

Rapport

*Transition énergétique dans
les copropriétés*

2016

ÉDITO//PAR CHRISTIAN NICOL
ET JEAN-MARC NATALI



◀ Christian NICOL
Copilote du GT TE du Forum
des politiques de l'habitat privé
Président délégué de SOLIHA

2016 : UNE RÉFLEXION FOCALISÉE SUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DANS LES COPROPRIÉTÉS

Le groupe de travail *Transition Énergétique* (anciennement *GT Développement Durable*) du *Forum des politiques de l'habitat privé (Forum PHP)* a pour mission d'identifier et de valoriser les bonnes pratiques mises en œuvre par les collectivités en faveur de la rénovation énergétique dans le parc privé existant.

Dans le cadre de ses travaux, le groupe de travail s'est fixé trois objectifs :

- Comprendre comment les collectivités territoriales s'emparent de la question de la rénovation énergétique du parc privé
- Identifier les bonnes pratiques et les diffuser
- Approfondir les points de blocage et être force de proposition.

Le GT TE est composé des représentants des 14 membres du Forum et copiloté par l'ACAD, SOLIHA et l'ADEME depuis 2016

En 2016, le GT TE a choisi de focaliser son action sur le thème de la transition énergétique dans les copropriétés. Dix-neuf auditions ont ainsi eu lieu au cours de l'année 2016 : agences nationales, collectivités, fédérations, BET, universitaires, ... Un [recueil](#) des fiches d'audition est disponible en ligne. Ce rapport synthétise les enseignements de ces auditions et des échanges lors de l'atelier du 5 octobre 2016, auquel environ 75 professionnels ont participé.



◀ Jean-Marc NATALI
Copilote du GT TE,
Président d'URBANIS,
membre de l'ACAD

Avec plus de 8 millions de logements en France (27% du parc national de logements), les copropriétés représentent une cible prioritaire pour la transition énergétique sur notre territoire.

1. Une multiplicité d'acteurs

La mise en œuvre d'un projet de rénovation énergétique d'une copropriété nécessite l'intervention d'un grand nombre d'acteurs qui peuvent être répartis en 7 grandes familles : les institutionnels, les acteurs de la copropriété (copropriétaires, conseil syndical, syndic), les acteurs du conseil, les acteurs de la garantie, les acteurs bancaires, les entreprises en charge de réaliser les travaux, la sphère académique. Si certains d'entre eux jouent leur rôle, d'autres restent encore en retrait ce qui ne facilite pas le développement de synergies, pourtant nécessaire. Les formations sur la rénovation énergétique en copropriété permettent aux acteurs de monter en compétences. De plus en plus de collectivités conduisent diverses actions sur ce segment de l'habitat privé collectif selon des méthodologies variées (appels à projet, contractualisation, accompagnement financier,...).

2. Un marché en pleine évolution

Ces dernières années, l'arsenal législatif en direction des copropriétés s'est étoffé pour susciter une dynamique de rénovation (loi ALUR, loi TECV, décrets,...). En matière d'accompagnement des copropriétaires, certains acteurs pointent un risque de distorsion de la concurrence. Cette préoccupation récurrente est encore plus prégnante depuis l'arrivée de nouveaux entrants sur ce segment des copropriétés.

3. Des taux de transformation d'audits à optimiser

Si l'obligation réglementaire d'avoir réalisé un audit au 1^{er} janvier 2017 a permis de développer le marché de l'audit, les retombées en termes de travaux sont moindres. En effet, la grande majorité des copropriétés ne réalise un audit que pour satisfaire l'obligation légale. De plus, il est nécessaire de faire preuve d'une grande pédagogie au moment de la présentation des résultats devant les copropriétaires pour que cela ne devienne pas contreproductif. Notons que le développement de ce marché s'est accompagné d'une multiplication des types d'audit qui brouille le message pour les copropriétés. Une clarification du périmètre de l'audit apparaît nécessaire.

4. Des enjeux de capitalisation et de communication

Il existe encore peu de données permettant d'avoir une vision claire de la situation des copropriétés en France (consommation énergétique,...). Néanmoins, de plus en plus d'études et de projets vont dans ce sens (Anah 2015, ADEME 2016, LEAF 2013-2016...). Reste un réel besoin de capitalisation, diffusion via une communication multicanale, ciblée selon les publics concernés.

5. Des mécanismes de financement à repenser

Les outils de financement actuellement disponibles sont peu adaptés aux copropriétés. Dans la majorité des cas, ce sont des outils développés pour le segment des maisons individuelles, adaptés dans un deuxième temps à celui des copropriétés. Il est nécessaire de développer des outils de financement propres aux copropriétés ou de mieux adapter les outils actuels.

La surélévation est à explorer comme source de financement pour les travaux de rénovation d'une copropriété (vente du toit à un promoteur pour la construction de nouveaux logements par exemple).

6. Des offres à destination des petites copropriétés à développer

Les offres *clés en main* disponibles à l'heure actuelle sont principalement orientées vers les grandes copropriétés. Il y a donc une réflexion à conduire pour développer des solutions permettant d'accompagner les petites copropriétés vers des travaux de rénovation énergétique.

7. Des outils numériques de plus en plus utilisés

Dans le cadre de leurs appels à projets, certaines collectivités rendent obligatoire l'inscription préalable des copropriétés à l'outil *web CoachCopro* dans un objectif de suivi et de capitalisation.

De plus en plus de *BET* recourent à des outils de modélisation comme la maquette numérique d'immeuble, malgré le surcoût engendré. Ces maquettes numériques permettant des meilleurs rendus visuels facilitent la communication autour du projet et l'exploitation ultérieure de l'immeuble.

Certains professionnels proposent en outre des applications pour optimiser la maintenance, le pilotage des copropriétés, notamment des chaufferies, et réduire ainsi les charges. ■



1 **UNE ANALYSE CONVERGENTE DES ACTEURS ET DU MARCHÉ DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS//**

Un large éventail d'acteurs impliqués/P.7
avec des degrés différents de mobilisation/P.7

Une pression réglementaire accrue en direction
des copropriétés/P.8

2 **DES ENJEUX RÉGLEMENTAIRES, TECHNIQUES, FINANCIERS//**

Observer et capitaliser les initiatives/P.9

Normaliser les missions d'accompagnement/P.9

Améliorer les taux de transformation d'audit/P.10

Développer les synergies entre acteurs/P.11

Optimiser l'ingénierie financière/P.11

Renforcer communication et pédagogie/P.13

3 **PLUSIEURS MÉTHODES ET OUTILS POUR FAVORISER LE PASSAGE À L'ACTE//**

Mobiliser les copropriétaires : développer les bons arguments/P.14

Des collectivités s'emparent du sujet, expérimentent/P.15

Le numérique se déploie/P.16

En 2015, les auditions réalisées dans le cadre du groupe de travail transition énergétique (GT TE) du *Forum des Politiques de l'habitat privé* ont mis en exergue 5 points :

- Un marché de la rénovation énergétique pas encore stabilisé,
- Un marché difficile à appréhender qualitativement et quantitativement pour les banques,
- Un outil territorial en plein développement : les plateformes territoriales de la rénovation énergétique (PTRE),
- Un intérêt grandissant pour le suivi de la performance,
- Des copropriétés laissées pour compte.

C'est la raison pour laquelle les membres du GT TE ont souhaité axer leurs travaux en 2016 sur la transition énergétique dans les copropriétés. Celles-ci représentent un gisement conséquent de logements à rénover sous réserve de surmonter la complexité des processus décisionnels en raison notamment du mode de gouvernance.

