



L'ÉLU

et la rénovation énergétique des copropriétés



En partenariat avec :

**RÉNOVONS
COLLECTIF**

LE PROGRAMME DE RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

PORTÉ PAR



financé par





Rassemblant près de 1000 adhérents pour 60 millions d'habitants représentés, AMORCE constitue le premier réseau français d'information, de partage d'expériences et d'accompagnement des collectivités (communes, intercommunalités, conseils départementaux, conseils régionaux) et autres acteurs locaux (entreprises, associations, fédérations professionnelles) en matière de transition énergétique, de gestion territoriale des déchets et de gestion durable de l'eau.

Force de proposition indépendante et interlocutrice privilégiée des pouvoirs publics, AMORCE est aujourd'hui la principale représentante des territoires engagés dans la transition écologique.

Partenaire privilégiée des autres associations représentatives des collectivités, des fédérations professionnelles et des organisations non gouvernementales, AMORCE participe et intervient dans tous les grands débats et négociations nationaux et siège dans les principales instances de gouvernance française en matière d'énergie, de gestion de l'eau et des déchets.

Créée en 1987, elle est largement reconnue au niveau national pour sa représentativité, son indépendance et son expertise, qui lui valent d'obtenir régulièrement des avancées majeures (TVA réduite sur les déchets et sur les réseaux de chaleur, création du Fonds Chaleur, éligibilité des collectivités aux certificats d'économie d'énergie, création de nouvelles filières de responsabilité élargie des producteurs, signalétique de tri sur les produits de grande consommation, généralisation des plans climat-énergie, obligation de rénovation des logements éneergivores, réduction de la précarité énergétique, renforcement de la coordination des réseaux de distribution d'énergie, etc.).

**RÉNOVONS
COLLECTIF**

LE PROGRAMME DE RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

PORTÉ PAR



financé par



Porté par Ile-de-France Energies, le programme Rénovons Collectif s'adresse aux collectivités territoriales afin qu'elles engagent des actions d'information autour de la rénovation énergétique des copropriétés, en associant tous les professionnels de la filière.

Ce programme, déployé au niveau national, vise l'ensemble des acteurs (collectivités, copropriétaires, syndicats, assistants à maîtrise d'ouvrage, maîtres d'œuvres, architectes) **susceptibles d'intervenir dans des projets de rénovation**. Rénovons Collectif propose des outils, une méthode et des financements pour mener des actions : envoi massif de courriers, campagne de communication, événements, trophées, formations, etc. Il s'agit d'un programme financé par les Certificats d'Économies d'Énergie.

La rénovation énergétique des copropriétés est un levier pour lutter contre le réchauffement climatique, réduire les factures énergétiques, améliorer le confort des habitants et valoriser les actifs immobiliers. Il existe des offres de rénovation intégrées, qui peuvent répondre à une demande très élevée, mais cette demande croît à un rythme très modéré. Cela s'explique par le caractère non professionnel et multiple de la maîtrise d'ouvrage en copropriété, faisant obstacle à la mise en place de projets de rénovation. Des initiatives d'information, de sensibilisation et de formation des copropriétés sont en place, mais sont souvent organisées à petite échelle. Rénovons Collectif vise à la massification de ces actions.

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	5
CHAPITRE 1	
IDENTIFIER LES ENJEUX DU TERRITOIRE	
ET CONSTRUIRE UNE STRATÉGIE GLOBALE.....	12
1.1. Définir des orientations stratégiques pour les politiques locales de l'habitat.....	13
1.2. Connaître les copropriétés de son territoire.....	23
1.3. S'appuyer sur les acteurs du territoire.....	30
CHAPITRE 2	
INFORMER, SENSIBILISER	
ET CONSEILLER LES COPROPRIÉTÉS	34
2.1. Définir une stratégie de communication et mobiliser les outils nationaux pour l'information de premier niveau.....	35
2.2. Conseiller les copropriétés au travers d'un guichet unique de l'amélioration de l'habitat.....	38
CHAPITRE 3	
ACCOMPAGNER LES COPROPRIÉTÉS DE LA PHASE	
DE DIAGNOSTIC AUX TRAVAUX DE RÉNOVATION.....	44
3.1. Rôle de la collectivité dans le processus de rénovation.....	45
3.2. Accompagner les copropriétés à la bonne réalisation des travaux.....	51
3.3. Créer et animer un réseau de professionnels.....	53
CHAPITRE 4	
AIDER AU FINANCEMENT DE LA RÉNOVATION	
ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ.....	56
4.1. Dispositifs nationaux d'aides à l'ingénierie et aux travaux.....	57
4.2. Dispositifs nationaux de financement du reste à charge.....	60
4.3. Possibilités d'aides à l'ingénierie et aux travaux des collectivités.....	62
4.4. Possibilités de financement du reste à charge par les collectivités.....	66
CHAPITRE 5	
LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE	
EN COPROPRIÉTÉ.....	70
5.1 Précarité énergétique à l'échelle d'un foyer.....	71
5.2 Précarité énergétique à l'échelle d'une copropriété.....	72
CONCLUSION.....	76
ANNEXES.....	78
GLOSSAIRE.....	80
LEXIQUE.....	82
BIBLIOGRAPHIE.....	83

La copropriété est l'organisation d'un ou plusieurs immeubles dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes et divisée en lots.

Les copropriétés représentent plus d'un quart du parc de logements en France, abritant un tiers des ménages, leur statut et leur organisation doivent respecter certaines normes prévues par la loi.

Enjeux de la rénovation des copropriétés

Plus globalement, **le secteur du bâtiment est le premier consommateur d'énergie en France** et est à l'origine de près d'**un quart des émissions de gaz à effet de serre françaises**. Une grande partie des logements a été construite avant les premières réglementations thermiques et est responsable d'une part importante des émissions produites.

Pour limiter ces impacts, la France s'est fixée un objectif consistant à **diminuer de 40 % ses émissions de gaz à effet de serre** issues de la combustion d'énergie (par rapport à 1990) et de **35 % sa consommation d'énergie primaire fossile** (par rapport à 2012), d'ici 2028¹.

La rénovation énergétique des bâtiments existants, et notamment du parc des copropriétés, est **essentielle** pour **atteindre ces objectifs** et permettre aux ménages d'obtenir :

- Des économies d'énergie (et donc une réduction de leur facture énergétique),
- Un meilleur confort,
- Une augmentation de la valeur patrimoniale de leur logement,
- Une réduction de la précarité énergétique.

Dans ce contexte, les rénovations des logements se développent, mais restent malgré tout moins fréquentes dans les copropriétés, leur mise en œuvre relevant d'un circuit décisionnel plus complexe. Entre 2016 et 2019, 24 % des logements collectifs rénovés ont bénéficié de CEE², contre 14 % pour l'ensemble des aides, alors que 65 % des logements individuels rénovés ont bénéficié d'une aide.

Destiné aux collectivités territoriales, ce guide réalisé suite au partenariat entre AMORCE et Ile-de-France Énergies³ dans le cadre du programme CEE - Rénovons Collectif⁴, a pour vocation de recenser les actions qui peuvent être mises en place par les collectivités pour dynamiser la rénovation énergétique dans leur territoire.

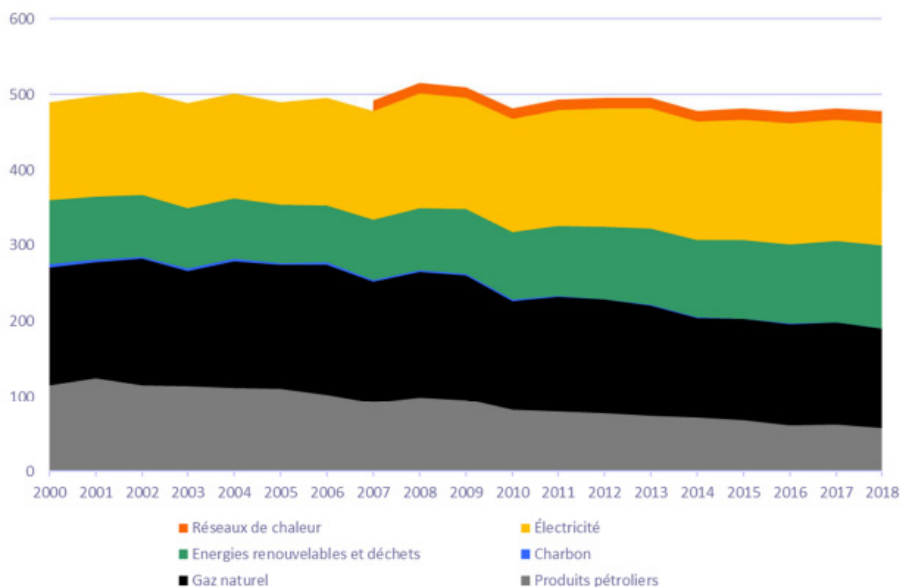
1 - Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (PPE) : <https://www.ecologie.gouv.fr/programmatons-pluriannuelles-lenergie-ppe>

2- Certificats d'Économie d'Énergie

3 - <https://www.iledefranceenergies.fr/qui-sommes-nous/>

4 - Rénovation des immeubles de copropriété en France : <https://www.iledefranceenergies.fr/programme-cee-recif/>

Consommation finale d'énergie dans le secteur résidentiel - données corrigées des variations climatiques, en TWh



Source : Programmation pluriannuelle de l'énergie, page 7

Compétences des collectivités dans la rénovation énergétique des copropriétés de leur territoire

Pour impulser une dynamique autour de la rénovation énergétique de l'habitat, les collectivités (communes, EPCI, départements, régions), ont un rôle important à jouer dans le pilotage et l'accompagnement.

Leur mobilisation s'exprime à travers des **Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)** et des **Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)**, en collaboration avec l'ANAH⁵, des **Plans Climat-Air-Énergie Territoriaux (PCAET)** en lien avec les **Schémas Régionaux Climat-Air-Énergie (SRCAE)** ou **Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)**, ainsi que des stratégies de développement économique, de l'emploi et de la formation.



Source : Freepik

⁵ - Agence nationale de l'habitat

Dans le cadre de leurs compétences en matière de politique locale de l'habitat et de maîtrise de l'énergie, les **collectivités** jouent un **rôle primordial**. Elles peuvent notamment **accompagner financièrement** ces dispositifs incitatifs, s'inscrire dans le cadre de **dispositifs nationaux** ou créer des structures permettant de **fournir un conseil neutre et indépendant** à leurs habitants. Elles ont, par ailleurs, vocation à **organiser localement la coordination des actions**.



Source : Shutterstock

Le cadre législatif et réglementaire

Les règles d'établissement, d'organisation et de fonctionnement des copropriétés sont encadrées par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 qui précisent également les droits et obligations des copropriétaires et des occupants de l'immeuble.

L'arsenal législatif et les outils disponibles pour qualifier la performance énergétique, ainsi que les possibles obligations ou interdictions faites aux copropriétaires, sont amenés à évoluer sensiblement. Certaines évolutions ont déjà été votées au cours des derniers mois :

- Le diagnostic de performance énergétique a été réformé, en application de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN »⁶ :
 - Il n'est désormais plus seulement informatif mais opposable depuis le 1er juillet 2021. À l'instar des diagnostics relatifs à l'état des installations électriques ou la présence d'amiante ou de plomb, le propriétaire engage donc sa responsabilité en présentant le DPE au locataire, ou à l'acheteur,
 - La méthode de calcul du DPE est unifiée pour tous les logements, la méthode 3CL (Calcul des Consommations Conventionnelles du Logement) remplaçant la méthode dite « sur facture »,
 - De nouveaux postes de consommation sont intégrés : l'éclairage et les auxiliaires,

6 - <https://www.legifrance.gouv.fr/dossierlegislatif/JORFDOLE000036769798/>

- Trois éléments devront être affichés sur les annonces immobilières à compter du 1^{er} janvier 2022 : l'étiquette énergie (consommation en énergie primaire), l'étiquette climat (émissions de gaz à effet de serre) et l'estimation de la facture théorique annuelle. Les logements seront classés par ordre de performance croissant de « extrêmement consommateur d'énergie » (classe G) à « très performant » (classe A). La classe de performance retenue au final correspond à l'étiquette la plus défavorable des deux (énergie et climat).

Ce nouveau DPE est également rendu obligatoire pour toutes les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013. Le DPE sera exigé :

- A compter du **1er janvier 2024**, pour les copropriétés de **plus de 200 lots principaux**,
- A compter du **31 décembre 2024**, pour les copropriétés de **51 à 200 lots principaux**,
- A compter du **31 décembre 2025**, pour les copropriétés de **moins de 51 lots principaux**.

Comparaison des modèles de DPE

Avant :

Diagnostic de performance énergétique - logement (6.1)

01/01/2017-09/11/2017 / 1
 Réf. Adresse : 1772910019930
 Référence du logement validé : 17mPACT DPE Version 7A
 Valeur indicative : 13/09/2017
 Type de bâtiment : Maison individuelle
 Adresse de construction : route 13M et 1374
 Surface habitable : 97,5 m²
 Adresse : Cache bouton 72300 SABLÉ-SUR-GARTHE

DATE de validité : 12/01/2017
 Date d'établissement : 14/09/2017
 Diagnostiqueur : VANLIER Desprez
 SAGE ADORÉ - 3 TER RUE DE L'HOPITAL - 72350 BRULOU
 Tél. : 02 43 95 20 31 Email : secretariat@vanlieries.fr
 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été vérifiées par l'Etat français. Le DPE est certifié par CERTIFRANCE selon le 2016/2017 et évalué le 25/06/2017.

