE

**Komi Ahali** : « Comment la question de la rénovation énergétique s'est-elle posée dans le cas de copropriétés horizontales ? »

**Tifenn Roca-Patti** : « Il existe deux types de portes d'entrée dans ce cas. Au départ, ce sont souvent des particuliers qui souhaitent rénover leurs biens, ce à quoi s'opposent souvent les règlements de copropriété qui peuvent être assez contraignants, par exemple s'il s'agit de créer une ITE\* ou une surélévation de toiture, ou encore d'opter pour certains types de fenêtres. Ceci permet d'entrer en contact avec le conseil syndical, donc de proposer une approche plus globale. Dans d'autres cas, la rénovation énergétique d'un premier pavillon peut entraîner l'intérêt des voisins : l'ALEC\* s'efforce alors de favoriser la mise en place d'une opération collective. »

**Un intervenant de la salle** : « Il est plus facile de réaliser une ITE sur un immeuble des années 1960 que sur un immeuble ancien. Comment intervenir dans ce dernier cas, sachant qu'il faut notamment protéger la façade ? »

**Grégory Lavoué** : « Ce point est exact. C'est pourquoi les acteurs publics agissent pour intégrer les aspects architecturaux et de patrimoine durant la phase d'audit. Il existe dans tous les cas des éléments sur lesquels intervenir prioritairement. Il n'est pas possible de modifier l'enveloppe des bâtiments haussmanniens sur rue, mais la question de l'ITE se pose côté cour, où se trouvent 60 % de la surface des façades de ce type de bâtiments. Globalement, l'ITE est adéquate sur les surfaces importantes de murs simples : elle n'est pas la bonne solution pour des immeubles entièrement vitrés, par exemple. La priorisation des travaux énergétiques est dans tous les cas le rôle du bureau d'études thermiques. L'Agence parisienne de l'urbanisme vient de remettre une étude qui établit une typologie des bâtiments en particulier en fonction des époques de construction, ce qui permet de disposer d'un référentiel des priorités de travaux en fonction de leur typologie. Cette étude est disponible sur Internet.

Par ailleurs, en partenariat avec l'ARENE et la SEM Énergies POSIT'IF, l'ALEC GPSOE organise une journée de formation destinée aux copropriétaires. Elle aura lieu le 30 juin 2016, mettra l'accent sur la question de la mobilisation et rendra compte d'un retour d'expérience d'une copropriété située sur le territoire. »

# L'ACCOMPAGNEMENT EN SEINE- SAINT-DENIS ET VAL-DE-MARNE

## PASCAL BRUNON

**Chargé de mission Copropriétés  
ALEC MVE\***

L'ALEC MVE est située à Montreuil et intervient dans les sept communes d'Est Ensemble (Montreuil, Les Lilas, Rosny-sous-Bois, Bagnollet, Vincennes, Fontenay-sous-Bois et Joinville-le-Pont), mais aussi, en tant que PRIS\*, sur un territoire qui comprend 28 communes. Elle accompagne les collectivités adhérentes lorsqu'elles développent des projets de rénovation énergétique de copropriétés et elle intervient aussi en matière de précarité énergétique et d'application du PCET\*. L'ALEC MVE a suivi depuis son ouverture 260 copropriétés de façon ponctuelle (en tant que PRIS), mais aussi de façon plus fréquente pour un certain nombre d'entre elles, et assure un accompagnement poussé pour 16 copropriétés pilotes : elle intervient alors en assemblée générale, mais aussi auprès du conseil syndical, du syndic, de l'architecte, du bureau d'études, etc.



L'ALEC a aussi mis en place depuis 2015 un Observatoire expérimental des copropriétés à Bondy, grâce à un support SIG : celui-ci a permis de localiser toutes les copropriétés situées dans le quartier du Mainguy sur une image cadastrale. Les indicateurs retenus ont été renseignés grâce aux fichiers fonciers obtenus auprès de la Direction générale des finances publiques (DGFP). Certains sont fixes – parcelle cadastrale, adresse, années de construction, nombre de logements, matériaux –, mais d'autres évoluent dans le temps : nombre de copropriétaires et de locataires, niveau de vacance, ventes et achats, état des bâtiments et des logements. La création de cet observatoire a été proposée, parce que la Ville de Bondy s'est interrogée sur l'opportunité de mettre en place une OPAH\* Copropriétés dégradées dans ce quartier. Au vu des informations recueillies sur 75 copropriétés recensées, 90 % des logements ont été classés en qualité moyenne, une seule copropriété apparaissant dégradée. Il n'est donc pas nécessaire de mettre en place une OPAH dans ce quartier.