Une vingtaine d'auditions d'acteurs de la rénovation énergétique des copropriétés a ainsi été réalisée en 2016 auprès de collectivités territoriales, d'agences nationales, de bureaux d'études et de chercheurs. Leurs interventions ont porté sur :

- l'analyse des enjeux et des acteurs de la rénovation énergétique des copropriétés
- les études, projets, actions, partenariats y concourant.

Un intérêt particulier a également été porté sur les préconisations en matière de suivi, de *monitoring* ainsi que les modalités de financement éventuellement associées. La rénovation exemplaire d'une copropriété a en outre été décryptée pour en recueillir les enseignements.

Ce document synthétise les informations clés de ces auditions, enrichies par les échanges lors de l'atelier organisé le 5 octobre 2016.

UNE ANALYSE CONVERGENTE DES ACTEURS ET DU MARCHÉ DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

Un large éventail d'acteurs impliqués...

La mise en œuvre d'un projet de rénovation énergétique d'une copropriété nécessite l'intervention d'un grand nombre d'acteurs. Pour l'ARC (association des responsables de copropriétés), ces acteurs se répartissent en 6 grandes familles :

1. Les acteurs de la copropriété :

- copropriétaires
- conseil syndical (CS), l'acteur principal. Il doit s'approprier le projet, en s'appuyant sur des sachants (acteurs du conseil), et le restituer aux copropriétaires.
- syndic de copropriété (gestionnaire) bloquant, neutre voire facilitateur.

2. Les acteurs du conseil

regroupant 4 types d'acteurs différents : les architectes, les *BET* thermiques, les ingénieurs financiers et les accompagnateurs sur le plan technique¹. Certains de ces sachants sont reconnus comme tiers de confiance du fait de leur neutralité (*ADIL*, *ALEC*, ...).

3. Les acteurs de la garantie

peu présents compte tenu de l'absence de garantie de résultats. En effet, seules des garanties de mise en œuvre (garanties de moyen) existent.

4. Les acteurs bancaires

peu présents hormis le *Crédit Foncier*. Peu d'offres identifiées.

5. Les institutionnels

État (pression réglementaire) et les collectivités (expérimentations)

6. Les entreprises

en charge de réaliser les travaux, sachant que peu d'entreprises de rénovation sont habituées à réaliser des opérations de rénovation globale.

...avec des degrés différents de mobilisation

Si les acteurs institutionnels (collectivités territoriales, *Anah*, *ADEME*, ...) se sont emparés de la problématique des copropriétés depuis plusieurs années et continuent à développer leur intervention à ce sujet, en revanche d'autres structures, qui auraient pu être moteur sur cette thématique, restent encore

¹ Espaces info énergie (*EIE*) ou agence locale de l'énergie et du climat (*ALEC*) dans le secteur diffus, opérateurs pour les copropriétés concernées par des dispositifs ou en diffus

en retrait, compte-tenu du faible intérêt de leurs affiliés pour la rénovation énergétique des copropriétés.

Ainsi, la *FNAIM* ou le *CSE* (conseil supérieur du notariat) se concentrent ces dernières années sur d'autres problématiques : registre national d'immatriculation des copropriétés, honoraires des syndics, ...). La *FNAIM* organise néanmoins des trophées de l'immobilier et de l'exemplarité qui visent à récompenser les syndics les plus actifs sur certaines thématiques, dont la rénovation énergétique. La fédération réfléchit à la mise en œuvre d'une labélisation des syndics les plus dynamiques sur la rénovation énergétique. Pour la fédération, cela pourrait s'effectuer en 2 étapes :

- la certification d'une copropriété qui a été rénovée
- la certification du syndic qui a accompagné la copropriété dans la rénovation

Des réflexions similaires commencent également à voir le jour dans les chambres départementales.

La thématique de la lutte contre la précarité énergétique dans les copropriétés fait partie de la convention *ADEME/Anah*, signée mi-mars 2016 afin d'optimiser la complémentarité d'actions entre les 2 agences (partage d'expertises et d'informations, articulation entre transition énergétique et précarité énergétique).

Le conseil d'administration de l'*Anah* a décidé le 5 octobre 2016 de faire évoluer son régime d'aides en faveur des copropriétés en votant à l'unanimité l'extension du programme *Habiter Mieux* aux copropriétés fragiles. Disponible à partir de janvier 2017, l'aide *Habiter Mieux copropriétés fragiles* comprend une prise en charge pour financer une assistance à maîtrise d'ouvrage (*AMO*) et une aide financière pour des travaux de rénovation énergétique permettant un gain énergétique de 35%. Le montant maximum par logement de cette nouvelle aide est de 3930€. Une prime forfaitaire viendra compléter cette offre. Son montant sera fixé par décret. L'objectif de l'*Anah* est de contribuer à la rénovation énergétique de 100 000 logements en 2017 dont 30 000 logements de copropriétés fragiles. Le programme *Habiter Mieux copropriétés fragiles* est l'un des 12 lauréats de l'appel à projet lancé par le ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer, pour lutter contre la précarité énergétique dans le cadre du dispositif des certificats d'économie d'énergie.



▲ Julien ALLIX
Responsable du pôle
énergie ARC

► Une pression réglementaire accrue en direction des copropriétés

On note ces dernières années une augmentation de la pression réglementaire en direction des copropriétés afin d'essayer d'entraîner ces dernières dans une dynamique de rénovation. Le décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012 par exemple a instauré l'obligation pour les copropriétés de plus de 50 lots (tous types confondus), équipées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, de réaliser un audit énergétique d'ici fin 2016.

La loi ALUR rend obligatoire la création d'un fonds travaux à partir de la cinquième année d'existence d'une copropriété. Ce fonds a vocation à financer les gros travaux et notamment les travaux d'économie d'énergie. Le fonds est attaché au lot, c'est-à-dire qu'en cas de vente les sommes versées pour l'abandon ne seront pas remboursées au vendeur.

La loi ALUR prévoit également l'obligation de réaliser un DTG (diagnostic technique global) pour les immeubles de plus de 10 ans qui font l'objet d'une mise en copropriété ou pour ceux grevés d'une procédure d'insalubrité. La mise en application est prévue au 1^{er} janvier 2017. Le futur décret d'application devrait obliger tous les syndicats de copropriétaires d'organiser un vote pour se prononcer sur la réalisation ou non d'un DTG.

La loi TECV, relative à la transition énergétique pour la croissance verte, fixe dans son article 5 une obligation de rénovation avant 2025 pour les bâtiments privés énergivores². De plus, l'article 7 prévoit la possibilité de déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols et des plans d'aménagement de zone sous certaines conditions. Le vote de travaux de rénovation énergétique est facilité : lorsque des travaux visant les parties communes sont votés, les actions d'amélioration de l'efficacité énergétique rendues possibles à cette occasion sont désormais soumises à un vote à majorité des voix des copropriétaires présents, ou représentés, à l'assemblée générale.

La loi TECV (article 12) prévoit également que les logements loués devront répondre « à un critère de performance énergétique minimale », à préciser dans un futur décret. Un système de *bonus/malus* (article 14) est instauré à destination des propriétaires bailleurs en fonction du niveau de performance du logement.

Le décret n°2016-711 du 31 mai 2016 rend obligatoire, sous certaines conditions, l'embarquement des travaux d'isolation thermique en cas de ravalement de façade, de réfection de toiture ou encore d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables.