Propriétaire :
 Nom : Successeur CHOFFAT Olivier
 Adresse : Cache bouton 72300 SABLÉ-SUR-GARTHE

Consommations annuelles par énergie obtenues par la méthode 3CL-SP6, version 1-3, prix moyens des énergies indexés au 15/08/2015			
	Consommations en énergie finale	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie (TTC)
	débit par énergie et par usage en kWh	débit par usage en kWh	
Chauffage	- électrique : 5955 kWh/af - Bois : 5443 kWh/af	22160 kWh/af	1127 € TTC
Eau chaude sanitaire	- électrique : 2540 kWh/af	6210 kWh/af	289 € TTC
Refroidissement	-	-	201 € TTC
Abonnement	- électrique : 5955 kWh/af - Bois : 4215 kWh/af	28970 kWh/af	1617 € TTC

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Convention conventionnelle : 297 kWh/m²/an

Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions des : 14 kgCO₂/m²/an

Logement économe

Faible émission de GES

Après :

Exemple de DPE, données fictives non représentatives

DPE diagnostic de performance énergétique logement

01/2022/05/02
 MAJ le : 03/07/2022
 validité jusqu'à : 03/07/2025

Ce document vous permet de savoir le votre logement est classé en fonction de son niveau d'émission de gaz à effet de serre pour améliorer son performance et réduire vos coûts. Pour en savoir plus : [voir page 2, page 3, page 4](#)

adresse : 42 avenue de la République, 44000 Nantes
 type de bien : maison individuelle
 année de construction : 2005
 surface habitable : 150m²

propriétaire : Jean Dupont
 adresse : place de la Poste, 44000 Nantes

Performance énergétique

216 kWh/m²/an
 52 kgCO₂/m²/an

Classement dans l'échelle de performance énergétique des logements : 52 kWh/m²/an

Classement dans l'échelle de performance climatique : 14 kgCO₂/m²/an

Classement dans l'échelle de performance globale : 52 kWh/m²/an

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

2620€ - 3560€ par an

Informations diagnostiqueur
 PN Diagnostiqueur : 17 2016-18
 44000 Nantes
 Régulateur : Flore Martin

02 40 22 21 09
 010101 - Planologie diagnostiqueur
 44000 Nantes - FRANCE 2022
 organisme de certification : CEREP 311

Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/dossier-presse-nouveau-diagnostic-performance-energetique-dpe>

Ces évolutions du DPE conduiront, à compter du 1er janvier 2023, les logements énergétiquement décents à répondre à un « niveau de performance énergétique minimal », défini à 450 kWh/m².an. Les 900 000 logements dépassant ce seuil seront

interdits à la location. Cette interdiction sera élargie aux :

- Logements de classe G à partir de 2025,
- Logements de classe F à partir de 2028,
- Logements de classe E à partir de 2034.

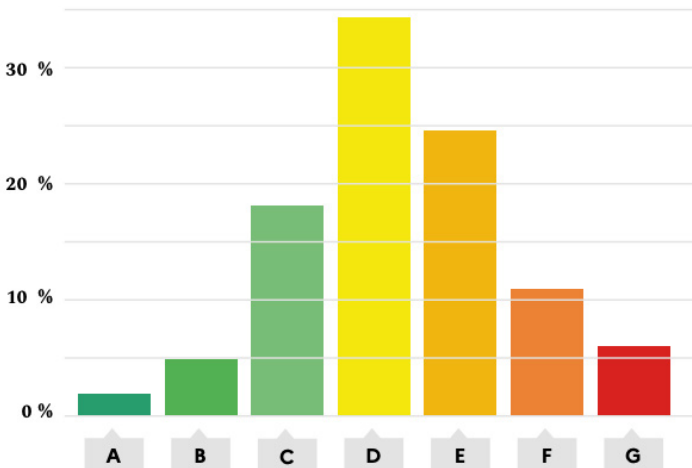
De plus, la réalisation d'un projet de **Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)** devient **obligatoire pour toutes les copropriétés** dont les travaux ont été réceptionnés il y a plus de 15 ans. Il a une validité de 10 ans, et doit donc être mis à jour à la fin de celle-ci. Ce PPT doit contenir :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- Une estimation du niveau de performance que les travaux mentionnés ci-dessus permettent d'atteindre,
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation,
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Comme pour le DPE, l'établissement du PPT suit un calendrier précis :

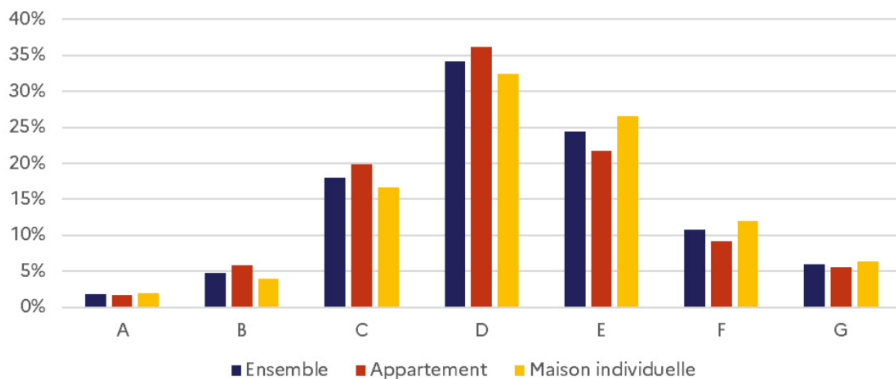
- 1er janvier 2023 pour les plus de 200 lots,
- 1er janvier 2024 pour les 51-200 lots,
- 1er janvier 2025 pour les moins de 51 lots.

Répartition des DPE de l'ensemble des résidences principales



Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/dossier-presse-nouveau-diagnostic-performance-energetique-dpe>

Répartition des DPE suivant le type de logement



Source : Le parc de logements par classe de consommation énergétique, ONRE⁷



- 4,8 millions de logements sont des passoires énergétiques⁸, soit 17 % des logements français,
- En 2018, les émissions de gaz à effet de serre liées au logement représentent 17 % des émissions totales de la France,
- 740 000 copropriétés en France, dont 55 % ont été construites avant 1974,
- 1/3 des ménages vit en copropriété,
- Entre 2016 et 2019, les copropriétés rénovées ayant bénéficié d'une aide (CITE⁹, CEE¹⁰, "Habiter mieux sérénité"¹¹) représentaient 31 % des rénovations aidées (69 % pour les maisons individuelles), pour 28 % des économies d'énergie associées, alors que leur poids dans le parc des résidences principales est de 43 %¹².

7 - Observatoire National de la Rénovation Énergétique

8 - Enquête du Commissariat Général au Développement Durable

9 - Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique, dispositif supprimé depuis le 1er janvier 2021

10 - Certificat d'Économie d'Énergie

11 - Aide financière accordée par l'ANAH dans le cadre de rénovations énergétiques de logements. Celle-ci fusionne avec MaPrimeRénov' au 1er janvier 2022

12 - La rénovation énergétique des logements : bilan des travaux et des aides entre 2016 et 2019, ONRE

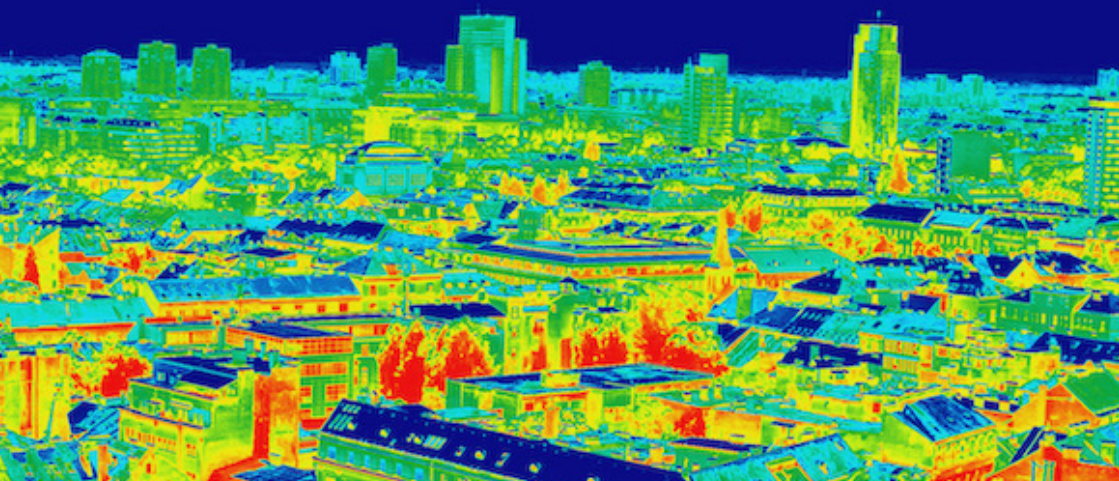
**Pour aller plus loin :**

L'Observatoire National de la Rénovation Énergétique a publié deux rapports sur le parc des logements et la rénovation énergétique de celui-ci :

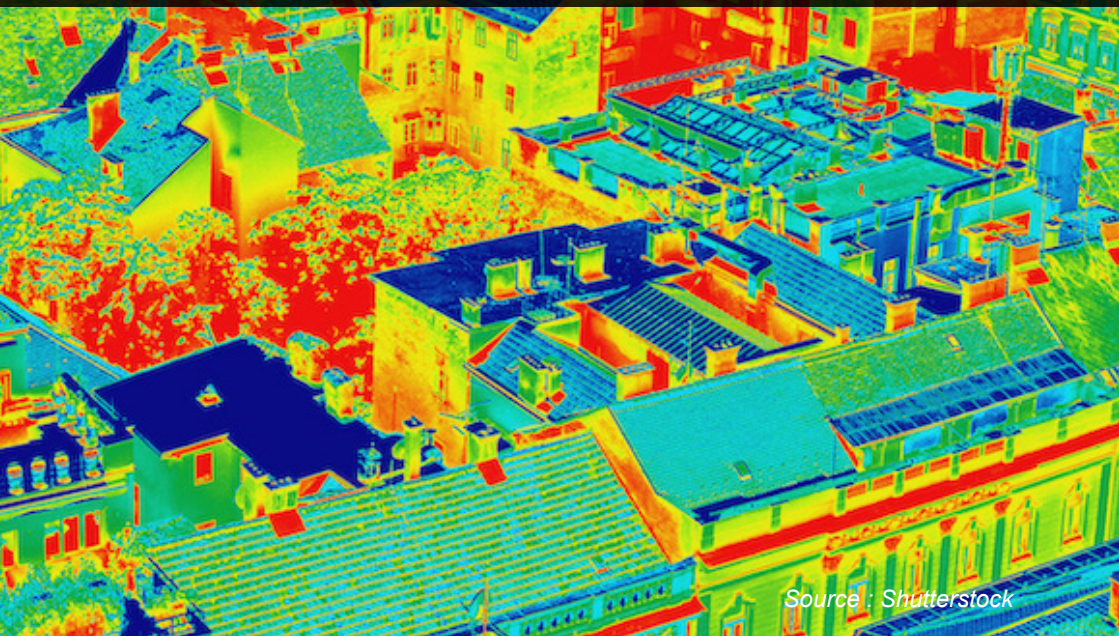
- Le parc de logements par classe de consommation énergétique
- La rénovation énergétique des logements : bilan des travaux et des aides entre 2016 et 2019

<https://www.ecologie.gouv.fr/observatoire-national-renovation-energetique>

CHAPITRE 1



Identifier les enjeux du territoire et construire une stratégie globale



Source : Shutterstock

La première mission d'une collectivité visant à rénover les copropriétés de son territoire est l'intégration de cette thématique dans ses différents documents de planification, ainsi que l'identification de celles-ci. Elle peut pour cela s'appuyer sur un nombre important et varié d'acteurs sur le terrain.

1.1 Définir des orientations stratégiques pour les politiques locales de l'habitat

La transition énergétique et climatique appelle les collectivités à mettre en cohérence leurs stratégies territoriales.

L'articulation entre des documents de planification portant à la fois sur les enjeux climat-air-énergie (PCAET), d'urbanisme (PLU¹³ ou PLU¹⁴), d'habitat (PLH) ou encore de la cohérence des politiques publiques sectorielles (SCoT¹⁵), permet aux territoires de multiplier les opportunités d'actions pour l'amélioration de la performance énergétique du bâti. Il est essentiel d'intégrer la rénovation énergétique des bâtiments à ceux-ci, et à les articuler entre eux pour proposer une politique locale de rénovation énergétique des copropriétés, à la fois cohérente et ambitieuse.