Mettre en place ce type d'opérations suppose de demander le recueil des données présentes dans les fichiers MAJIC III à la DGFP via la commune, puis de créer une base de données Access après extraction. Les données sont ensuite rapprochées d'un outil géographique cadastral de type SIG, où sont localisées les fiches d'identité des copropriétés, qui comportent l'ensemble des



indicateurs retenus. Ces observatoires permettent de recenser les copropriétés présentes sur un territoire et de disposer d'un outil cartographique de veille dynamique à l'usage de la commune, qui peut ainsi mieux adapter ses politiques publiques et ses programmes d'action. Deux autres observatoires sont en cours de construction par l'ALEC MVE pour les communes de Rosny-Sous-Bois et de Fontenay-sous-Bois, ce qui conduit à mettre en place un travail interservices qui permettra d'alimenter leurs bases de données.

Ce type d'outil permet de rapprocher les fichiers fonciers de ceux qui proviennent des communes, et d'obtenir rapidement ainsi des données visuelles pour les territoires concernés. Ils peuvent être développés en quelques mois et permettent aussi de rapprocher les données de différents services des communes. Ils reposent néanmoins sur des données déclaratives qui doivent être vérifiées sur le terrain à travers un test qui dure environ une semaine, et qui supposent de mettre en place des réunions de travail avec les services concernés.

## MICKAEL EVRARD

**Délégué général  
ALEC\* Plaine Commune**

L'ALEC Plaine Commune s'inscrit dans un territoire urbain dense assez paupérisé qui couvre l'ouest de la Seine-Saint-Denis dont Aubervilliers, qui est la ville la plus pauvre de France. Sur 175 000 logements, dont 15 000 pavillons, les logements sociaux représentent 44 % du total et les copropriétés dégradées et pavillons en précarité énergétique sont nombreux. Les neuf villes du territoire présentent quelque 10 000 dossiers SME\* par an et comptent 3 000 dossiers de coupure d'électricité, et sont donc très touchées par la précarité énergétique. Le territoire compte 30 % de propriétaires occupants, un propriétaire sur cinq vivant sous le seuil de pauvreté, et 40 % du territoire est en requalification. La tâche à accomplir pour mettre en œuvre un plan de réhabilitation massif conforme aux objectifs nationaux et régionaux est donc immense, et doit faire en sorte que la rénovation énergétique ne soit pas réservée aux ménages les plus favorisés. La Seine-Saint-Denis compte en effet 100 000 foyers modestes ou très modestes au sens de l'ANAH.



Ces spécificités conduisent à agir au-delà des interventions classiques des EIE\* pour l'accompagnement des copropriétés : 4 000 copropriétés sont recensées sur le territoire de l'agence, les copropriétés horizontales étant rares. Les copropriétés en difficulté financière sont nombreuses, car le revenu moyen des habitants de Plaine Commune est le plus faible d'Île-de-France, ce d'autant plus que ce revenu y est plus bas dans le parc privé que dans le parc public.

L'ALEC Plaine Commune intervient auprès des copropriétés en accompagnant les conseils

syndicaux, en particulier pour la réalisation de l'audit énergétique, le montage du plan de travaux ou le suivi du cahier des charges des entreprises. Elle n'intervient pas en assemblée générale, mais prépare ces moments clés en amont avec le conseil syndical et les copropriétaires, en utilisant les outils qui permettent de recenser les aides mobilisables et d'étudier les quotes-parts, de façon comparable à ce qui a été exposé ci-dessus.

Après trois ans d'investissement sur cette thématique, l'ALEC Plaine Commune suit actuellement plus de 130 copropriétés, soit plus de 3 000 logements, ce qui représente un bon échantillon du parc du territoire. L'ALEC Plaine Commune s'est donc positionnée en tant qu'agrégateur de projets territoriaux, avec l'ensemble des partenaires des copropriétés. Les conseils syndicaux sont en effet très souvent perdus du fait du nombre d'opérateurs tels que syndicats, opérateurs OPAH\*, services de l'agglomération, de la Ville et du Département, ANAH\*, ADEME, etc. L'ALEC s'efforce donc d'agréger ces acteurs autour du conseil syndical et d'expérimenter un certain nombre de projets. Il en va ainsi de ceux de 3'Action Tank Entreprises et pauvreté», qui mène des expériences autour de l'extension des copropriétés et de financements innovants. Avec ses partenaires impliqués dans un projet du PUCA\*, l'ALEC Plaine Commune a imaginé en 2014 un cahier des charges d'AMO\* afin de favoriser les échanges entre les conseils syndicaux et les acteurs professionnels de l'AMO\*, et cette action a débouché sur des résultats intéressants en remettant en cause un certain nombre d'habitudes.