² Article 5 de la loi TECV : « Avant 2025, tous les bâtiments privés résidentiels dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an doivent avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique. »

DES ENJEUX RÉGLEMENTAIRES, TECHNIQUES ET FINANCIERS

En France, le secteur de la copropriété représente 8 millions de logements, soit 25% du parc de logements français. 82% des logements collectifs sont majoritairement situés dans les villes de plus de 5000 habitants. Les régions franciliennes, PACA et Rhône-Alpes-Auvergne présentent une forte densité de copropriétés. Beaucoup des copropriétés sont antérieures à 1974 (1^è réglementation thermique) et sont donc très énergivores³.

Observer et capitaliser les initiatives

Il est actuellement compliqué de distinguer la part de la consommation d'énergie imputable aux copropriétés par rapport au parc total. A ce jour, il n'existe en effet pas de données fiables à ce sujet. Les principaux postes de dépenses énergétiques des copropriétés du territoire métropolitain concernent le système de chauffage et la fourniture de l'eau chaude sanitaire (ECS) collectifs.

Une étude Anah diligentée en 2015

Afin d'examiner l'opportunité d'une extension du dispositif *Habiter Mieux (HM)* aux copropriétés, l'Anah a mandaté le BURGEAP en 2015 pour mieux cerner le poids des copropriétés dans la rénovation énergétique du parc immobilier résidentiel. Cette appréciation a été réalisée en fonction du nombre de CEE précarité énergétique potentiellement mobilisables, en prenant comme champ d'étude 6 métropoles : Paris, Lyon, Lille, Grenoble, Rennes et Nantes. L'étude a ciblé le parc de logements antérieur à 1974. Construit avant la première réglementation thermique, il constitue en effet le cœur de la problématique de la rénovation énergétique du parc résidentiel. Les résultats de cette étude ont contribué à faire évoluer le régime d'aides de l'Anah en octobre 2016.



▲ Éric LAGANDRÉ
Chargé de mission Anah

³ Consommation moyenne en chauffage de 260 kw/m²/an en habitat privé collectif et de 180 kw/m²/an en logement social (Source : <http://developpement-durable.gouv.fr> d'après Planète surélévation)



▲ Didier GABARDA OLIVA
Service Bâtiment
ADEME

En 2016, une étude ADEME pour cerner la situation des copropriétés en France

Un appel d'offres a été lancé en 2016 par l'ADEME pour dresser un état des lieux des réglementations et initiatives nationales et régionales pour encourager le développement de la rénovation énergétique des copropriétés. Divers entretiens seront organisés avec les acteurs de la copropriété (syndics, sociétés d'exploitation, EIE, organismes de tiers financement, ...). Les résultats de

l'étude sont attendus courant 2017.

Une enquête spécifique OPEN sera en outre réalisée en 2017 avec pour cible les copropriétés pour obtenir des éléments chiffrés des rénovations énergétiques menées en copropriété.

Expérimenter et capitaliser les enseignements

Le projet européen LEAF (*low energy apartments future*) 2013-2016 regroupe 8 partenaires répartis dans 6 pays, dont la France. FLAME et l'AIE de Lyon sont membres du groupement. Partant du constat que la rénovation énergétique dans les copropriétés fait face à de nombreux freins, le programme vise plusieurs objectifs :

- Construire un outil d'aide à la décision à partir des DPE
- Rédiger un guide de gestion d'un projet de rénovation
- Tester la méthode sur 24 bâtiments
- Proposer des améliorations des politiques publiques.

Chaque pays s'est focalisé sur les appartements-types de son territoire. Les partenaires français se sont intéressés aux petites copropriétés (20 lots principaux), car ces dernières ne sont pas concernées par l'obligation de réaliser un audit (à partir de 50 lots quels qu'ils soient). L'ensemble des éléments recueillis a contribué à l'élaboration d'un guide méthodologique : « Réaliser des travaux d'économie d'énergie en copropriété », paru en mars 2016. Plusieurs recom-

mandations à destination des pouvoirs publics ressortent de ces travaux (cf. <http://www.lowenergyapartments.eu/projectfindings/policy-recommendations/>).

FLAME met à disposition un *vade-mecum* sur l'accompagnement des copropriétés dans leurs projets de rénovation énergétique issu des expériences menées par des ALEC sur l'accompagnement des copropriétés à la rénovation énergétique⁴. Freins et leviers pour la réalisation des travaux en copropriétés sont pointés ainsi que les financements mobilisables et la méthodologie d'un projet de réno-

vation énergétique d'une copropriété.



▲ Emmanuel POUSSARD
Directeur des activités APC
Copilote GT copro de FLAME

⁴ <http://www.federation-flame.org/bibliotheque/coproprietes/>

l'association des responsables de copropriétés (ARC), forte de ses 14 000 copropriétés adhérentes, travaille depuis une quinzaine d'années sur les aspects énergétiques des copropriétés. Elle a contribué à produire de nombreux outils⁵ (guides, tableurs...). Elle a par ailleurs développé un observatoire des charges qui lui a permis d'identifier le chauffage comme poste de dépense le plus élevé depuis plusieurs années.

Les travaux du GT TE du *Forum des Politiques de l'habitat privé* contribuent également à capitaliser et diffuser les initiatives en matière de transition énergétique.

La sphère académique s'intéresse aux copropriétés

Deux universitaires, Sihame HINI et Taoufik SOUAMI, sont venus partager les enseignements de leurs travaux en cours relatifs à la transition énergétique dans les copropriétés.

Dans le cadre de sa thèse à paraître en 2017, Sihame HINI travaille sur l'élaboration d'un outil de médiation, dénommé R4U «*Renovation for you*», pour susciter l'intérêt de toutes les parties prenantes au projet de rénovation énergétique d'une copropriété. Cet outil est en phase test en 2016.

Taoufik SOUAMI participe au projet CORE (confort, optimisation et rénovation énergétique), porté par le laboratoire LATTS et ID&S et cofinancé par l'ADEME et l'université Paris Est-Marne. Ce projet vise à identifier les conditions optimales facilitant l'engagement des copropriétaires dans une rénovation énergétique.

Normaliser les missions d'accompagnement

De nouvelles offres de services

Le réseau des ADIL dénombre de l'ordre de 18 000 sollicitations annuelles sur le sujet de la rénovation énergétiques des copropriétés. Cette moyenne nationale cache cependant de grandes disparités territoriales, fonction de la typologie d'habitat du territoire.

Les ALEC (agences locales de maîtrise de l'énergie et du climat) accompagnent les copropriétaires en les informant sur les réglementations, en vulgarisant les questions énergétiques afin de faciliter leur compréhension et en les aidant dans leurs choix (rôle de conseil auprès des conseils syndicaux). Cette démarche d'accompagnement des ALEC fait écho à l'accompagnement mis en œuvre par les EIE (espaces info énergie) ou encore les PTRE (plateformes territoriales de la rénovation énergétique) qui, conformément à l'article 22 de la loi TECV, peuvent réaliser des accompagnements gratuits.

⁵ Voir <http://arc-copro.fr/les-services-outils/la-boite-outils-sites-services-outils>



▲ Taoufik SOUAMI
Professeur
Directeur de l'IFU



▲ Roselyne CONAN
Responsable du pôle
juridique à l'ANIL

- Ces accompagnements gratuits, en raison de leur périmètre et de leur modèle économique, interrogent certains acteurs du champ concurrentiel (opérateurs, *BET*, ...) du fait des possibles interférences avec leurs propres prestations réalisées dans le cadre de marchés publics.