Je suis un élu régional

Je suis un élu régional, les compétences de ma collectivité							
Planification énergétique	Chef de filat «climat, qualité de l'air et énergie»						
	<table border="1"> <tr> <td align="center">SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) (SRCAE - schéma régional climat-air-énergie en Ile-de-France et en Corse)</td> <td align="center">PCAET (Plan climat air énergie territorial)</td> </tr> <tr> <td align="center">Compétence</td> <td align="center">Pas de compétence</td> </tr> <tr> <td align="center">L. 4251-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT)</td> <td align="center">Est tenue informée des modalités d'élaboration du plan (R. 229-53 Code de l'environnement) Consulté pour avis (R. 229-54 du Code de l'environnement)</td> </tr> </table>	SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) (SRCAE - schéma régional climat-air-énergie en Ile-de-France et en Corse)	PCAET (Plan climat air énergie territorial)	Compétence	Pas de compétence	L. 4251-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT)	Est tenue informée des modalités d'élaboration du plan (R. 229-53 Code de l'environnement) Consulté pour avis (R. 229-54 du Code de l'environnement)
	SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) (SRCAE - schéma régional climat-air-énergie en Ile-de-France et en Corse)	PCAET (Plan climat air énergie territorial)					
	Compétence	Pas de compétence					
L. 4251-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT)	Est tenue informée des modalités d'élaboration du plan (R. 229-53 Code de l'environnement) Consulté pour avis (R. 229-54 du Code de l'environnement)						

13 - Plan Local d'Urbanisme

14 - Plan Local d'Urbanisme intercommunal

15 - Schéma de Cohérence Territoriale

Je suis un élu régional, les compétences de ma collectivité				
Maîtrise de l'énergie - Efficacité énergétique	Chef de filat « climat, qualité de l'air et énergie »			
	Contribution à la transition énergétique	Maîtrise de l'énergie	Plateforme territoriale de la rénovation énergétique (PTRE)	Habitat et action sociale
	Compétence	Compétence de coordination	Compétence	Compétence
	Mais un objectif qui irrigue les actions de la région	En charge de coordonner les études, de la diffusion d'information et de promouvoir les actions de maîtrise de l'énergie (L. 188 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte)	En charge du Programme régional pour l'efficacité énergétique (PREE) : modalités de déploiement des PTRE, socle minimal de préconisations, actions en matière de formation des professionnels et de développement des outils de financement (L. 222-2 du Code de l'environnement))	Favorise le développement d'actions visant à lutter contre la précarité énergétique en matière de logement (article 188 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte)

Je suis un élu départemental

Je suis un élu départemental, les compétences de ma collectivité	
Planification énergétique	SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) (SRCAE - schéma régional climat-air-énergie en Ile-de-France et en Corse)
	PCAET (Plan climat air énergie territorial)
	Pas de compétence
Association de plein droit à l'élaboration pour les aspects voirie et infrastructure numérique (L. 4251-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT))	Est tenu informé des modalités d'élaboration du plan (R. 229-53 du Code de l'environnement)

Je suis un élu départemental, les compétences de ma collectivité				
Maîtrise de l'énergie - Efficacité énergétique				Chef de filat «action sociale et contribution à la résorption de la précarité énergétique»
	Contribution à la transition énergétique	Maîtrise de l'énergie	Plateforme territoriale de la rénovation énergétique	Habitat et action sociale
	Pas de compétence	Pas de compétence	Compétence	Compétence
		<p>Pas de compétence directe mais fort levier d'intervention via la rénovation de l'habitat – voir colonnes suivantes</p>	<p>Prioritairement mise en œuvre à l'échelle d'un ou de plusieurs EPCI (L. 232-2 du Code de l'environnement). Néanmoins les départements peuvent intervenir en s'appuyant sur leurs compétences de lutte contre la précarité énergétique et de rénovation de l'habitat.</p>	<p>Planification:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En charge du Plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PLALHPD) et du Plan départemental de l'habitat (PDH) (L.312-5-3 du Code de l'action sociale et des familles et L. 302-10 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)). <p>Financement de la rénovation énergétique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Peut recevoir les délégations d'aides à la pierre (L. 301-5-2 du CCH) et participer à ce titre au financement des Programmes d'intérêt général (PIG) et des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) (R. 327-1 et L. 303-1 du CCH). - Participation au financement de la rénovation (L.312-2-1 du CCH). <p>Financement des impayés en matière d'énergie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gère le Fonds de Solidarité pour le Logement - FSL (article 6 et suivants de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée), sauf délégation à un EPCI.

Je suis un élu de bloc communal

Je suis un élu du bloc communal, les compétences de ma collectivité		
Planification énergétique	SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) (SRCAE - schéma régional climat-air-énergie en Ile-de-France et en Corse)	PCAET (Plan climat air énergie territorial)
	Pas de compétence	Compétence
	Association facultative à la mise en œuvre du schéma par convention (L. 4251-8 du Code général des collectivités territoriales (CGCT)) Association de plein droit à l'élaboration pour les EPCI exerçant certaines compétences (L. 4251-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT))	L. 229-26 et suivants du Code de l'environnement



Source : Freepik

Je suis un élu du bloc communal, les compétences de ma collectivité				
Maîtrise de l'énergie - Efficacité énergétique	Contribution à la transition énergétique	Maîtrise de l'énergie	Plateforme territoriale de la rénovation énergétique	Habitat et action sociale
	Compétence	Compétence	Compétence	Compétence
	<p>Prévu par la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (loi MAPAM ou MAP-TAM) pour certaines catégories d'EPCI à fiscalité propre. Intitulé très similaire pour une autre compétence issue de la loi de transition énergétique pour la croissance verte, qui charge les EPCI à fiscalité propre ayant réalisé un Plan climat air-énergie-territorial (PCAET) de «coordonner la transition énergétique»</p>	<p>Compétence «soutien aux actions de maîtrise de l'énergie» prévue par la loi de Programmation fixant les Orientations de la Politique Énergétique (loi POPE) de 2005 pour certaines catégories d'EPCI à fiscalité propre</p>	<p>Ces plateformes sont prioritairement mises en œuvre à l'échelle d'un ou de plusieurs établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre (L. 232-2 du Code de l'environnement)</p>	<p>Planification: - en charge du Programme local de l'habitat - PLH (L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation - CCH) et de la politique du logement</p> <p>Lutte contre la précarité énergétique: - peut mettre en place des actions visant à maîtriser la demande d'énergie des consommateurs en situation de précarité énergétique. (L. 2224-34 du Code général des collectivités territoriales) - crée les centres communaux d'action sociale (CCAS) qui délivrent des conseils sur les tarifs sociaux de l'énergie, sur la maîtrise de l'énergie et apportent des aides extra-légales aux paiements des factures d'énergie (L. 123-4 du Code de l'action sociale et des familles)</p> <p>Financement de la rénovation énergétique : - peut recevoir les délégations d'aide à la pierre (L. 301-5-1 du CCH) - lancement de Programmes d'intérêt général (PIG) et d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH (R. 327-1 et L. 303-1 du CCH) - participation au financement de la rénovation (L.312-2-1 du CCH)</p>

1.1.1 Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est la stratégie portée par les acteurs du territoire pour définir, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes permettant de produire une politique cohérente répondant quantitativement et qualitativement aux besoins en termes de logements, d'hébergement, et d'amélioration de l'habitat.

Il s'agit d'un programme territorialisé à la commune, dont la dimension stratégique est renforcée par le caractère opérationnel des actions prévues.

Le PLH est porté par l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) depuis son élaboration jusqu'au suivi de sa mise en œuvre. De nombreux acteurs sont associés et peuvent contribuer à son élaboration : services de l'État, communes membres de l'EPCI, porteur du SCoT, bailleurs sociaux...

L'élaboration du PLH est obligatoire pour les métropoles, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

Le PLH comporte :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat et de logement des habitants du territoire auquel il s'applique,
- Des orientations stratégiques,
- Un programme d'actions, détaillé et opérationnel.

Le PLH doit faire l'objet d'un suivi régulier et de bilans faisant état de la réalisation des actions prévues et permettant de vérifier leur efficacité. Dans ce cadre, l'EPCI est tenu, via le PLH, de mettre en place un observatoire de l'habitat et un dispositif d'observation du foncier.



Les actions du PLH du Grand Chalon pour la requalification des copropriétés

Via l'action 6 de son PLH, le Grand Chalon cherche à poursuivre la mise en œuvre des dispositifs d'intervention sur les copropriétés (suivi des copropriétés, finaliser des projets de travaux sur 5 copropriétés, réflexion sur la mise en place d'un règlement d'intervention spécifique aux copropriétés...), poursuivre l'aide à l'accessibilité des copropriétés et pérenniser et développer la mission d'accompagnement sur les copropriétés de l'Espace Habitat Conseil.

► Pour consulter le plan local de l'habitat 2020-2025 : <https://www.legrandchalon.fr/fr/vie-pratique/habitat/plan-local-de-lhabitat-2020-2025.html>



1.1.2 Plan Climat-Air-Énergie Territorial

Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) est un outil de planification qui a pour but d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie. Il est considéré comme un projet de développement durable qui est à la fois stratégique et opérationnel, et qui permet de mobiliser tous les acteurs du territoire autour d'actions d'atténuation (réduire les émissions de gaz à effet de serre et les consommations d'énergie) et adaptation (résilience du territoire, au bénéfice de sa population et de ses activités) au changement climatique.

La mise en place de ce plan est confiée généralement aux EPCI à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants.

Il peut être de nature assez différente en fonction de l'engagement des collectivités concernées, mais son contenu est fixé par la loi :

- Un diagnostic,
- Une stratégie territoriale,
- Un plan d'actions,
- Un dispositif de suivi et d'évaluation des mesures initiées.

Le PCAET doit également prendre en compte dans son élaboration le SCoT, permettant ainsi d'intégrer les dispositions relatives à l'urbanisme (mobilités, consommation d'espace, respect de l'armature urbaine...).



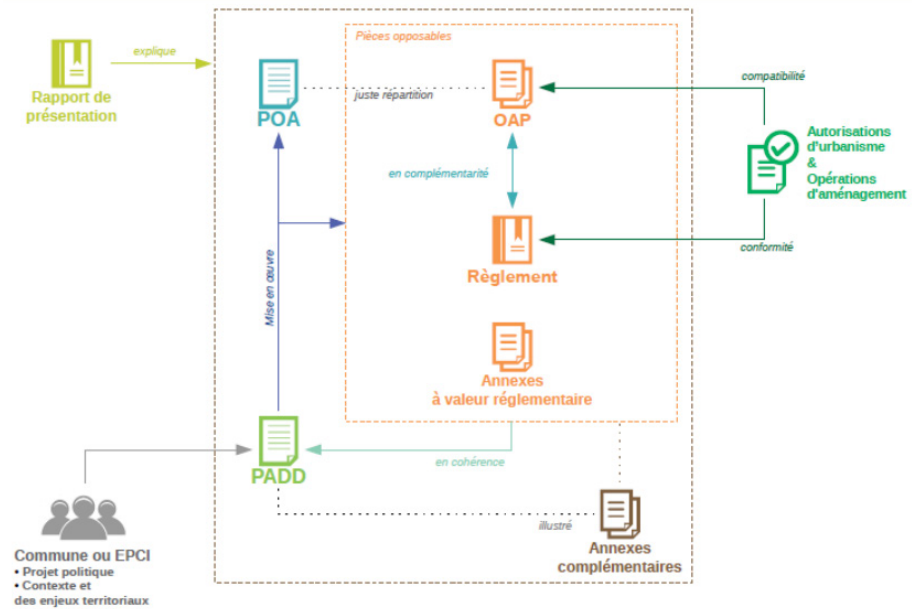
La rénovation des copropriétés dans le PCAET de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie

Cette collectivité a défini la mise en place d'un accompagnement spécifique des projets de rénovation thermique portés par des copropriétés dans son PCAET, en partenariat avec le dispositif SARE. Elle a également mis en place la bonification des aides régionales pour des réhabilitations performantes, ainsi que plusieurs indicateurs de suivi, tels que le nombre de copropriétés rénovées, le coût moyen de ces rénovations, le montant des subventions attribuées...

► Pour consulter le PCAET : https://www.coeurcotefleurie.org/wp-content/uploads/2021/06/3-ACTIONS_CCCCF_PCAET_Axes1_2.pdf



Articulation des pièces constituanes d'un PLU(i)



Source : CEREMA

La rénovation énergétique a ainsi toute sa place dans un document comme le PLU, il est même indispensable de l'articuler avec l'urbanisme. Les services énergie et urbanisme ont un rôle primordial à jouer dans la stratégie de rénovation énergétique territoriale.

“

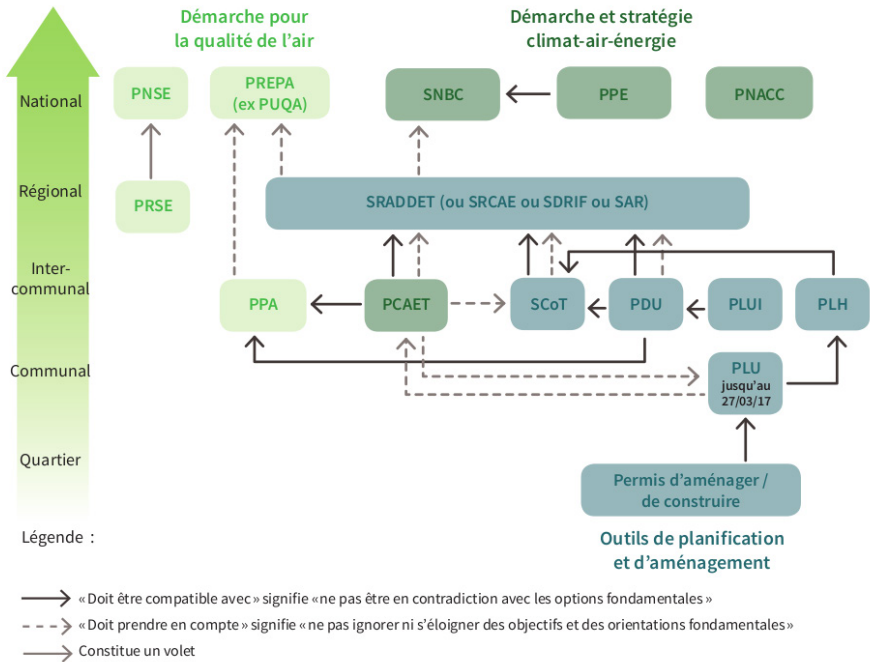
Strasbourg.eu
eurométropole

La rénovation énergétique dans le PLU(i) de l'Eurométropole de Strasbourg

L'Eurométropole de Strasbourg a notamment retenu dans ses principes d'aménagement la réduction des consommations d'énergie par rénovation du parc existant. Elle s'est fixée comme objectif de rénover en Bâtiment Basse Consommation (BBC) compatible 8 000 logements par an dont la moitié occupée par des ménages modestes d'ici 2030 et de rénover l'ensemble du parc bâti au niveau BBC d'ici 2050.