L'ALEC Plaine Commune s'est aussi impliquée à titre gracieux dans une OPAH difficile aux côtés d'Urbanis, qui est son opérateur : en effet, les centres-ville de Saint-Denis et d'Aubervilliers sont protégés par les Bâtiments de France, bien que les copropriétés dégradées y soient nombreuses. Il est donc souvent impossible de modifier les façades. Dans ce cadre, l'opérateur OPAH mobilise les aides individuelles et centre son intervention sur les copropriétés prioritaires. L'ALEC se charge des autres copropriétés situées dans le périmètre de l'OPAH, ce qui permet de coordonner le travail à effectuer avec ses partenaires – communes, Département, CAUE de Seine-Saint-Denis et Urbanis. Cette initiative vise à obtenir d'ici à cinq ans des résultats meilleurs que ceux d'une OPAH classique.

L'ALEC Plaine Commune s'est aussi engagée à accompagner les propriétaires d'une quarantaine de pavillons dans le cadre d'une OPAH mise en place à La Courneuve et s'est impliquée dans des programmes d'UTRU\* de Stains. Il s'agit dans ce cadre d'apporter des éléments supplémentaires de compréhension en matière de confort thermique d'été, mais aussi d'agir pour améliorer la participation des habitants et la gouvernance multiacteurs, ceci en apportant sa connaissance du secteur privé aux services de la rénovation urbaine, qui sont surtout habitués à travailler avec des bailleurs sociaux.

Enfin, les dispositifs Écocités font partie des très nombreux dispositifs urbains actifs sur le territoire de Plaine Commune. Le territoire a été lauréat aux côtés du Grand Lyon et de Nantes Métropole dans le cadre d'appels à projets nationaux. L'ALEC Plaine Commune a fait appel à la Caisse des Dépôts et Consignations pour accompagner les copropriétés en particulier dans leur rénovation énergétique : les trois lauréats ont ainsi pu mobiliser les financements du Plan d'investissement d'avenir pour rénover les copropriétés. L'enveloppe obtenue par Plaine Commune représente 4 millions d'euros, et 28 copropriétés ont répondu à l'appel à projets lancé récemment dans le territoire ; le jury où siégeaient l'ADEME, la Région Île-de-France, EDF, Engie, ainsi que d'autres partenaires publics et privés tels que l'ARC ou l'Action Tank Entreprises et pauvreté, a retenu sept copropriétés qui avaient déjà engagé la démarche de l'audit énergétique et qui doivent désormais s'engager dans un projet BBC Rénovation : les chantiers devront être livrés avant 2019.



À terme, le cumul de ces multiples expériences parfois innovantes vise à permettre la massification de la rénovation énergétique sur notre territoire.

## ÉCHANGES AVEC LA SALLE

**Un intervenant de la salle** : « Les caractéristiques des bâtiments sont très variées et les situations de copropriétés et du logement social ne sont pas les mêmes. En outre, il a surtout été fait mention de l'isolation pour lutter contre le changement climatique, mais il existe d'autres moyens tels que les énergies renouvelables, qui n'ont presque pas été évoquées aujourd'hui. »

**Mickaël Evrard** : « Les émissions de gaz à effet de serre produites par les bâtiments représentent 40 % des émissions de la France : la question est donc majeure. L'accompagnement des conseils syndicaux ne porte pas que sur la rénovation thermique, car il faut traiter tous les problèmes à la fois. À Saint-Ouen, l'ALEC de Plaine Commune a accompagné une copropriété et souhaitait que celle-ci participe à l'appel à projets « Copropriété durable », qui vise le niveau BBC. Cela n'a pas été possible, parce que la façade extérieure de l'immeuble datant des années 1920 était protégée, ce qui empêchait d'envisager une ITE\*. Il a cependant été possible, en traitant la ventilation, les ouvertures, la toiture et les pignons extérieurs de viser une performance de 107 kWh/m<sup>2</sup>.an. Il existe des milliers d'immeubles de ce type en Île-de-France.