Cette interrogation récurrente est encore plus prégnante depuis l'émergence de nouveaux entrants. Au-delà des opérateurs intervenant de longue date en diffus ou dans le cadre de dispositifs opérationnels (*OPAH*, *PIG*, ...), se développent en effet de nombreux *BET* (bureaux d'études techniques) proposant une offre de rénovation énergétique des copropriétés. Trois d'entre eux ont été auditionnés par le *GT TE* en 2016 :

- *ALTEREA* : orienté initialement sur le segment de la maison individuelle, l'entreprise a élargi sa cible aux copropriétés il y a environ 3 ans
- *REANOVA* : créée au moment de la parution du décret sur l'obligation de réalisation d'un audit, l'entreprise est spécialisée dans la rénovation énergétique ambitieuse des copropriétés (objectif *BBC* rénovation)
- *SÉNOVA* (2009) dont l'activité s'oriente à 50% vers la rénovation de copropriétés.

Globalement, tous proposent des missions d'accompagnements allant de l'audit jusqu'à l'exploitation après travaux en passant par la conception et l'assistance à maîtrise d'œuvre. Cependant, hormis *REANOVA* qui fournit des plans de financement ventilés pour chaque copropriétaire (approche individualisée des financements), les autres *BET* délivrent un plan de financement à l'échelle de la copropriété.

Un enjeu de «normalisation» des missions d'accompagnement des copropriétés

Pour *REANOVA*, il est nécessaire de mieux définir le périmètre des missions d'accompagnement (technique, juridique, financier) et de coordination d'une rénovation de copropriété, y compris le contenu et l'objectif des audits. Cela permettra aux copropriétaires de cerner l'étendue du travail et d'accepter plus facilement le coût à supporter pour les études (au moins 2% du montant estimatif des travaux en phase conception).

Le cahier des charges, rédigé par l'agence parisienne du climat (*APC*), dans le cadre de l'*OPATB 19*, précisant la mission de maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'une rénovation d'une copropriété constitue un exemple à suivre selon *REANOVA*.



▲ Édouard DE RUGY
Directeur de *RÉANOVA*

Améliorer les taux de transformation d'audit

Audit : un outil utile mais aux retombées encore limitées

En France, le chauffage collectif est plus ou moins développé suivant le territoire et il est de plus rare dans les immeubles anciens (antérieurs à 1948). De ce fait la majorité des copropriétés françaises n'est pas soumise à l'obligation d'audit.

Selon les *BET*, le marché des audits est arrivé à maturité compte tenu du parc française et de l'obligation réglementaire proche. Les *BET* auditionnés indiquent ainsi avoir identifié une forte augmentation de la demande d'audit énergétique depuis 2 à 3 ans. Pour eux, le marché devrait bientôt entamer sa phase de déclin. La segmentation du marché s'opère ainsi :

- Les copropriétés qui souhaitent réaliser l'audit pour être en conformité (~80% du marché) et qui retiennent les devis d'audit 1^{er} prix (pas de travaux réalisés après)⁶
- Les copropriétés qui souhaitent profiter de l'obligation de réaliser un audit pour enclencher une démarche de rénovation (~20% du marché).

Le taux de transformation d'un audit en projet de travaux est donc assez limité.

De plus, compte-tenu de l'absence de sanction en cas non-respect de l'obligation de réalisation d'un audit (échéance au 1^{er} janvier 2017) et face à la multiplication du nombre d'obligations auxquelles les copropriétaires doivent faire face depuis quelques années (amiante, plomb, ascenseurs, extincteurs, détecteurs de fumées, diagnostic, fonds travaux,...), certains «jouent la montre» et se laissent le temps de la réflexion.



▲ Guillaume TESAN
Ingénieur commercial *ALTEREA*

La multiplicité des formules existantes brouille le message

Dans un objectif de dynamisation du marché, les financeurs et institutionnels financent des audits plus larges que l'audit réglementaire. En l'absence de concertation sur les cahiers des charges des audits subventionnés, cela génère une grande diversité d'audits aux appellations variées (audit énergétique et architectural, audit énergétique et technique, audit 360, audit global partagé, diagnostic technique global,...) et ne facilite pas la compréhension par l'ensemble des acteurs.

⁶ Plusieurs gammes de prix coexistent pour la prestation d'audit, variant de 450€HT/jour à 900€HT/jour sachant que certains préfèrent afficher un prix de journée bas mais comptent un nombre de jours plus important ou inversement.



▲ Jérôme GATIER
Directeur Plan Bâtiment
Durable

Développer les synergies entre acteurs

Une nécessaire montée en compétences pour fluidifier les échanges entre les parties prenantes

Un projet de rénovation en copropriété implique la participation d'acteurs pluriels. Or, nombre de ces acteurs ne maîtrisent pas les problématiques de rénovation énergétique. Cela est pourtant nécessaire pour permettre une vision claire des missions des uns et des autres, pour optimiser les synergies (entre BET et opérateurs par exemple) voire pour permettre l'émergence de nouvelles offres plus complètes (rénovation globales, audit et travaux, ...).

Quelques formations commencent d'ailleurs à voir le jour comme celle proposée par l'ARC sur l'accompagnement technique des copropriétés.

Pour accompagner les conseillers EIE, de plus en plus sollicités sur le terrain, l'ADEME a souhaité élargir son panel de formation et a récemment lancé un appel d'offres pour proposer une formation plus technique sur l'accompagnement des copropriétés à compter de septembre 2016. Cette formation devrait permettre aux conseillers info-énergie d'acquérir les méthodes, compétences et outils nécessaires pour assumer pleinement leurs missions en matière d'accompagnement des copropriétés.

Des équipes-projets à constituer

Comme le démontre la rénovation énergétique exemplaire de la copropriété *Logis-verts* en Essonne (91), il faut que les différentes parties prenantes apprennent à travailler ensemble, malgré les différences de pratiques et de besoins de chacun. Les conseils syndicaux des copropriétés doivent être moteurs, les copropriétaires investis dans l'opération dès le départ et tout au long du processus. S'agissant de copropriétés fragiles, leur accompagnement dans le cadre d'opérations d'envergure s'avère nécessaire pour en garantir le bon déroulement en faisant appel, sur le plan technique, à des cabinets spécialisés pour gérer la négociation et le suivi de contrat avec leur fournisseur d'énergie, à un bureau d'étude thermique pour un audit énergétique, etc.

Inventer une offre pour le segment des petites copropriétés

Selon l'ARC, il existe un effet seuil. Il est en effet très compliqué de proposer des solutions *clés en main* pour les copropriétés de moins de 30 logements. Or, la grande majorité des copropriétés françaises sont composées de moins de 10 logements. Il y a donc une réflexion à opérer pour trouver des solutions permettant de toucher cette cible.

Optimiser l'ingénierie financière

L'ingénierie financière d'un projet de rénovation en copropriété est compliquée compte tenu de :

- La différenciation à opérer entre les travaux subventionnables et non subventionnables
- Le calcul des quotes-parts en fonction de l'éligibilité des copropriétaires aux aides mobilisables localement : *Éco-PTZ* (individuel et/ou collectif), subventions *Anah* et aides locales (région, département, collectivités), hors aides,...

Globalement, le large éventail de catégories d'aides avec des critères d'éligibilité différents, couplé à des changements fréquents et une absence de visibilité à long terme, complique énormément le financement d'un projet de rénovation d'une copropriété et n'incite pas les copropriétaires à s'engager dans la rénovation.