”

Articulation et échelles d'application des différents documents de planification territoriale



Source : ADEME

1.1.4 Schémas directeurs

Un schéma directeur a pour but de montrer les orientations stratégiques d'une collectivité sur un sujet particulier, de manière prospective, afin de définir qualitativement les objectifs dans le temps. Il existe aujourd'hui plusieurs schémas directeurs pour les collectivités, on peut citer notamment le Schéma Directeur de l'Immobilier (SDI) et le Schéma Directeur de l'Énergie (SDE).

L'objectif d'un SDI est de gérer son patrimoine immobilier de manière adaptée et rationalisée afin d'améliorer la qualité de son patrimoine et réduire ses coûts de fonctionnement. Celui d'un SDE est d'organiser la stratégie énergétique (et donc du mix énergétique) et la planification territoriale.

Les objectifs de ces schémas peuvent être liés aux objectifs de rénovation énergétique des copropriétés. En effet, celle-ci permet une revalorisation d'une partie d'un quartier, et il peut être pertinent dans certains cas d'intégrer des projets d'énergie renouvelable (photovoltaïque, solaire thermique, biomasse...) à la rénovation, voire d'envisager un raccordement à un réseau de chaleur local.



PAU Capitale humaine

Le réseau de chaleur de Pau nourrit la rénovation urbaine du quartier Saragosse

La ville de Pau a mis en place une rénovation urbaine ambitieuse, axée sur son raccordement au réseau de chaleur de la ville. Ce raccordement, associé à la rénovation énergétique de plusieurs copropriétés (isolation thermique, réfection et isolation des toitures, remplacement des menuiseries...), a permis une réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre au sein du quartier. En parallèle, le développement des infrastructures de transport (bus à haut niveau de service, pistes cyclables) relie le quartier au centre-ville et augmente encore davantage son attractivité.



Pour aller plus loin :

AMORCE a rédigé plusieurs publications sur la planification territoriale qui sont disponibles dans le centre de ressources de son site Internet :

- Mise en oeuvre des politiques de transition énergétique des régions - ENP74
- Compétences des collectivités en matière de transition énergétique - ENP38/RCP33
- Articulation des plans climat-air-énergie avec les planifications habitat-urbanisme-mobilité - ENP39



L'ADEME a également développé plusieurs outils permettant de faciliter les démarches air-climat-énergie des collectivités, et a publié une documentation sur la réalisation d'un Schéma Directeur de l'Énergie :

- <https://www.territoires-climat.ademe.fr/ressource/117-39>
- <https://librairie.ademe.fr/changement-climatique-et-energie/749-sche-ma-directeur-des-energies-le-9791029713859.html>

1.2 Connaître les copropriétés de son territoire

Afin de connaître et caractériser le parc de logements de son territoire, et plus particulièrement celui des copropriétés, il est possible d'accéder à différents programmes et outils, comme le **Registre d'Immatriculation des Copropriétés (RIC)**, tenu par l'ANAH.

D'autres bases de données, comme FILOCOM¹⁹ et MAJIC²⁰, disposent des principales données socio-économiques des occupants des logements, tels que l'âge, la composition de la famille ou les ressources financières du foyer.

19 - Fichier des LOgements à la COMmune

20 - Mise À Jour des Informations Cadastrales



La bonne connaissance du parc de logements et des différents types de copropriétés de son territoire, issue de sources sûres, est une condition sine qua non pour aider les collectivités à mieux orienter leurs stratégies de rénovation et à définir des objectifs de rénovation cohérents et efficaces.

1.2.1 Programmes d'action

L'accès à l'information et la sensibilisation des copropriétaires (occupants ou bailleurs) sont des dimensions indispensables afin d'initier un mouvement de massification des actions de rénovations des copropriétés. L'ANAH a développé plusieurs programmes allant dans ce sens. Le **Programme d'Intérêt Général (PIG)** de rénovation énergétique et l'**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)** sont détaillés dans ce guide²¹.

► Le Programme d'Intérêt Général (PIG) de rénovation énergétique

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) s'applique sur une échelle pouvant aller de la commune au département. Son objectif est de promouvoir des actions d'intérêt général afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, hors d'une logique de projet de quartier ou de développement territorial. Le PIG s'inscrit généralement en cohérence avec les documents de planification existants, détaillés dans la partie précédente. C'est souvent une déclinaison "habitat" des politiques sociales, il peut donc notamment traiter de la rénovation énergétique des copropriétés, quelle que soit leur définition (dégradées, fragiles ou saines).

Sa durée varie généralement de 1 à 5 ans en fonction du contexte local. La réhabilitation des copropriétés situées dans le périmètre géographique du PIG ouvre droit à une subvention de l'ANAH. Des aides financières de la collectivité peuvent la compléter.

► Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est **une offre de service** qui a pour but de **favoriser le développement d'un territoire par la rénovation de l'habitat privé**. Cette offre propose un accompagnement financier et technique, sur des quartiers, centres urbains, bourgs ruraux ou copropriétés, présentant un bâti dégradé. Il existe, en plus de l'OPAH classique, trois OPAH thématiques : OPAH Renouveau Urbain (OPAH-RU), OPAH Revitalisation Rurale (OPAH-RR) et OPAH Copropriétés Fragiles. Elle s'adresse donc plutôt aux copropriétés fragiles ou dégradées. Comme le PIG, elle s'articule autour des documents de planification, le PLH en particulier.

La préparation de l'OPAH est constituée de deux étapes :

- Une étape de diagnostic recensant les difficultés au sein de l'échelle choisie (quartiers, centres urbains, bourgs ruraux, copropriétés) : état du bâti, problèmes fonciers, sociaux...

21 - <https://www.anah.fr/collectivite/les-operations-programmees/quest-ce-quune-operation-programmee/>

- Une étape d'étude proposant des solutions pour résoudre les difficultés recensées lors de l'étape précédente et définissant les objectifs de l'opération.

Le périmètre de l'OPAH est plus large que celui du PIG, il comprend en effet plusieurs volets, dont les volets "précarité énergétique" et "copropriétés dégradées". Son échelle géographique est plus resserrée que celle du PIG, elle s'applique sur un quartier ou une copropriété. Son objectif est de revaloriser ou requalifier l'habitat.

Chaque OPAH se matérialise par une convention signée entre l'État, l'ANAH et la collectivité contractante, d'une durée de 5 ans maximum. Ce contrat expose le diagnostic, les objectifs, le programme local d'actions et précise les engagements de chacun des signataires. Les missions de l'opérateur doivent également être définies, tout comme les critères d'évaluation de l'opération.

► **Comparaison PIG/OPAH**

		PIG	OPAH
CRITÈRES	Périmètre géographique	Promouvoir des actions d'intérêt général, sans logique de quartiers ou de zones	Quartiers ou zones présentant un bâti dégradé ou indigne, dans tout type de milieux (urbains, ruraux...)
	Durée de l'opération	Durée libre : généralement 1 ou 3 ans mais peut être supérieure	5 ans maximum
	Périmètre des objectifs	Résolution de problématiques particulières, qu'elles soient sociales ou techniques	Territoire confronté à des vacances de logements, de dévalorisation de l'immobilier, d'insuffisance de logements (quantité et qualité), d'insuffisance des équipements publics, de déclin des commerces
	Pouvoir décisionnaire de lancement	Collectivité territoriale compétente ou décision unilatérale de l'État (arrêté préfectoral ou de l'autorité déléguataire définissant les critères précédents)	Collectivité territoriale compétente, en lien avec l'État et l'ANAH, voire d'autres partenaires

1.2.2 Registre d'immatriculation des copropriétés

Le registre des copropriétés est un outil instauré par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 sur l'Accès au Logement et Urbanisme Rénové, dite loi ALUR²², qui permet aux pouvoirs publics de mieux connaître le parc des copropriétés et de prévenir leur dégradation. Il se présente sous la forme d'une base de données relative au nombre de lots, à la date de construction, à la classe énergie, au montant du budget prévisionnel, aux éventuelles procédures administratives et judiciaires, etc. pour chaque copropriété immatriculée dans l'annuaire. Seules les collectivités ont accès à ce registre, facilitant la mise en oeuvre de leurs politiques de l'habitat²³.

L'immatriculation au registre est obligatoire. Une fois inscrites, les copropriétés peuvent solliciter toute aide publique.

Le registre

- 100% en ligne
- Un dossier d'immatriculation (dématérialisé) par copropriété
- Immatriculation par les télédéclarants (représentants légaux de copropriétés, notaires)
- Une obligation légale pour toutes les copropriétés
- Une mise à jour annuelle des données obligatoire
- Une restitution des données au public via un annuaire et des statistiques

Source :

<https://www.amelioronslaville.com/copropriete/aides-et-financements/2018/02/coproprietes-50-lots-registre-national/>



Pour aller plus loin :

Accéder au registre : <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/>

Copropriétés : il est temps de s'enregistrer au registre national

<https://www.amelioronslaville.com/copropriete/aides-et-financements/2018/02/coproprietes-50-lots-registre-national/>

22 - <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000028772256/>

23 - Article L711-3 du Code de la Construction et de l'Habitat : <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000028779396/>

1.2.3 Observatoire de la copropriété

Par ailleurs, deux dispositifs de financement ont été pérennisés et généralisés par l'ANAH en 2015 : la Veille et Observation des Copropriétés (VOC) et le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)²⁴. Ces deux dispositifs contribuent à prévenir la dégradation des copropriétés.

► La Veille et Observation des Copropriétés (VOC)

La VOC est un outil de veille et d'observation des copropriétés qui permet d'**améliorer la connaissance du parc** de logements en copropriété, de **développer des fonctions de veille, de détecter à temps les évolutions négatives** et ainsi de repérer les copropriétés nécessitant une intervention ciblée. Les données recueillies permettent d'améliorer l'élaboration et la mise en œuvre d'une politique locale opérationnelle. Son périmètre est à définir par la collectivité, il porte sur une partie ou l'ensemble du territoire. L'ANAH propose une aide à hauteur de 50 % de la dépense, dans la limite de 60 000 € d'aides et cela, pour une durée minimum de trois ans.



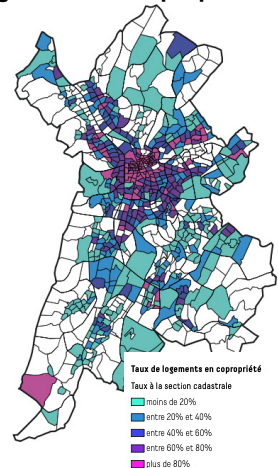
La VOC de Grenoble Alpes Métropole²⁵

La Métropole réfléchissait à l'actualisation de son outil d'observation lorsque l'ANAH a lancé son dispositif VOC. En parallèle, de nombreux fichiers de données fiscales sont devenus accessibles : MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastreales), DVF (Données de Valeurs Foncières), et certains fichiers de l'INSEE. Ces informations sont utiles à la Métropole pour mieux cibler les dispositifs de traitement et d'accompagnement adaptés à la situation de difficultés spécifiques à chaque copropriété. La VOC ainsi mise en place couvre la totalité du territoire métropolitain qui assure sa maîtrise d'ouvrage.

L'évaluation de la fragilité des copropriétés s'appuie sur plusieurs indicateurs : le classement cadastral, les valeurs de marché, la concentration de ménages à bas revenus dans la zone, la part des logements exonérés de la taxe d'habitation, la surreprésentation de logements locatifs et la vacance de longue durée. La VOC a ainsi identifié 11 % de copropriétés répondant au moins à un de ces critères de fragilité et près de 5 % concernées par 2 à 3 critères.

Ces données sont disponibles sur une application cartographique dynamique et sont régulièrement enrichies. Les communes peuvent ainsi analyser les caractéristiques des copropriétés et parcourir l'historique des interventions.

Observatoire des copropriétés 2020 - Logements en copropriété



Source : Lettre du PLH, janvier 2021, L'observatoire de l'habitat et de l'immobilier, p9



24 - <https://www.anah.fr/collectivite/traiter-les-coproprietes-fragiles-et-en-difficulte/mettre-en-place-des-dispositifs-dobservation-et-de-prevention/>

25 - <https://www.anah.fr/dossiers/grenoble-la-voc-outil-de-ciblage-de-laction-publique/>

► **Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)**

Le POPAC permet d'accompagner les copropriétés pour **éviter l'accentuation de leurs difficultés et de prévenir une gestion défailante et la déqualification du bien immobilier.**

L'accompagnement permet en général de résorber les dettes avant qu'elles ne deviennent trop importantes. Il intervient aussi sur la gouvernance de la copropriété afin que les décisions nécessaires au redressement puissent être prises.

Cet outil peut également aider la collectivité à moduler son intervention avant l'engagement d'un dispositif opérationnel. Plus tard, il peut aussi être utilisé pour consolider le redressement des copropriétés à l'issue d'un programme d'intervention.