Par ailleurs, ce n'est pas parce que l'ITE est parfois impossible et parce que l'isolation par l'intérieur est souvent très difficile à envisager qu'il faut se contenter d'intervenir en remplaçant le système de chauffage. Il faut bien entendu remplacer les chaudières à fioul souvent âgées de 45 ans qui sont nombreuses en Seine-Saint-Denis. Dans un des cas de ce type, la nouvelle chaudière coûtait 35 000 euros, mais le budget total du chantier était de 115 000 euros, puisqu'il fallait mettre aux normes tous les locaux techniques, installer les portes coupe-feu, etc. Il faut donc souvent mettre en œuvre un accompagnement qui va bien au-delà de la simple isolation thermique, et aider les conseils syndicaux à réfléchir à des projets globaux. Ceci suppose de réfléchir aux véritables priorités, de trouver les bons acteurs, de sensibiliser les copropriétaires et de porter le projet dans le temps. »

**Emmeline Blondeau** : « De plus, il faut veiller à planifier les travaux de façon cohérente. Il est possible qu'une assemblée générale rejette un projet d'ITE si le dernier ravalement de façade date de quelques années seulement. De la même façon, l'obligation de refaire l'étanchéité d'un toit peut être l'occasion de l'isoler du point de vue thermique. Globalement, les interventions thermiques doivent s'intégrer dans les travaux à apporter à des bâtiments qui vieillissent. »

**Annie-Claude Rastell** : « La transition énergétique consiste à la fois à aller vers les énergies renouvelables et à réduire les besoins en énergie. Ce dernier point en est une condition sine qua non. »

**Tifenn Roca-Patti** : « Il faut aussi, de façon complémentaire, travailler sur les usages des habitants, afin de les adapter aux spécificités et à l'évolution des bâtiments où ils vivent. Il s'agit souvent d'une source importante de réduction des consommations. Le scénario Négawatt présente les priorités de la transition énergétique de la façon suivante : sensibilisation, puis sobriété énergétique et efficacité énergétique. Le remplacement des sources d'énergie est la dernière étape de la démarche globale de transition. Tous les acteurs de la transition énergétique travaillent selon cette logique, qui inspire la planification des interventions. En copropriété, la première étape est toujours la sensibilisation et la mobilisation des acteurs. Une fois cette étape franchie, le financement et la réalisation des travaux ne posent aucun problème rédhibitoire. »

# CLÔTURE

## JOSÉ LOPEZ

**Directeur  
Énergies POSIT'IF**

Les travaux de cette troisième conférence annuelle ont été très complets et de grande qualité. Ils ont réuni de nombreux participants, ce dont il faut se réjouir. Le financement européen lié au programme MLEI prend fin cette année, et la SEM Énergies POSIT'IF et l'ARENE doivent réfléchir à présent aux moyens à mobiliser pour poursuivre la dynamique qu'apportent ce type de rencontres.

Ces événements sont en effet indispensables, car la copropriété est un monde complexe dont la gouvernance est difficile, les motivations des copropriétaires pouvant être très diverses. De plus, les enjeux sont, certes, énergétiques, mais en rencontrent souvent d'autres dans les immeubles, puisqu'une grande partie des logements arrivent en bout de course en Île-de-France. Il faut donc définir les moyens de maintenir les habitants dans les copropriétés en assurant une mixité sociale satisfaisante, ce qui est difficile.

Au-delà des mesures palliatives et comportementales, il faut s'attaquer à la structure des immeubles et à leurs équipements, au risque de voir les copropriétés se dégrader, comme cela est observé notamment en deuxième couronne parisienne. À défaut, les copropriétaires les plus aisés rejoindront des immeubles qui offrent les standards actuels, ce qui risque d'accélérer les processus de dégradation. Aux enjeux énergétiques s'ajoutent donc des questions majeures de cohésion économique et sociale.

Les échanges de la journée ont montré que l'angle énergétique est une bonne approche pour s'attaquer à ces enjeux considérables, et ont confirmé la nécessité de disposer de lieux d'échange et de partage réguliers des expériences – ceci d'autant plus que la copropriété est une réalité diverse, qui appelle des réponses diverses. Chacune de nos structures, à son niveau et sur son territoire, doit donc développer son action et ses expérimentations afin de proposer des interventions adaptées qui permettront de traiter ce dossier immense.

Un grand merci, donc, à toute l'équipe de l'ARENE Île-de-France pour l'organisation de cette journée.



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](mailto:ml.falquemasset@areneidf.org)

[www.areneidf.org](http://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](mailto:anabel.brujes@energiespositif.fr)

[www.energiespositif.fr](http://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/>

Ville de Sceaux : <http://www.sceaux.fr/>

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

Domofinance : <http://www.domofinance.com/coproprietes/-syndics>

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

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

GPSOE : <http://www.gpsoe-energie.fr/>

Alec de Saint-Quentin-en-Yvelines : <http://www.energie-sqy.com/>

Alec Evry-Centre Essonne : <http://ale-centre-essonne.fr/>

Conseil départemental de l'Essonne – Service Conseil Logement Ecologie Essonne :  
<http://www.renover-malin.fr/>

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

Alec Plaine Commune : <http://www.alec-plaineco.org/>

## 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/>

## VIDÉOS

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



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