Le marché des prêts collectifs progresse

L'offre de financement collectif est très limitée, la gamme de produits disponibles (avance de subventions, *COPRO 100*, *Éco-PTZ* copropriétés, tiers-financement) est réduite et peu de structures les distribuent. Cependant, selon le *Crédit Foncier*, le marché des prêts collectifs continue de progresser (+ 40%/an depuis 2 ans) même si un important décalage persiste entre la réalité de ce marché et les ambitions nationales⁷.

L'*Éco-PTZ* copropriétés, disponible depuis le 1^{er} janvier 2014, est un prêt collectif octroyé au syndicat des copropriétaires pour le compte des copropriétaires qui souhaitent y participer. Cependant, ce dernier rencontre encore des difficultés dans sa mise en œuvre du fait de la frilosité des banques. En effet, le *Crédit Foncier* est à ce jour le seul à proposer ce produit.

Quelques freins ont été pointés à l'occasion des auditions :

- un seul *Éco-PTZ* collectif peut être attribué par copropriété. Donc, en cas de copropriété scindée en plusieurs bâtiments indépendants, il est nécessaire que tous les bâtiments lancent les travaux en même temps.
- Concernant le système de collecte, le prélèvement s'effectue sur le compte du syndicat de la copropriété et non directement sur les comptes des copropriétaires.
- Le formulaire de demande de prêt doit être renseigné, signé et tamponné par tous les intervenants et détaillé par bâtiment, le tout accompagné de devis de moins d'un an. Ceci représente un travail important et complexe pour les syndicats qui ne sont pas enclins à recourir à de tels produits bancaires. Les syndicats préfèrent en effet mobiliser un *COPRO 100* où *CCF* recouvre directement les fonds prêtés auprès de chaque copropriétaire (prêt collectif à souscription individuelle) avec un large choix de durées offertes aux copropriétaires.

⁷ Pour répondre aux objectifs gouvernementaux de performance énergétique pour les logements en copropriété en France à l'échéance 2040, les travaux d'économie d'énergie en copropriété représenteraient une cible de 14,5 milliards d'euros annuels. En 2015, le *Crédit Foncier*, très présent sur le marché de la rénovation énergétique en copropriété, a octroyé 150 millions d'euros de crédits pour les travaux en copropriétés, tous types de travaux confondus.

► **Repenser les mécanismes de financement des travaux de copropriétés**

Les outils de financement actuellement disponibles sont peu adaptés aux copropriétés. Dans la majorité des cas, ce sont des outils développés pour le segment des maisons individuelles, adaptés dans un deuxième temps à celui des copropriétés (ex. *Éco-PTZ* collectif). Il est nécessaire de développer des outils de financement propres aux copropriétés ou de mieux adapter les outils actuels (comme transférer la responsabilité à un seul acteur et adapter la liste des justificatifs à produire pour l'*Éco-PTZ* collectif).

Certains acteurs du terrain s'étonnent de l'absence d'offre de financement en rapport avec les niveaux de rentabilité des projets de rénovation des copropriétés (durée très longue). L'ARC conduit une réflexion en ce sens à travers le *Plan d'Épargne Copropriété (PEC)*, équivalent d'un plan d'épargne logement mais à l'échelle d'une copropriété, qui permettrait de percevoir une meilleure rentabilité des fonds travaux des copropriétés. Le *PEC* ne serait alors déblocable qu'en cas de projet de rénovation important.

CEE : des marges de manœuvre à déployer

Les *CEE* ont récemment profité d'une révision entraînant la création des *CEE* précarité énergétique (*CEE PE*), de deux types :

- *CEE PE* : obtenus dans le cas de travaux réalisés par une personne modeste. La valeur estimée est comprise entre 2 à 3 fois la valeur des *CEE* de droit commun
- *CEE PE Grande précarité* : collectés via les travaux réalisés par une personne très modeste. Ils valent 4 à 6 fois la valeur des *CEE* de droit commun

Les *CEE* issus des travaux dans les parties communes ne sont pas récupérés par l'*Anah* lorsque les travaux sont financés par le biais d'aides individuelles. Dans ce cadre, les collectivités pourraient financer un dispositif d'aides aux syndicats de copropriétaires alimenté par ces *CEE* collectés. La métropole de Lyon a d'ailleurs engagé une réflexion à ce sujet. L'autre possibilité étant bien-entendu de laisser aux copropriétaires le bénéfice de ces *CEE* pour améliorer leur plan de financement, comme envisage de le faire Paris dans le cadre de son récent programme «*Éco-rénovons Paris, objectif 1000 immeubles*». Au-delà, un appel à projet auprès des collectivités pourrait être lancé courant 2016 par la *DGEC* (*Direction Générale Énergie Climat - Ministère*) pour expérimenter la collecte de *CEE* par les collectivités dans le cadre de la mise en œuvre d'une ingénierie d'accompagnement aux travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés.

Il y a donc un enjeu fort de mobilisation des collectivités autour des certificats d'économie d'énergie, notamment lorsque les travaux sur parties communes sont financés par des aides individuelles *Habiter Mieux*.

CPE en copropriétés : privilégier les contrats REM ?

Les contrats de performance énergétique (*CPE*) en copropriétés restent encore marginaux en termes de part de marché.

Selon *SÉNOVA*, les copropriétés qui veulent mettre en place un *CPE* ambitieux (incluant des travaux de rénovation énergétique globale) auront plus de facilité à le faire en contrats dits *REM* (réalisation, exploitation, maintenance) plutôt qu'en *CREM* (incluant également la conception). Ce type de contrat permet en effet d'extraire la dimension conception que les copropriétés préfèrent confier à un *AMO*/maître d'œuvre. Cela leur permet de murir et décider le programme de rénovation énergétique en amont de l'appel d'offres.

En copropriétés, le *CPE* présente l'avantage de rassurer les copropriétaires sur la réalité des économies d'énergie qu'ils peuvent attendre de leur rénovation énergétique, mais aussi et surtout sur la qualité des travaux qui seront réalisés par le groupement, du fait de l'engagement pris. C'est ce point qui peut conduire au développement des *CPE* en copropriétés, à condition que le surcoût global induit par la garantie reste cohérent.

La surélévation : un moyen à explorer

La surélévation consiste en la construction sur le toit de nouveaux appartements/ logements. La vente par la copropriété de ces logements, ou du toit pour construire ces logements, permet d'autofinancer tout ou partie des travaux de rénovation, notamment énergétique, d'une copropriété et de contribuer ainsi à sa requalification globale (meilleur confort, performance énergétique, traitement architectural, valeur verte, ...). L'augmentation du nombre de logements dans la copropriété induite permet également de baisser le ratio de charges de copropriété par logement. Le principe de surélévation est de plus en plus soutenu par le législateur (loi *ALUR*, autorisation d'urbanisme, ...).

Selon *Planète surélévation* (<http://www.planete-surelevation.com/>), association loi 1901 créée en 2012, émanation de *Planète copropriété*, un projet de surélévation permet de financer une rénovation de type *BBC Rénovation* sur une copropriété. Cependant, il n'existe encore aucune copropriété témoin pour le prouver.

Planète surélévation intervient lors de salons professionnels pour promouvoir la surélévation et réalise des formations à destination des professionnels. Elle a développé son propre outil : le *Bilan initial de surélévation (BIS)*, facturé à environ 6000 € TTC.