La maîtrise d'ouvrage de cet outil est assurée à la collectivité ou peut être confiée à un prestataire compétent en matière de diagnostic et de suivi-animation.

Des aides sont mises en place par l'ANAH aux collectivités qui s'engagent, s'élevant à 50 % de la dépense hors taxe au maximum pour la collectivité, dans la limite de 50 000 € d'aide par an, avec un engagement de trois ans au minimum.



La stratégie d'identification des copropriétés de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne (CAPVM)

La Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne²⁶, constituée de 12 communes pour 230 000 habitants, a environ 1 400 copropriétés sur son territoire, qu'elle souhaite accompagner. Elle bénéficie pour cela de plusieurs programmes de l'ANAH :

- Une VOC, lui permettant de classer les copropriétés de son territoire à partir d'indicateurs issus d'une base statistique, et de cibler des copropriétés potentiellement fragiles. Ces données ont été complétées par des informations de terrain afin de vérifier la fragilité réelle des copropriétés ciblées.
- Un POPAC, arrivant à terme en avril 2022, qui pourrait aboutir sur un autre POPAC. Au-delà des objectifs d'un POPAC - éviter l'accentuation des difficultés d'une copropriété et prévenir une gestion défailante -, celui-ci a permis à la collectivité de se rapprocher des acteurs du territoire en lien avec la rénovation énergétique des copropriétés (copropriétaires, syndicats, artisans, entreprises...) et à créer un réseau qu'elle continue d'animer.



Par ailleurs, le programme CEE Rénovons Collectif, porté par la société Île-de-France Énergies, souhaite proposer une cartographie qui donnerait une vision globale à la maille communale ou de l'IRIS²⁷.

Le lancement d'un appel d'offres pour la réalisation de cette cartographie est prévu pour 2022. Des réflexions avec les acteurs de la copropriété sur le contenu et les fonctionnalités de celle-ci sont également menées, pour une sortie finale de l'outil prévue

26 - <https://www.agglo-pvm.fr/actions-et-projets/amenagement-habitat-politique-de-la-ville>

27 - Îlots Regroupés pour l'Information Statistique

pour 2023.

Une cartographie à l'échelle de l'Île-de-France a déjà été réalisée précédemment par l'AREC Île-de-France.

Capture d'écran de la cartographie de l'AREC Île-de-France

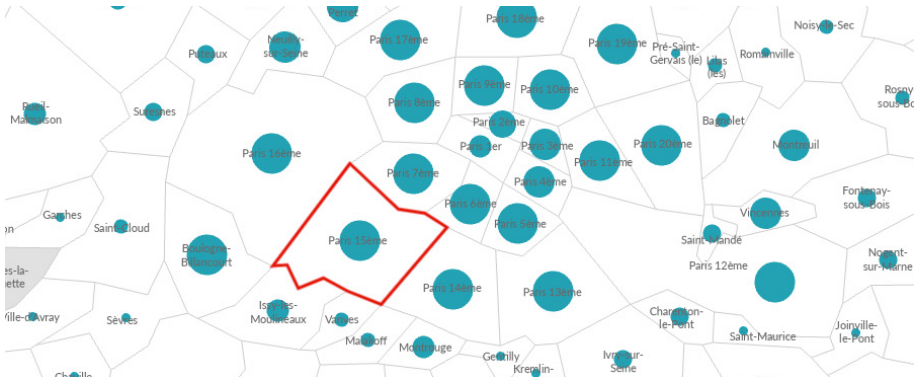
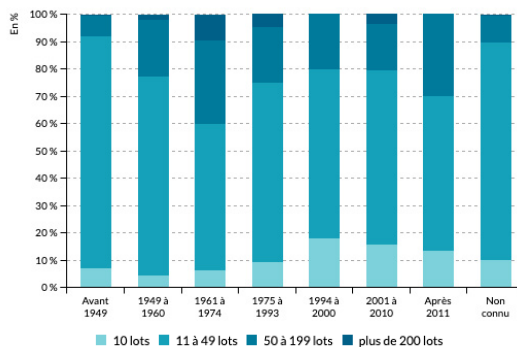


Image Cartographie Paris XV :

📍 Paris 15e Arrondissement (3934 copropriétés) - Paris (T1)

• Répartition des copropriétés par taille et par période de construction



Pour aller plus loin :

La cartographie est disponible via le site de l'AREC Île-de-France :

- <https://www.arec-idf.fr/une-cartographie-interactive-pour-identifier-les-besoins-de-renovation-energetique-des-coproprietes-franciliennes/>

L'ONPE²⁸ publie de son côté l'outil de cartographie GEODIP pour géolocaliser les zones de précarité énergétique à la maille IRIS au plus fin et basé sur des données statistiques :

- https://onpe.org/outil_de_cartographie_geodip_ressources/geodip_le_nouvel_outil_pour_geolocaliser_les_zones_de

1.3 S'appuyer sur les acteurs du territoire

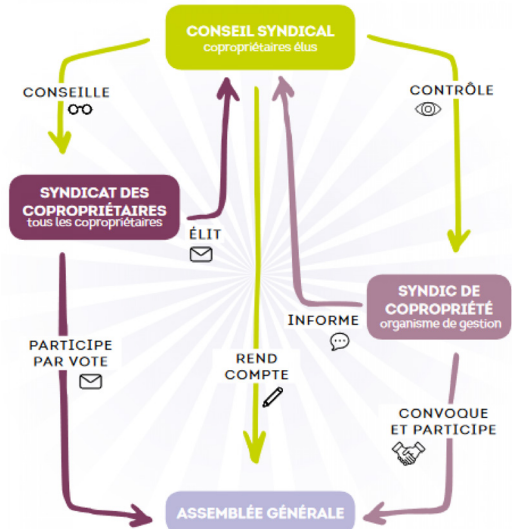
De nombreux acteurs sont identifiés sur le marché de la rénovation énergétique des copropriétés, et il est indispensable de **s'appuyer sur eux pour réussir sa politique de rénovation**.

Certains peuvent endosser plusieurs rôles :

- Les financeurs et institutionnels,
- Les acteurs des copropriétés,
- Le Maître d'Ouvrage (MOA),
- L'Assistant Maître d'Ouvrage (AMO),
- Le Maître d'Oeuvre (MOE),
- Les professionnels de la construction.

L'ensemble de ces acteurs est à mobiliser par les collectivités territoriales afin d'inciter et d'engager les copropriétés dans une politique de rénovation.

Schéma de fonctionnement des acteurs d'une copropriété



Source : ADIL 56

► Financeurs et institutionnels

Des structures de différentes échelles peuvent être intégrées à la démarche locale de rénovation de copropriétés, comme l'ADEME, l'ANAH, les AREC, les ALEC, les ADIL, les CAUE, les sociétés de tiers-financement... Certaines d'entre elles proposent des aides à l'ingénierie ou aux travaux.

Pour accélérer la rénovation énergétique des copropriétés, le gouvernement et les collectivités territoriales ont mis en place des **acteurs locaux institutionnels**. Ces acteurs de territoires ont des missions principales qui résident dans :

- L'animation du territoire pour inciter à la rénovation performante : sensibiliser les copropriétaires à se lancer dans la rénovation énergétique, mobiliser les professionnels du bâtiment (bureaux d'études, artisans) pour réaliser des travaux de qualité. Les banques et les professionnels de l'immobilier sont également à mobiliser,
- Le conseil et l'accompagnement des copropriétés dans leur projet de rénovation énergétique assuré par les Espaces Conseil France Rénov'.

► Le Maître d'Ouvrage (MOA)

Le Maître d'Ouvrage est l'entité ou la personne **qui porte le besoin et finance le projet**. C'est donc la copropriété, constituée de trois organes de gestion :

- Le syndicat des copropriétaires,
- Le syndic,
- Le conseil syndical.

► **Syndicats des copropriétaires**

Il s'agit d'une personne morale comprenant l'ensemble des propriétaires de l'immeuble. Le syndicat se réunit au moins une fois par an pour prendre les décisions d'administration de l'immeuble en assemblée générale.

► **Syndics de copropriétés**

Un syndic de copropriété est obligatoire au sein de chaque copropriété. Il a pour but d'**administrer la copropriété** et de **gérer ses finances**, et peut être professionnel ou bénévole. Sa durée de mission maximale est généralement de trois ans renouvelables. Ce syndic peut être un copropriétaire agissant bénévolement, ou un professionnel titulaire d'une carte délivrée par la CCI.

Le syndic assurant la gestion des finances des copropriétés, la capacité à intervenir sur des gros travaux dépend de lui. Désigné par le syndicat des copropriétaires réuni en assemblée générale, le syndic est le seul représentant légal de la copropriété et personne d'autre n'est habilité à engager la copropriété.

► **Conseils syndicaux**

Le conseil syndical est composé de **membres de la copropriété**, élus par l'assemblée générale. Il s'occupe des relations entre le syndic et les copropriétaires, assiste et contrôle le syndic. Ses membres ne sont pas rémunérés et sont élus pour un mandat de maximum trois ans renouvelables. Tout copropriétaire peut se présenter et le nombre de conseillers syndicaux n'est pas limité.

► **L'Assistant Maître d'Ouvrage (AMO)**

L'**Assistant Maître d'Ouvrage** est l'entité ou la personne qui **assiste le Maître d'Ouvrage pour mener à bien son projet**. Son objectif est de veiller à la bonne exécution du projet du Maître d'Ouvrage, dans le respect du cahier des charges établi.

L'AMO veille donc aux intérêts du Maître d'Ouvrage et ses missions sont variées :

- Accompagnement technique : conseil dans l'élaboration du projet de travaux, de la justification de l'amélioration énergétique de 35 % et suivi de la réalisation des travaux,
- Social : réalisation d'une enquête de revenus pour connaître l'occupation de la copropriété et accompagnement des copropriétaires éligibles à tout type d'aide individuelle dans le montage de leur dossier,
- Financier : élaboration du plan de financement, obtention d'aides complémentaires pour la copropriété le cas échéant, montage du dossier, accompagnement dans les demandes de paiement d'acompte ou de solde.

L'Assistant Maître d'Ouvrage a un rôle purement de conseil auprès des copropriétaires et fait le lien avec tous les acteurs. Le choix d'un Assistant Maître d'Ouvrage permet ainsi d'anticiper certains problèmes souvent rencontrés lors de travaux. Il est imposé pour bénéficier de certaines aides, comme MaPrimeRénov' Copropriétés³⁰.

30 - <https://www.economie.gouv.fr/plan-de-relance/profils/particuliers/maprimerenovcopro>

► Le Maître d'Oeuvre (MOE)

Le **Maître d'Oeuvre** assure la **bonne mise en œuvre d'un ouvrage pour le Maître d'Ouvrage** (ici, un projet de rénovation énergétique d'une copropriété). Il coordonne la bonne réalisation des travaux, de la phase de conception jusqu'à celle de réception. Un contrat entre ces deux acteurs permet de définir les missions du Maître d'Oeuvre pour le Maître d'Ouvrage. Le Maître d'Oeuvre est généralement un architecte, un bureau d'études techniques, voire un groupement des deux. Il garantit la définition claire d'un projet de travaux, une mise en concurrence appropriée des entreprises sollicitées et le respect du cahier des charges du projet, des coûts et des délais. Le Maître d'Oeuvre doit être indépendant des professionnels de la construction réalisant les travaux. De plus, certaines aides sont liées à l'accompagnement d'un Maître d'Oeuvre (lors de travaux mobilisant au moins 100 000 € de subvention)³¹.



Le partenariat de la Communauté de Communes de l'Oisans avec l'AGEDEN

La Communauté de Communes de l'Oisans (Isère, 10 700 hab.) possède un parc de copropriétés particulier. Ainsi, de nombreuses copropriétés ont des taux d'occupation annuels très faibles. Elle estime à 40 000 le nombre de lits occupés moins de 4 semaines par an, ce qui représente presque la moitié (44 %) des lits des copropriétés du territoire. Elle ambitionne de rénover 15 000 lits d'ici 2030.

L'EPCI s'est ainsi rapprochée de l'AGEDEN 38 (Association pour une Gestion Durable de l'Énergie), porteuse de l'Espace Info Énergie. Ce partenariat s'articule notamment autour de plusieurs axes :

- Communiquer localement, sensibiliser et mobiliser : mettre en valeur des réalisations et démarches concrètes, donner de la visibilité sur les services proposés et les événements organisés par l'association, réaliser des actions permettant de voir et comprendre la réalité de transition énergétique (visites de sites, soirées thermographiques...),
- Développer la sobriété, faire évoluer les comportements,
- Informer, conseiller et accompagner : faire entrer les copropriétés dans un parcours de rénovation, aider les collectivités à mettre en oeuvre un volet "copropriétés" dans leurs plateformes de rénovation,
- Développer les politiques de transition, la coopération entre acteurs : mobiliser l'ensemble des intercommunalités et les accompagner pour développer des politiques de transition énergétique, assurer un suivi des démarches engagées sur chaque territoire.



31 - Reconnu Garant de l'Environnement

Ce qu'il faut retenir :

- La politique de rénovation énergétique des copropriétés doit être intégrée à une politique transverse et globale de l'immobilier, de l'urbanisme, de l'énergie... Elle doit être présente au sein des différents documents de programmation du territoire, qui doivent s'articuler entre eux (PLH, PLU, PCAET, SDI, SDE...),
- Il est nécessaire de bien connaître les copropriétés de son territoire pour programmer des actions ciblées et adéquates. Des outils sont disponibles pour cela :
 - Le Programme d'Intérêt Général (PIG) et l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de l'ANAH,
 - L'observatoire des charges de copropriété de l'UNARC (OSCAR), disponible pour les adhérents de l'ARC,
 - Le Registre d'Immatriculation des Copropriétés (RIC),
 - La Veille et Observation des Copropriétés (VOC),
 - Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)
- De nombreux acteurs sont présents et impliqués dans la gestion des copropriétés et doivent être intégrés dans les démarches de la collectivité.



CHAPITRE 2

Informer, sensibiliser et conseiller les copropriétés

La collectivité peut mettre en place une stratégie de communication et de conseil auprès des copropriétés. La stratégie de conseil peut passer par l'instauration d'un guichet unique de l'amélioration de l'habitat.

2.1 Définir une stratégie de communication et mobiliser les outils nationaux pour l'information de premier niveau

2.1.1 Les copropriétés : une cible de communication à part



Les collectivités doivent concevoir des stratégies de communication adaptées au regard des mécanismes de prise de décision en copropriété, par le syndicat des copropriétaires, et des modalités de gestion autour du conseil syndical et du syndic. Dans certaines des plus petites copropriétés dont la gestion est peu formalisée, aucune réalisation de travaux n'est possible en l'absence de conseil syndical formalisé ou d'assemblée générale régulière. Dans d'autres, la décision est bloquée devant l'incapacité de copropriétaires aux intérêts contradictoires à se mettre d'accord. Enfin, parfois, le syndic n'est pas suffisamment investi pour guider la copropriété dans son investissement.

La collectivité peut se fonder sur la connaissance de son parc de logement (cf. chapitre 1) pour définir quelles actions seraient les plus efficaces en fonction de ses objectifs et de la situation des copropriétés. Plusieurs cibles sont à identifier, chacune prenant place dans le processus de décision des copropriétaires de réaliser les travaux :

- En territoire urbain dense : le grand public s'il est composé de copropriétaires,
- Les conseils syndicaux des petites copropriétés des centres-anciens de petites villes : formaliser la gestion de la copropriété, prérequis pour la réalisation de travaux,
- Les syndicats et des agences immobilières : les faire monter en compétences afin qu'ils deviennent des ambassadeurs de la rénovation énergétique,
- Les entreprises du bâtiment.

2.1.2 Mener une campagne de communication au niveau local



La campagne de communication passe par la diversité des canaux employés : journaux locaux, site internet, réseaux sociaux, affichage public, radios locales, courriers postaux...

Une action possible est la mise en boîte aux lettres de courriers de sensibilisation aux copropriétaires, qui permet d'attirer leur attention sur la rénovation énergétique de leur immeuble, toucher les conseils syndicaux et les leaders énergétiques et présenter les contacts, événements et formations qui sont à leur disposition. Celle-ci peut être doublée, pour plus d'efficacité, d'un courrier aux syndicats.

Lors de cette étape, la bonne coordination entre la politique de sensibilisation et le service "Communication" de la collectivité est primordiale.

Les copropriétés sont ciblées à partir des différents outils détaillés dans la partie 1.2.

(registre d'immatriculation des copropriétés, VOC...), selon des critères établis par la collectivité. Il peut s'agir par exemple de nombres de lots principaux, d'une année de construction, d'un taux d'impayés...

Dans le cadre de Rénovons Collectif, les copropriétés ciblées sont celles possédant au moins 10 lots principaux, construites avant 1994 et dont le taux d'impayés est supérieur à 25 % dans le programme. Sont alors retranchées, dans la mesure de la connaissance disponible, les copropriétés ayant déjà mené une rénovation. Chaque territoire peut ajouter d'autres critères selon sa politique en place, par exemple en ciblant un mode de chauffage (chaudière fioul...). Les courriers :

- Sont composés d'une enveloppe cachetée comportant le logo de la collectivité,
- Contiennent un flyer de sensibilisation et une lettre signée de la collectivité,
- Sont personnalisés par adresse,
- Invitent à suivre le MOOC Réno Copro,
- Indiquent le contact conseil FAIRE local,
- Indiquent les aides locales que les collectivités souhaitent mettre en avant (chèques à l'audit...),
- Peuvent inviter à participer à un événement sur le territoire.

Les fédérations de syndicats partenaires en parallèle peuvent assurer une information à leurs gestionnaires du territoire et les encourager à informer les copropriétés qu'ils ont en gestion.

Le boîlage direct peut toutefois s'avérer infructueux sur certains territoires. Aussi, certaines collectivités privilégient un travail d'animation auprès des acteurs professionnels, qui leur permet de mettre en avant les bienfaits d'une rénovation énergétique. Par ailleurs, la rénovation d'une copropriété peut avoir des impacts positifs sur la prise de décision des membres des copropriétés alentour, au sein d'un même quartier.

2.1.3 L'organisation d'événements locaux



Des événements peuvent également être organisés, par exemple la rencontre de professionnels avec des copropriétaires et des syndicats, afin de donner les clés pour démarrer un projet de rénovation en copropriété et permettre à chacun de poser ses questions.

Des événements pourront être organisés par la collectivité ou les acteurs locaux et prendre plusieurs formes :

- Visites de chantier ou de copropriétés rénovées,
- Conférences / ateliers d'information autour de la rénovation en copropriétés,
- Balades thermographiques³²,
- Rencontres entre syndicats, conseils syndicaux et acteurs de l'accompagnement (organisé en collaboration avec le syndic).

32 - Déambulations nocturnes au sein d'un quartier, afin de constater les déperditions d'énergie des bâtiments, à l'aide d'une caméra thermique

Support de communication de l'ALEC Nancy Grands Territoires sur ses balades thermographiques



Ces événements peuvent être publicisés de plusieurs manières, via :

- Les canaux classiques de communication des partenaires organisant les événements : journaux des collectivités, réseaux sociaux, sites internet...
- Les courriers envoyés aux copropriétés ciblées et aux syndicats,
- Divers outils d'information.

Pour aller plus loin :

Dans le cadre du programme Rénovons Collectif, Île-de-France Énergies a mis en place plusieurs outils qui peuvent être diffusés par les collectivités :

- Guide copropriétaires : tout savoir sur la rénovation énergétique de votre copropriété

<https://www.iledefranceenergies.fr/wp-content/uploads/2020/02/Livret-Reno-Copro.pdf>

- Guide syndicats : mettre au vote des travaux de rénovation énergétique en copropriétés (résolutions et FAQ)

https://www.iledefranceenergies.fr/wp-content/uploads/2020/11/6131_IDFE-ENERGIE_GUIDE_SYNDICS_DOUBLES.pdf

- MOOC Réno copro

<https://www.iledefranceenergies.fr/programme-cee-recif/reno-copro-le-mooc/>

- D'autres documents sont disponibles sur la médiathèque :

<https://www.iledefranceenergies.fr/programme-cee-recif/avancement/>

2.2 Conseiller les copropriétés au travers d'un guichet unique de l'amélioration de l'habitat

2.2.1 L'offre d'information de premier niveau

► Les points d'entrée par l'Espace Conseil France rénov'

Depuis janvier 2022, l'État a pris soin d'**unifier les services d'information de premier niveau sur la rénovation des logements** pour les particuliers, avec la **création des Espaces Conseil France Rénov'** (ECFR) pour constituer le **Service Public de la Rénovation de l'Habitat** (SPRH). Ce réseau est animé par l'**ANAH** et prend la suite des **Espaces-conseil FAIRE** (ECF) et des **Points Rénovation Information Service** (PRIS). Cette marque France Rénov' vise à identifier partout le service public de l'accompagnement pour la rénovation du logement. La collectivité a ensuite pleine responsabilité pour organiser ce service au-delà de cette porte d'entrée vers la rénovation unifiée sur le plan national.



L'information de premier niveau permet de **fournir des informations personnalisées** selon les besoins de ces représentants (en particulier le niveau de maturité du projet de rénovation). Aucune visite sur site n'est obligatoire au titre de cet acte. L'objectif de ce conseil personnalisé est d'informer la copropriété sur la démarche d'accompagnement pour réaliser un projet de rénovation énergétique. Ce conseil personnalisé se matérialise par un compte-rendu d'entretien remis au représentant de la copropriété.

Ainsi, la copropriété dispose d'un récapitulatif du projet de rénovation, de l'état du bâtiment, de la situation de la copropriété, décrite au moment de la visite ou de l'entretien téléphonique. Ce récapitulatif est complété au fil du temps en fonction des démarches réalisées (obtention de devis, accord de prêt...). Dans le cas où la copropriété est dans une situation de fragilité, cette action de conseil personnalisé permet de l'orienter vers le dispositif de l'ANAH adapté.

Ces prestations d'information et d'orientation peuvent être **en partie financées par le programme SARE**³³ et par les collectivités pour la réalisation des actes de conseils et d'information de premiers niveaux (A1) aux représentants des copropriétés³⁴ pour un projet de rénovation énergétique³⁵. La collectivité peut attribuer d'autres missions à son Espace Conseil France Rénov' : le conseil personnalisé (A2), la réalisation d'audits énergétiques (A3) et l'accompagnement jusqu'aux travaux (A4), ce qui sera expliqué plus en détails en partie 2.2.

► Délivrer l'information de premier niveau au sujet de la rénovation des copropriétés

Sont devenus Espaces Conseil France Rénov' en janvier 2022 tous les anciens Espaces-conseil FAIRE et les PRIS. Le territoire national est donc théoriquement presque totalement couvert par une structure proposant un guichet unique pour l'information

de premier niveau. Plusieurs structures peuvent accueillir un Espace Conseil France Rénov'. Chacune doit pouvoir fournir les prestations d'information de premier niveau décrites précédemment.



Les **ALEC** peuvent se voir attribuer de nombreuses missions liées à la maîtrise de l'énergie et la lutte contre le réchauffement climatique. Parmi ces missions, la collectivité peut charger son ALEC de l'information de premier niveau, voire de l'accompagnement de certains types de publics vers la rénovation. Les ALEC se sont fédérées au niveau national au sein du réseau FLAME.

Les **ADIL** ont aussi été dans certains territoires les Point Rénovation Info-Service (PRIS) de l'ANAH, et sont devenues Espaces Conseil France Rénov'. Les ADIL ne délivrent pas de prestation d'accompagnement aux travaux. Ces missions, dans le cadre du Service Public de la Rénovation de l'Habitat, s'ajoutent aux missions habituelles des ADIL, portant sur l'information juridique et l'accès aux droits.



Les **Maisons de l'habitat** mises en place par certaines collectivités (généralement les intercommunalités, qui les gèrent en régie au titre de leur compétence en matière d'habitat), visaient déjà à établir un guichet unique pour traiter tout type de problématique liée à l'habitat. Elles précèdent dans leur principe la marque France Rénov', et sont fondées à être Espaces Conseils France Rénov'.



Source : Orléans Métropole

L'opérateur missionné par la collectivité dans le cadre de son opération programmée peut aussi, selon les termes de la convention signée, être l'acteur de l'information de premier niveau.

33 - Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique

34 - Le syndicat, un ou plusieurs membres du conseil syndical

35 - Équipements communs et parties privatives d'intérêt collectif



Le "Service Unique de la Rénovation Énergétique" de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne

La Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne a mis en place en mai 2020 un guichet unique de l'amélioration de l'habitat, appelé "Service Unique de la Rénovation Énergétique" destiné aux particuliers et professionnels de son territoire³⁶. Deux équivalents temps plein accompagnent les particuliers et professionnels sur le territoire, en s'appuyant sur l'opérateur Seine-et-Marne Environnement, l'ADIL, le CAUE et la FFB. Des permanences sont organisées sur l'ensemble des communes, ainsi que des permanences dédiées uniquement aux copropriétés. Le SURE accompagne ainsi les copropriétaires de l'information de premier niveau jusqu'à la fin des travaux.

La collectivité a également animé plusieurs ateliers spécifiques aux copropriétés (les copropriétés sans syndic, les charges en copropriétés...), organisés avec l'ARC, et en prévoit encore pour l'année 2022.

Elle a également mis à disposition de ses habitants des supports de communication liés à la vie en copropriété.

The image shows a collection of seven brochures from MACOPRO, the Service Unique de la Rénovation Énergétique. The brochures are arranged in a slightly overlapping manner. Each brochure has a distinct color and title:

- Green brochure:** "Les copropriétaires, c'est quoi?". It explains what a copropriétaire is, lists their rights and responsibilities, and identifies the different types of copropriétés (privatives and communes).
- Blue brochure:** "L'Assemblée Générale (AG)". It details the purpose of the AG, the role of the syndic, and provides information on how to attend and vote.
- Red brochure:** "Le conseil syndical". It describes the role of the conseil syndical in representing the interests of the copropriétaires and its relationship with the syndic.
- Light blue brochure:** "Les projets de travaux". It guides copropriétaires through the process of initiating and approving renovation projects.
- Dark blue brochure:** "Les parties communes". It defines what constitutes common areas and outlines the responsibilities of the copropriétaires.
- Yellow brochure:** "Les charges de copropriété". It explains how charges are calculated and distributed among the copropriétaires.

Each brochure includes the MACOPRO logo, contact information (www.agglo-pvm.fr), and social media icons.





GRANDLYON
la métropole

Le dispositif ÉcorénoV du Grand Lyon

Afin d'encourager les rénovations globales et performantes, la métropole du Grand Lyon a mis en place en 2015 le dispositif ÉcorénoV³⁷, visant à informer, sensibiliser, accompagner et financer les copropriétés. Ce dispositif se base notamment sur des échanges avec les professionnels de maîtrise d'œuvre, pour se faire connaître auprès des syndicats de copropriétés.