▲ Dominique SEVRAY
Président de Planète surélévation

Enfin, rappelons que la recherche des économies de fonctionnalité constitue la première démarche à mettre en œuvre avant d'engager une rénovation énergétique. L'ANCC (association nationale de la copropriété et des copropriétaires) indique ainsi qu'un audit comptable (financier et de gestion) contribue à réaliser de l'ordre de 10% d'économies (renégociation des différents contrats de chauffage, de ménage, d'eau, d'assurance,...) sans oublier les réglage et débouage des installations de chauffage.

Renforcer la communication et la pédagogie

Rendre les audits compréhensibles : un enjeu de pédagogie

Pour l'ensemble des acteurs auditionnés, la phase de présentation de l'audit aux copropriétaires est cruciale. Cette étape inquiète souvent les copropriétaires qui découvrent des montants de travaux très élevés, facteur bloquant. De plus, les auditeurs ont souvent un langage beaucoup trop technique pour les copropriétaires, voire les syndicats.

Il est donc nécessaire de réaliser un important travail de communication et de pédagogie auprès des copropriétaires pour relativiser l'importance de leur quote-part. La mise en œuvre de supports de communication et de synthèse du projet ainsi que la présentation d'une simulation financière au logement prenant en compte l'ensemble des subventions possibles sont autant d'outils utiles pour convaincre les copropriétaires.

De l'avis du réseau des ADIL, un effort pédagogique est la clé du passage à la massification. Cette pédagogie doit d'ailleurs être multicanale afin de s'adapter aux besoins et pratiques de chacun : dépliants, site *internet*, témoignages *vidéo* de copropriétaires sur leur expérience réussie, réunions de sensibilisations, réunions d'échanges entre copropriétaires et acteurs du logement, ...

Développer la communication

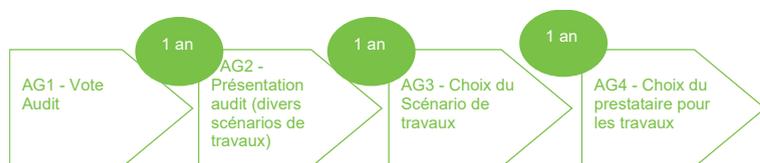
Pour l'ANCC, il est nécessaire de disposer de rénovations énergétiques exemplaires à présenter aux copropriétés. De plus, il faut multiplier les salons de la copropriété en province au-delà des salons de l'habitat (centrés sur le neuf).

Certaines collectivités organisent des rencontres avec l'ensemble des syndicats de leur territoire pour recevoir leur doléances et rechercher collectivement des solutions.



PLUSIEURS MÉTHODES ET OUTILS POUR FAVORISER LE PASSAGE À L'ACTE

La prise de décision d'un projet de rénovation dans une copropriété se décompose en 4 grandes étapes :



Du fait de la fréquence des assemblées générales (AG), il faut compter au minimum entre 2 et 3 ans pour passer de l'audit à la réalisation des travaux.

Mobiliser les copropriétaires : développer les bons arguments

Les copropriétés sont plurielles. Elles diffèrent notamment selon :

- Leur typologie : taille, date de construction des copropriétés, leur mode de chauffage (individuel ou collectif, faisant ou non appel à un réseau de chauffage urbain, ...), leur mode de ventilation, ... autant de facteurs structurels qui vont conditionner le comportement des copropriétaires.
- La sociologie des copropriétaires : âge et ressources financières, données clés en sus de la répartition entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs.
- L'organisation juridique : les copropriétés sont-elles structurées juridiquement ou non, disposent ou non de règlement de copropriété adapté au vote de travaux actuels, etc ?
- Leur valeur patrimoniale.

La valorisation du patrimoine, une clé d'entrée à ne pas négliger

L'investissement supporté par les copropriétaires sera-t-il repercuté sur le prix de vente du bien ? Est-ce suffisamment rentable ? Certains copropriétaires craignent une dévalorisation de leur bien face à un autre bien, proche géographiquement, qui profiterait d'une rénovation. La première rénovation dans un quartier permet ainsi souvent de créer une dynamique de rénovation sur l'ensemble du quartier. Les quartiers mixtes (logements publics/privés) présentent dans ce cadre des atouts.

La valeur verte d'un bien est définie comme l'augmentation de la valeur engendrée par la meilleure performance énergé-

tique et environnementale d'un bien immobilier par rapport à un autre, toutes leurs caractéristiques étant égales par ailleurs. Elle est exprimée en termes de valeur vénale. Le conseil supérieur du notariat rappelle qu'il existe une étude réalisée par l'association *DINAMIC* sur cette valeur verte des logements. L'étude a permis de conclure à un effet significatif du diagnostic de performance énergétique sur le prix des maisons en bon état. On constate en moyenne un gain de 5% sur la valeur du bien et jusqu'à 14% sur les biens pour lesquelles la rénovation thermique a été importante. Il est important néanmoins d'avoir conscience que cette incidence est plus forte sur le segment de la maison individuelle que sur celui de la copropriété et que, par ailleurs, l'effet est plus important en province qu'en Ile-de-France.

Une autre étude, réalisée par l'*ADEME* en 2013, va dans le même sens. Celle-ci montre qu'une rénovation de qualité permet de dégager un gain financier de l'ordre de 13% (gain dû à la valeur verte et à l'absence de décote), ce qui représenterait environ 1,5 fois le montant des travaux.

Pour la *FNAIM*, il est important de mettre en exergue la valorisation financière des travaux engagés. Ainsi, si un propriétaire investit 1 000€/m², il doit pouvoir valoriser son bien à la revente à + 1 000€/m². La rénovation exemplaire de la copropriété des *Logis Verts* (Essonne) montre que l'inscription de la copropriété dans un cycle de valorisation immobilière ascendant grâce à la rénovation énergétique constitue en effet un argument à mettre en avant.

Un fonds travaux sur lequel s'appuyer

Obligatoire dès 2017 pour les copropriétés de plus de 5 ans, la mise en œuvre d'un fonds travaux devrait également permettre une mobilisation plus aisée des copropriétaires car il n'y aurait plus besoin de mobiliser l'ensemble du budget de la rénovation au moment du vote de cette dernière.

Cependant, une inconnue demeure quant à sa réelle mise en œuvre du fait de l'absence de sanction. Selon l'*ANCC*, le montant de l'abondement annuel à ce fonds est en outre très fluctuant (5% du budget annuel de la copropriété), fonction du budget de la copropriété qui peut fortement varier d'une année à l'autre.

Une interrogation : quel parcours résidentiel pour les copropriétaires obligés de vendre ?

Certaines copropriétés entrent dans un cercle de dévalorisation induit par le vieillissement de l'immeuble. Ces copropriétés proposent des logements à des tarifs avantageux qui attirent des



▲ Christelle MARIANI
Chargée d'études
habitat à la SPL Grand
Nancy Habitat

populations aux moyens limités qui ne sont pas en mesure de faire face financièrement à un important programme de travaux. Le vote de programme de travaux dans certaines copropriétés relevant du dispositif peut générer le départ de plusieurs des copropriétaires (jusqu'à 25% des copropriétaires dans certains cas évoqués lors des auditions). Quel est alors le parcours résidentiel de ces copropriétaires ?

Des collectivités s'emparent du sujet et expérimentent

Compte tenu de l'enjeu que représentent les copropriétés sur certains territoires, des collectivités territoriales développent des dispositifs et octroient des financements dédiés à la rénovation énergétique des copropriétés, souvent en recherchant des partenariats. Loin d'être uniformes, les stratégies locales présentent des spécificités en termes de périmètre, d'objectifs, de méthodologie et de moyens affectés.