Ce travail est assuré par l'ALEC, considérée comme la porte d'entrée de la politique ECORENOV et qui assure les conseils de premier niveau lorsqu'elle est sollicitée par des copropriétaires, des syndicats ou des professionnels de maîtrise d'œuvre.



Pour aller plus loin :

L'Espace Conseil France RénoV' de votre territoire est accessible via :

- Le site internet france-renov.gouv.fr,
- Le numéro de téléphone unique 0 808 800 700.

2.2.2 L'offre d'accompagnement par le secteur programmé de l'ANAH

► Le volet accompagnement des opérations programmées

Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), ou les Programmes d'Intérêt Général (PIG), dont le périmètre est aussi appelé « secteur programmé », sont à disposition des collectivités voulant proposer un cadre d'accompagnement dédié aux propriétaires ayant un projet de travaux. Elle ouvre à des prestations d'ingénierie et à des financements. Dans un premier temps de l'OPAH, une phase de diagnostic recense les dysfonctionnements du périmètre défini et une étude préalable propose des solutions (cf. chapitre 1). Elle prend alors la forme d'un guichet unique pour les bénéficiaires, pour un meilleur traitement de ses besoins et une politique publique plus lisible.

Une fois le diagnostic établi, l'OPAH prend corps autour d'une mission de « suivi-animation » assurée soit en régie, soit déléguée à un opérateur. Cette mission comprend l'information, le conseil aux propriétaires et le montage des dossiers de financement des travaux, et peut s'adresser aux copropriétés. Elle est délivrée entièrement gratuitement pour les maîtres d'ouvrage : elle est financée par l'ANAH et la collectivité sur la base de la convention signée et des objectifs définis pour le programme. Les maîtres d'ouvrage qui voudraient demander un financement de l'ANAH n'ont pas le choix de leur AMO, ils doivent nécessairement passer par l'opérateur de l'OPAH sur le territoire.

37 - <https://www.grandlyon.com/services/ecorenov/>
<https://www.alec-lyon.org/nos-services/conseil-technique-en-batiment/ecorenov/?cn-reloaded=1>

En secteur dit « diffus » (hors opération programmée), les maîtres d'ouvrage sont libres de choisir l'opérateur qui leur délivrera des prestations d'AMO, qui sont subventionnables par l'ANAH.



Pour aller plus loin :

Trouver une opération programmée sur votre territoire : <https://www.anah.fr/collectivite/les-operations-programmees/trouver-une-operation-programmee/>

► Les opérateurs d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

La mission de suivi-animation est assurée en régie ou confiée à un opérateur externe. Cette mission suit la mise en œuvre (information, conseil aux propriétaires, aide au montage de dossiers) et le bon déroulement de l'opération. Différents types d'opérateurs peuvent être retenus pour l'animation d'une opération programmée :

- Les bureaux d'études privés, qualifiés dans les politiques de l'habitat,
- Les opérateurs associatifs, dont SOLIHA (Solidaire pour l'habitat) est la principale fédération,
- Les sociétés locales à capitaux publics (SPL, SEM) compétentes en matière de rénovation de l'habitat.

La prestation d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) délivrée par l'opérateur ou la collectivité en cas de régie comprend :

- L'aide à la décision, avec l'information sur les aides financières auxquelles la copropriété et les ménages sont susceptibles d'être éligibles, sur l'analyse du diagnostic, sur les travaux à réaliser et leurs coûts,
- L'aide à l'élaboration du projet, au choix des devis et des entreprises, au suivi des travaux et à leur réception,
- L'aide au montage des dossiers de demande et de paiement des subventions.

2.2.3 Les Sociétés de Tiers-Financement

Les Sociétés de Tiers-Financement (STF) ont été développées par plusieurs régions françaises, afin de proposer des solutions opérationnelles aux maîtres d'ouvrages incluant une offre technique et financière d'accompagnement à la réalisation de travaux. Le code de la construction et de l'habitat donne un cadre légal dans les articles 381-1 et 381-2³⁸ sur lesquels le code monétaire et financier s'appuie pour définir une exemption au monopole bancaire : les STF peuvent prêter aux ménages. Le modèle le plus commun est celui de la SPL³⁹ ou de la SEM⁴⁰, portée à une échelle régionale. Un peu plus de la moitié de la population française est couverte.

L'accompagnement par la STF inclut une offre de financement incluant subventions et prêts (voir partie 4.4).

38 - https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000028783119/#LEGISCTA000028783122

39 - Société Publique Locale : <https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/societes-publiques-locales-spl-et-societes-publiques-damenagement-spla>

40 - Société d'Économie Mixte : <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/les-societes-de-economie-mixte-locales-sem>

Les STF étant toujours majoritairement publiques, elles sont créées à l'initiative des collectivités territoriales. Elles agissent ensuite en lien avec ces collectivités pour toucher les ménages.



Pour aller plus loin :

Les différentes sociétés de tiers financement : <https://orfee-project.com/index.php/societes-tiers-financement/>

Ce qu'il faut retenir :

- L'information et la sensibilisation des copropriétés passent par la mise en place d'une stratégie de communication particulière :
 - Intégrant l'ensemble des acteurs de la copropriété (syndic, conseil syndical, copropriétaires...)
 - Sous plusieurs formes (boîtage, événements locaux...)
- La mise en place d'un guichet unique de l'amélioration de l'habitat est essentielle pour conseiller les copropriétés. Celui-ci peut prendre plusieurs formes et plusieurs missions :
 - L'information de premier niveau : l'Espace Conseil France Rénov' (ECFR), mis en place au 1er janvier 2022 porté par l'ANAH et qui peut être accueilli par différentes structures : ALEC, ADIL, Maisons de l'Habitat...
 - L'accompagnement peut être porté par des dispositifs de l'ANAH (OPAH, PIG) et des opérateurs d'assistance à maîtrise d'ouvrage (bureaux d'études privés, opérateurs associatifs - SOLIHA, SPL, SEM...), et/ou des Sociétés de Tiers-Financement.



CHAPITRE 3

Accompagner les copropriétés de la phase de diagnostic aux travaux de rénovation

La collectivité, via son Espace France Rénov, peut jouer un rôle actif dans l'accompagnement des copropriétaires rénovant leur habitation, notamment lors de la conception de la programmation des travaux, leur réalisation et le suivi post-travaux. Elle a aussi directement un rôle de mise à disposition d'outils et d'information sur les professionnels locaux agréés.

3.1 Rôle de la collectivité dans le processus de rénovation

La rénovation énergétique en copropriété est un processus long et complexe, que doivent gérer les copropriétaires, avec le syndic et le conseil syndical. Même si celui-ci ne concerne pas directement les collectivités, il est important pour elles de le maîtriser.

Dans le cadre du processus de rénovation énergétique en copropriété, il existe trois étapes clés : la préparation, la conception du programme de travaux et la réalisation des travaux.

3.1.1 Raisons du passage à l'acte des ménages

En copropriétés, la démarche de rénovation peut être déclenchée pour plusieurs raisons.

► Améliorer son confort

La rénovation énergétique permet d'améliorer son confort de vie au sein de son logement, que ce soit en période froide ou chaude. L'isolation et le remplacement des menuiseries permettent de réduire voire supprimer la sensation de froid au sein du logement, tandis que certaines actions (pose de protections solaires extérieures, végétalisation du toit et/ou des murs) régulent la température du logement lors des vagues de chaleur estivales.

L'amélioration du confort est citée comme première motivation pour mettre en place un projet de rénovation énergétique. Celui-ci est plébiscité par 8 ménages sur 10⁴¹.

► Réduire sa facture énergétique

L'isolation thermique, le remplacement des menuiseries, le changement du mode de chauffage, la régulation des systèmes de chauffage sont autant de moyens de réduire sa facture énergétique.

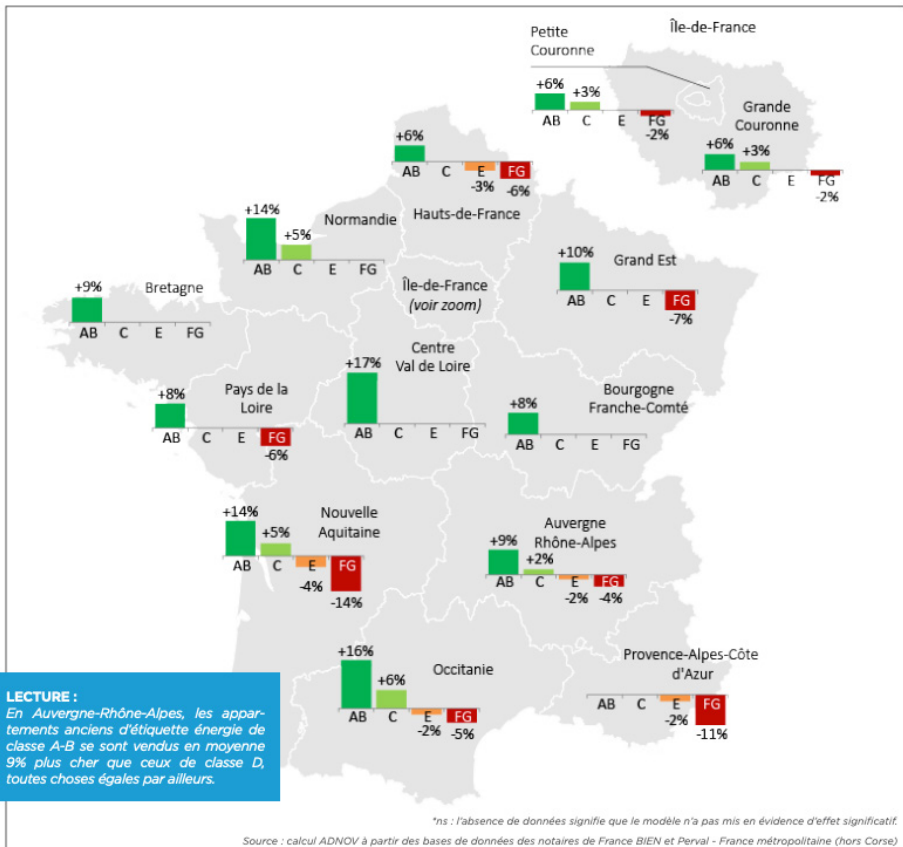
La réduction de sa facture énergétique est citée comme deuxième motivation pour mettre en place un projet de rénovation énergétique, sollicitée par 1 ménage sur 2 (enquête TREMI). Attention toutefois à l'effet rebond post-travaux qui peut se traduire par une baisse des consommations inférieures à la baisse théorique. Les ménages ayant réalisés des travaux, s'attendant à une baisse de leur facture, haussent la température de chauffe de leur logement par exemple, afin d'améliorer davantage leur confort.

41 - Enquête sur les Travaux de Rénovation Énergétique dans les Maisons Individuelles, ADEME

► **Valoriser son patrimoine**

La rénovation énergétique est un levier important pour valoriser son patrimoine. En effet, un logement ancien, non rénové, possédant une faible étiquette énergie (E, F ou G) a une valeur moindre et est souvent plus complexe à vendre, notamment si le même type de bien, rénové, existe dans le quartier (- 7 % pour un appartement ancien classé F ou G par rapport à un appartement ancien classé D dans le Grand Est, en 2020, cf carte ci-dessous⁴²). Cet écart de valeur a tendance à grandir d'années en années. Les premières rénovations au sein d'un quartier peuvent ainsi initier un mouvement de rénovation sur les autres logements de celui-ci. Dans le cas de quartiers composés de copropriétés privées et de bailleurs sociaux, ces derniers rénovent généralement plus rapidement leurs patrimoines, incitant les copropriétés privées à en faire de même.

Impact des étiquettes énergie sur les prix des appartements anciens en 2020



Source : La valeur verte des logements en 2020, octobre 2021, Notaires de France

42 - La valeur verte des logements en 2020, octobre 2021, Notaires de France : <https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/C3%A9/etudes-et-analyses-immobilier/C3%A8res/performance-C3%A9nerg%C3%A9tique-la-valeur-verte-des-logements>

► Dans une démarche réglementaire contrainte

L'audit énergétique n'est plus obligatoire depuis l'application de la Loi Climat et Résilience (évoquée en introduction). En revanche, la réalisation d'un DPE, et la mise en place d'un Plan Pluriannuel de Travaux ont été rendus obligatoires par cette même loi. La réglementation s'est de plus renforcée ces dernières années, concernant des sujets sanitaires (amiante, plomb...) mais aussi sécuritaires (ascenseurs, extincteurs, détecteurs de fumée...).

La loi impose également l'isolation thermique lors d'un ravalement de façade important (cf. chapitre 3.2)⁴³. Comme indiqué en introduction, les logements de classes E, F et G seront progressivement interdits à la location (respectivement en 2034, 2028 et 2025).

► A l'initiative des copropriétaires

Une personne ou un collectif de personnes de la copropriété sensible(s) aux économies d'énergies et aux bénéfices de la rénovation peuvent initier des démarches de rénovation énergétique auprès de leur conseil syndical.

3.1.2 Diagnostic technique global

Avant de réaliser un diagnostic technique global, la copropriété peut réaliser son propre bilan en s'appuyant par exemple sur les méthodes du BIC⁴⁴ ou du BES⁴⁵.

Le Diagnostic Technique Global (DTG) est un outil de bilan général dont le but est d'informer les acteurs de la copropriété sur l'état technique et thermique de celle-ci. Ce diagnostic doit ainsi permettre d'insuffler une dynamique vers la programmation de travaux visant une amélioration énergétique de la copropriété.