Parallèlement, certaines répondent à des appels à projets sur ce thème comme la métropole européenne de Lille (MEL), lauréate de l'appel à projet *Écocité 2* (phase 2015-2020 de la démarche *Ville de Demain* lancée par l'État en 2010), en partenariat avec l'ADIL 59. A ce jour, 20 copropriétés sont identifiées, de 50 lots en moyenne.

Périmètre d'action et objectifs : des segmentations différentes d'un territoire à l'autre

Les communes et intercommunalités déploient des dispositifs couvrant tout ou partie du parc des copropriétés et du territoire. Le *Grand Chalon* cible toutes les copropriétés de son territoire, en les segmentant via 3 dispositifs différents :

- Une plateforme territoriale de la rénovation énergétique, ouverte à tous les ménages dont les copropriétaires : l'espace habitat conseil créé en octobre 2015 ;
- Un programme d'intérêt général (PIG) «rénovation énergétique de copropriétés pilotes» afin d'accompagner des copropriétés pilotes à la réalisation de travaux, PIG lancé début 2016 ;
- Un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) pour repérer et accompagner les copropriétés les plus fragiles à compter du 2^e semestre 2016.

Dans le cadre de son PIG «rénovation énergétique de copropriétés pilotes», le *Grand Chalon* s'adresse à toutes les copropriétés de son territoire comportant au moins 20 logements construites entre 1948 et 2000, car les opérations *ThermoCopro* réalisées par l'EIE en 2013 ont révélé que les copropriétés récentes ne sont pas nécessairement très performantes énergétiquement.

De son côté, la ville de Paris a mis en place des actions ouvertes à toutes les copropriétés quelle que soit leur année de construction mais en ciblant dans un premier temps certaines zone géographique. (ex. *OPATB 19*). Dans le cadre de

son nouveau programme «*Éco-rénovons Paris, objectif 1 000 immeubles*», le périmètre d'action est désormais élargi à l'ensemble de la ville.

Dans le cadre de son dispositif «*Coproactif*» lancé en 2012 pour une durée de 5 ans, le *Grand Nancy* a cherché à entraîner les copropriétés dans la réalisation de travaux de rénovation énergétique visant un niveau *BBC rénovation*. En 2012, les objectifs du projet étaient définis ainsi :

- Accompagner les copropriétés volontaires pour une rénovation globale visant une performance *BBC rénovation* en apportant une ingénierie gratuite
- Faciliter la démarche vers le vote d'un plan pluriannuel de travaux adapté aux besoins et aux capacités de la copropriété
- Permettre aux copropriétaires de s'approprier une méthodologie de projet et de gestion durable de leur bien.

Jusqu'ici, 11 copropriétés sont réellement actives dans le dispositif (soit environ 900 logements).

Les régions ciblent l'accompagnement à la réalisation des audits et/ou des travaux. En partenariat avec les conseils régionaux, les directions régionales de l'ADEME ont développé depuis plusieurs années des actions en faveur des copropriétés :

- Cofinancement des audits énergétiques de copropriétés depuis une quinzaine d'années. Le nombre d'aides octroyées décroît fortement depuis la réalisation d'un audit imposée par le décret de 2012. Notons que certaines directions régionales poursuivent néanmoins leur action en proposant des aides pour des diagnostics plus poussés que celui indiqué dans le décret (cf. ADEME Normandie).
- Cofinancement avec certaines régions de travaux de rénovation énergétique de copropriétés exemplaires obtenant un niveau de performance *minimum BBC rénovation* (ex. Haute-Normandie, Rhône-Alpes, PACA, Ile-de-France, Aquitaine).

De son côté, afin d'essayer de lancer la dynamique sur son territoire, la région Centre a choisi de financer les audits énergétiques des copropriétés volontaires.

Méthodologie : appels à projets, contractualisation

De plus en plus de collectivités mettent en place des appels à candidatures pour concentrer l'action de la collectivité sur les copropriétés les plus motivées et assurer un meilleur taux de transformation du projet à la réalisation des travaux.

La ville de Paris a ainsi mis en œuvre une telle démarche dans le cadre de nombreuses opérations en faveur de l'habitat privé comme l'*OPAH 2D2E*, l'*OPATB 19* ou encore dans son dernier programme *Éco-rénovons Paris, objectif 1 000 immeubles*. Le dispositif *Coproactif* du *Grand Nancy* fait appel à des copropriétés volontaires. Le *Grand Chalon* a également



▲ Nicolas BILLOTE
Chef de projet
Éco-rénovons Paris
Ville de Paris

- recours aux appels à candidatures dans le cadre de son PIG «*rénovation énergétique de copropriétés pilotes*».

Afin de s'assurer de la mobilisation des copropriétés, certaines collectivités, comme le *Grand Chalon*, prévoient la signature d'une charte morale avec les syndicats de copropriété lauréats de l'appel à candidature. Cette charte mentionne notamment qu'en cas de rejet des travaux en AG une fois le plan de financement arrêté l'accompagnement de la collectivité cesse. Le *Grand Nancy* dispose d'une charte d'engagement cosignée avec le conseil syndical et le syndic concernés. Parmi les enseignements de 4 années d'action figure la nécessité que la charte soit validée en assemblée générale et non plus seulement par le conseil syndical.

Pour bénéficier des subventions de la région Centre pour financer un audit énergétique, le syndic cosigne une convention dans laquelle il s'engage à être accompagné par l'ADIL-EIE. Depuis le lancement de l'opération, 130 copropriétés (11 000 logements) sont suivies par l'ADIL 45. Parmi elles, 10 copropriétés ont engagé d'importants travaux de rénovation énergétique et 20 copropriétés prévoient des projets dont les votes sont envisagés à court terme. Ceci représente un taux de passage à l'acte d'environ 23%.

Accompagnement financier : éco conditionné, performant, individuel et/ou collectif

En matière d'accompagnement financier, il peut s'agir d'une prise en charge de l'ingénierie (*Grand Nancy*) ou, plus souvent d'octroi de subventions, écoconditionnées et parfois proportionnelles à la performance visée ou atteinte.

La métropole Lyonnaise propose des aides aux syndicats de copropriétés :

- 2 000 € par logement si l'objectif de 35% d'économie d'énergie est obtenu
- 3 000 € par logement si le niveau *BBC rénovation* est atteint.

Une enveloppe de 30 millions d'euros a été réservée sur 5 ans pour ce dispositif (soit environ 2 000 logements/an concernant aussi bien le parc privé que le parc public).

Le *Grand Chalon* octroie des subventions individuelles et collectives aux copropriétés accompagnées dans la cadre du PIG «*Rénovation énergétique de copropriétés pilotes*» :

- Une prime au syndicat de copropriété de 1 000 € par logement concerné
- Une subvention de 10% du montant HT de travaux par logement plafonnée à 2 000 €/logement pour les copropriétaires occupants et bailleurs non éligibles aux aides de l'*Anah*. Conformément aux articles L312-2-1

et L301-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), un plafond de revenu a été déterminé ainsi : les revenus de référence de copropriétaires ne devront pas dépasser trois fois les plafonds de ressources de l'*Anah* en vigueur au moment du dépôt de leur dossier.

La ville de Chalon-sur-Saône abonde ce programme en octroyant une aide de 5% du montant HT de travaux par logement plafonnée à 1 000 €/logement pour les copropriétaires occupants et bailleurs non éligibles aux aides de l'*Anah*.

La ville de Paris prévoit plusieurs subventions en plus des aides de droit commun dans le cadre de son nouveau programme «*Éco-rénovons Paris, objectif 1 000 immeubles*» :

- Une aide performancielle, calculée par lot.
- Des aides liées à des objectifs qualitatifs : en fonction des actions réalisées (végétalisation, installation d'équipement EnR, ...).

Le budget de la ville de Paris affecté à ce programme s'élève à 30 M€ sur 5 ans. La ville de Paris indique également prendre en compte le financement de travaux en plusieurs phases. Ainsi, lorsqu'une copropriété sollicitera des subventions pour sa 2^e phase de travaux, le calcul des aides s'opérera en fonction du niveau de performance de l'immeuble avant la 1^e phase de travaux.

Le numérique se déploie

Diffusion de l'outil web Coach copro

A Paris comme dans le territoire du Grand Chalon, toutes les copropriétés candidates doivent être préalablement inscrites sur la plateforme *CoachCopro* (<https://www.coachcopro.com/>). L'inscription obligatoire à *CoachCopro* permet un suivi commun à toutes les copropriétés accompagnées mais aussi à l'EIE local de tester la mise en œuvre de cet outil initialement développé par l'APC et l'ADEME Ile-de-France.

Mi-2016, près de 900 copropriétés sont ainsi suivies sur Paris (source APC).

Émergence d'applis de maintenance, pilotage des copropriétés

Des applications optimisent le pilotage des copropriétés. L'ARC indique en effet qu'il y a souvent beaucoup de gains potentiels à réaliser sur le chauffage collectif (de l'ordre de 10 à 25%) via une meilleure gestion des chaufferies (désembouage et équilibrage, révision du contrat d'exploitation, ajout d'un ralenti pendant la nuit, révision des réglages, diminution de la température de base, ...). Ce type d'intervention permet souvent d'effectuer des économies et de s'inscrire dans un cercle vertueux.



▲ Jean-Marie WALCKENAER
Directeur d'agence de Paris
SENOVA

SENOVA développe depuis 2016 deux nouveaux services en mode *lean start up*.

- L'application «*mon confort by Sénova*» vise à permettre aux habitants d'une copropriété d'exprimer leurs ressentis de confort ou d'inconfort dans leur logement. L'application permet à l'utilisateur de qualifier le sentiment d'inconfort par le biais de plusieurs questions. En fonction des réponses de l'utilisateur, l'application apporte un conseil ou relaie les informations au responsable de la chaufferie qui peut alors régler l'installation. Cette application

peut être articulée avec des capteurs connectés dont les données seront agrégées avec les avis des utilisateurs et transmises au gestionnaire de l'installation. Cette application permet d'optimiser le confort des usagers et donc les consommations d'énergie. Elle est en test dans plusieurs copropriétés et chez des bailleurs sociaux.

- L'outil «*DATA CO*» sert à optimiser le réglage des chaufferies. L'outil enregistre une série de paramètres de l'installation et calcule à chaque instant si tous les réglages de l'installation sont optimisés. Dans le cas contraire, l'outil informe l'exploitant des actions à mener précisément puis la copropriété des économies d'énergie réelles réalisées suite au réglage. L'outil est en phase de test dans le réseau des copropriétés de SENOVA et permettrait de réduire de 15 à 25% les consommations d'énergie de chauffage d'une copropriété.

Développement de l'utilisation des maquettes numériques (BIM)

Le BIM (*Building information modeling* ou maquette numérique d'immeuble), est une méthode de travail encore peu utilisée en France. Elle permet de disposer de plans précis et de prendre connaissance de l'action des autres corps d'état mais reste coûteuse en termes d'investissement pour les copropriétaires. Certains BET y ont recours, et ce dès la phase d'audit (ex. *REANOVA*). D'autres, considérant le surcoût trop important pour l'instant, n'ont pas encore mis en œuvre une telle démarche et se limitent à des esquisses architecturales en 3D (complétées par des relevés *Autocad*). Si le recours aux maquettes numériques est en effet consommateur de temps dans un premier temps, il présente de nombreux avantages par la suite :

- Optimisation du temps de travail pour l'approche architecturale, les métrés des thermiciens, etc.
- Meilleurs rendus visuels facilitant la communication autour du projet
- Regroupement de toutes les informations d'un bâtiment pour optimiser l'exploitation ultérieure et la gestion des archives.

Jusqu'ici, l'articulation entre la maquette numérique et les logiciels de thermique n'était pas possible. Cependant des interfaces sont en cours de développement (*thermBIM*) pour permettre cette passerelle et devraient faciliter le développement de cette technique de travail. Ceci coïncide également avec la sortie prévue du carnet d'entretien numérique (décret en attente de parution).



► EN CONCLUSION

Le marché de la rénovation énergétique des copropriétés se structure, mais il reste encore beaucoup de chemin à parcourir pour atteindre l'objectif de la loi *TECV* (rénovation des bâtiments privés énergivores d'ici 2025). Il est donc essentiel de capitaliser sur les expérimentations menées par les acteurs pluriels afin de diffuser le plus largement possible les bonnes pratiques identifiées.

Un large éventail des acteurs est impliqué, des synergies se déploient nécessaires à la massification de la rénovation énergétique des copropriétés.

Le développement du marché entraîne l'apparition de nouveaux acteurs porteurs de nouvelles offres d'accompagnement qu'il est nécessaire de clarifier.

Les produits financiers à destination des copropriétés nécessiteraient une réflexion à part entière au-delà des adaptations actuelles d'autres produits.

Face aux copropriétaires souvent inquiets du fait du renforcement des obligations et des coûts associés, les acteurs du conseil doivent donc faire montre d'une pédagogie adaptée au cours des différentes phases d'une rénovation énergétique, notamment lors de la présentation des audits afin d'améliorer leur taux de transformation en travaux.

Le périmètre de ces audits est aussi à mieux spécifier afin d'éviter de brouiller le message auprès des copropriétaires. Pour informer et convaincre les copropriétaires, savoir mobiliser tous les outils de la communication multicanale est de surcroît essentiel.

Le développement des applications numériques, en réinterrogeant les pratiques, constitue une piste d'amélioration de la gestion des copropriétés.

Considérant d'une part la nécessité exprimée par nombre d'acteurs auditionnés de mieux préciser les contours de l'accompagnement et d'autre part l'avis émis par les participants de l'atelier du 5 octobre 2016 concernant le sujet à investiguer en 2016, le thème des plateformes territoriales de la rénovation énergétique (de l'expérimentation à la généralisation : contenu, partenariats, fonctionnement, ...) est retenu pour 2017. Les fiches d'audition du 1^{er} semestre 2017 seront mises en ligne au fur et à mesure sur le site web de l'association www.forumhabitatprive.org. ■

Transition énergétique dans les copropriétés Points de vue d'acteurs

2016

Ressource

À lire pour approfondir les initiatives évoquées dans cette synthèse.

À télécharger sur www.forumhabitatprive.org

© Forum des politiques de l'habitat privé 2016
Une production du *Groupe de travail Transition énergétique*
Co-pilotes du groupe : José CAIRE, Christian NICOL
et Jean-Marc NATALI
Rédaction : Guillaume DELATRE (*ATEMA Conseil*)
Photos : Boris PÉTROFF
Conception, direction et réalisation : Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé,
un collectif de 14 membres

www.forumhabitatprive.org