Source : Freepik

Cet outil est à disposition de l'ensemble des copropriétés, même s'il est plus souvent utilisé pour des copropriétés de grande taille, à chauffage collectif.

L'obligation d'audit énergétique a quant à elle été abrogée par la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite Loi Climat et Résilience⁴⁶. L'audit global ou diagnostic technique global est aujourd'hui recommandé, étant plus en lien avec les actions de rénovation énergétique.

43 - Article L173-1 du Code de la Construction et de l'Habitat

44 - Bilan Initial de Copropriété

45 - Bilan Énergétique Simplifié

46 - <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043956924>



Pour aller plus loin :

L'ADEME a publié deux guides sur la sobriété et la rénovation énergétiques des copropriétés :

- Copropriétés : viser la sobriété énergétique
<https://bibliothèque.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/2525-coproprietes-viser-la-sobriete-energetique-9782358389846.html>
- Rénover en copropriété
<https://bibliothèque.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/4352-renover-en-copropriete-9791029717369.html>
- L'ANIL propose également des documents en lien avec le processus de rénovation en copropriété :
<https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/copropriete/travaux-de-la-prise-de-decision-a-la-realisation/>
- Planète Copropriété et l'ARC proposent un Bilan Initial de Copropriété :
https://arc-copro.fr/sites/default/files/librairie/ouvrage/2018-04/bic_2018.pdf
- L'ARC et l'UNARC proposent un document sur le Bilan Énergétique Simplifié :
<https://doczz.fr/doc/3377557/bilan-energ%C3%A9tique-simplif%C3%A9>
- L'Agence Parisienne pour le Climat (APC) a rédigé un référentiel pour la réalisation d'un Diagnostic Technique Global :
<https://www.apc-paris.com/publication/referentiel-realisation-diagnostic-technique-global-dtg>

3.1.3 Conception du programme de travaux

Cette étape est l'étape-clé qui conduirait la copropriété à choisir son programme de travaux, et à le voter. Il s'appuie sur les résultats de l'audit global pour définir un programme de travaux adapté à l'immeuble. Elle nécessite la participation active des différentes instances de gestion de la copropriété afin de garantir l'adaptation du projet aux besoins et à la capacité financière des copropriétaires.

Le syndic et le conseil syndical doivent travailler ensemble pour valider ou invalider les scénarios proposés dans l'audit global, en fonction de la situation de la copropriété et du profil des copropriétaires. La conception du projet doit ensuite être confiée à un maître d'œuvre.



Source : Shutterstock

Le choix du scénario de rénovation devra prendre en compte les réactions des copro-

priétaires devant la présentation des conclusions de l'audit global ainsi que les aides financières mobilisables. La rénovation globale, plus performante et moins coûteuse, sera toujours recommandée, mais au besoin, les travaux pourront être phasés selon un programme d'investissement pluriannuel.

Le conseiller France Rénov peut aider à choisir son maître d'œuvre et son assistant à maître d'ouvrage, ou une entreprise intégrée : rédaction du cahier des charges MOE / AMOe, recherche des entreprises...

3.1.4 Réalisation des travaux et suivi des copropriétés

Avant la signature des devis des travaux, il faut **procéder aux demandes d'aides financières**.

Après réception des travaux, il faudra réunir toutes les factures attestant de la réalisation de ceux-ci. C'est le maître d'œuvre qui les réunit, analyse leur conformité aux devis initiaux et les transmet au syndic, lequel devra acquitter le solde des travaux aux entreprises mobilisées et fournir aux copropriétaires et/ou à l'organisme chargé du suivi des subventions les pièces nécessaires à la constitution des dossiers. Dans ce cas, **le conseiller France Rénov accompagne jusqu'à la fin des travaux et la constitution des demandes de paiement des aides financières**.



Source : iStock

Il est possible, via le syndicat de copropriétaires, de contracter un emprunt bancaire pour une partie ou l'ensemble des copropriétaires, afin de financer tout ou partie des travaux. Celui-ci est soumis à un vote en assemblée générale⁴⁷.

Le planning des travaux doit être prédéfini en amont et respecté pour éviter les surcoûts. La bonne mise en œuvre des techniques et matériaux garantit la réalisation de travaux de qualité :

- **Le planning des travaux** décrit un ordre d'intervention des entreprises mais doit aussi intégrer les contraintes financières et être conforme au calendrier d'appels de fonds du syndic pour garantir le paiement des acomptes demandés par les entreprises ; le planning doit en ce sens être visé par le syndic et le conseil syndical. En effet, un arrêt de chantier pour cause de trésorerie manquante peut entraîner des surcoûts importants,
- Le maître d'œuvre doit organiser des **réunions de chantier hebdomadaires** avec les entreprises pour faire le point sur l'avancement du chantier. Il est souhaitable qu'un représentant du conseil syndical y participe si possible toutes les semaines et le syndic régulièrement ; ces réunions doivent faire l'objet d'un compte-rendu écrit de la part du maître d'œuvre, compte-rendu diffusé aux entreprises ainsi qu'au

47 - <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31418>

syndic et au conseil syndical. Le conseil syndical et le syndic peuvent demander à l'AMO de participer à ces réunions.

- **La réception de chantier** : c'est le maître d'ouvrage, assisté de son maître d'œuvre, qui valide, en fin de chantier, la réalisation complète et conforme des prestations prévues dans les marchés de travaux. Le conseil syndical doit se montrer à l'écoute des copropriétaires pendant la phase de chantier pour connaître les éventuelles nuisances subies ou les difficultés de mise en œuvre des travaux. Il doit pouvoir également intervenir auprès des copropriétaires concernés lorsque la réalisation des travaux nécessite l'accès à certains logements.

D'autre part, il est fortement recommandé que le conseil syndical assiste le syndic dans le suivi de la trésorerie du chantier et de ne pas hésiter à jouer un rôle de médiateur auprès des copropriétaires éprouvant des difficultés à honorer leurs appels de fonds travaux.

3.1.5 Mobilisation post travaux

Les actions d'accompagnement ne s'arrêtent pas à la réception du chantier. Plusieurs actions peuvent être développées à la suite de celle-ci.

► Suivi post chantier

Pour assurer le suivi après les travaux de rénovation réalisés, il est recommandé qu'un **groupe de copropriétaires supervise les questions énergétiques de la copropriété**, avec l'aide éventuelle des acteurs publics locaux ayant accompagné le projet (ALEC, espace conseil France Rénov'...).

► Poursuite de la mobilisation

Des **outils de suivi régulier** doivent être mis en place et systématiquement communiqués aux copropriétaires. Bien informés, ils se sentiront plus impliqués et plus motivés pour réaliser des économies d'énergie dans la durée.

Le conseiller France Rénov peut fournir des conseils après travaux sur l'adaptation des usages aux nouveaux équipements et au bâtiment isolé, ainsi que sur le suivi des consommations.

► Suivi des consommations

Un **suivi des consommations d'énergie** permet de vérifier **le niveau des économies d'énergies atteint** grâce à la rénovation, de détecter et de corriger d'éventuels dysfonctionnements. Le suivi des consommations réelles peut s'appuyer sur le bilan énergétique réalisé lors de l'état des lieux de la copropriété et permet des comparaisons entre l'avant et l'après travaux.

► Sensibilisation aux éco-gestes

La poursuite de l'information des copropriétaires est essentielle : il est toujours utile de **sensibiliser les habitants aux éco-gestes et à la sobriété énergétique** dans le cadre d'une copropriété rénovée et performante. Les messages sont généralement bien reçus et mieux



assimilés. De plus, les informations sur les consommations d'eau, de gaz, d'électricité permettent aux habitants de mieux maîtriser ces consommations.

► **Renégociation des contrats de fourniture d'énergie et de maintenance**

La renégociation des contrats de fourniture d'énergie et de maintenance doit se faire sur

les **nouvelles bases de fonctionnement et de consommation de la copropriété**.

En effet, de manière générale, une baisse des consommations, voire des puissances installées des modes de chauffage (et donc de leurs dimensionnement), engendre une baisse des coûts liés à la fourniture d'énergie et à la maintenance des différents équipements.



Source : Eqvergy

3.2 Accompagner les copropriétés à la bonne réalisation des travaux

Le rôle de la collectivité dans la réalisation des travaux passe essentiellement par la délivrance des autorisations d'urbanisme.

3.2.1 Mettre des outils et des cahiers des charges à disposition des citoyens

La collectivité est ainsi appelée à mettre à disposition des outils, afin d'assurer la bonne réalisation des travaux de rénovation des copropriétés.

► **Le cahier des charges pour Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)**

Un **cahier des charges pour sélectionner un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage** est un des outils que la collectivité peut mettre à disposition des copropriétés. Celui-ci permet à la copropriété de gagner du temps lors de la phase de sélection de l'AMO.

► **Le cahier des charges de l'audit énergétique**

Un **cahier de charge pour une mission d'audit énergétique** peut aussi être mis à disposition, puisqu'il permet de guider la copropriété vers des travaux plus performants, et surtout plus adaptés au bâti, en intégrant un volet architectural en complément de la prestation thermique. Il est notamment primordial de bien sélectionner les prestataires qui réalisent l'audit.

► **Des outils pour faciliter la planification, la programmation des travaux**

Par ailleurs, des outils aidant les copropriétés à planifier et mettre en œuvre leur projet de rénovation énergétique peuvent également être mis à disposition. À titre d'exemple, un outil a été élaboré dans le cadre du projet ACE-Retrofitting⁴⁸, un programme européen visant à améliorer la collaboration de cinq villes européennes pour accélérer la rénovation énergétique des copropriétés du nord-ouest de l'Europe. L'outil consiste à aider à l'élaboration d'un planning adapté de la phase de construction de la rénovation, pour l'ensemble des copropriétaires, les informant du planning et des répercussions sur leur vie quotidienne.

48 - <https://www.apc-paris.com/projet-ace>



Pour aller plus loin :

L'ADEME propose un cahier des charges pour un audit énergétique :
<https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/730-audit-energetique-dans-les-batiments.html>

Le département du Cher propose un cahier des charges pour une assistance à maîtrise d'ouvrage :
https://www.cher.gouv.fr/content/download/6081/36124/file/Cahier_des_Charges_AMO.pdf

3.2.2 Les services “Urbanisme” directement impliqués

► Rôle de la collectivité dans la Déclaration Préalable de travaux (DP) et le Permis de Construire (PC)

L'autorisation d'urbanisme est nécessaire lorsque des travaux sont réalisés. Celle-ci permet à la commune de **vérifier la conformité des travaux envisagés** par rapport à ses propres règles d'urbanismes.

Dans la plupart des cas, les rénovations énergétiques demandent une simple **déclaration préalable de travaux**. Le permis de construire n'est nécessaire que si le projet prévoit de créer de la surface habitable ou de changer la destination des locaux.

L'autorité compétente pour délivrer la Déclaration Préalable de travaux est :

- Le **maire**, au nom de la commune, dans les communes dotées d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que, lorsque le conseil municipal l'a décidé, dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale après le 24 mars 2014,
- Le **maire**, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale avant le 24 mars 2014, après délibération du conseil municipal,
- Le **préfet ou le maire** au nom de l'État dans les autres communes⁴⁹.

Si la commune fait partie d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), elle peut lui **déléguer sa compétence** en matière de Déclaration Préalable de travaux, en accord avec lui. La délégation de ladite compétence devra être confirmée après chaque élection d'un nouveau président de l'établissement public ou après chaque renouvellement du conseil municipal. C'est alors au président de l'EPCI au nom de cet établissement que revient la compétence de délivrance des Déclarations Préalables de travaux, le maire pouvant donner son avis sur chaque demande.

Avant de délivrer la déclaration, le maire ou le président de l'EPCI concerné doit recueillir l'avis conforme du préfet lorsque le projet de travaux est situé sur une partie du territoire de la commune non couverte par un PLU, une carte communale ou un document d'urbanisme. Il en est de même lorsque le projet est situé dans un périmètre où certaines mesures de sauvegarde sont applicables, si celui-ci a été institué par une personne autre que la commune.

Il en est de même pour les déclarations postérieures à l'abrogation, la constatation d'illégalité par l'autorité compétente ou la juridiction administrative ou, encore, l'annu-

49 - Article L422-1 du Code de l'urbanisme :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000028810368

lation par la voie juridictionnelle, d'un PLU, d'une carte communale ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, lorsque l'abrogation, la constatation ou l'annulation n'a pas pour effet de remettre en vigueur un document d'urbanisme antérieur.

► Service urbanisme dans l'obligation d'isolation du ravalement de façade

Lorsque de **gros travaux de rénovation** d'un bâtiment sont engagés, **l'isolation thermique est obligatoire**⁵⁰ : ravalement des parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur, transformation d'un garage en pièce d'habitation, travaux lourds de réfection de toiture...

La réfection de l'enduit existant, l'ajout ou le remplacement d'un parement sont considérés comme des travaux importants. L'isolation thermique est ainsi obligatoire si le ravalement concerne à minima la moitié de la façade, hors ouvertures.

Les travaux d'isolation s'appliquent aux façades composées de briques industrielles, de blocs béton industriels ou assimilés, de béton banché ou de bardages métalliques. Les autres matériaux ne sont pas concernés par des travaux d'isolation (pierre, bois, terre crue, torchis...).



Source : Shutterstock

Dans ce contexte, le service de l'urbanisme est chargé d'instruire toutes les autorisations du droit des sols et toutes les demandes relatives à l'aménagement du territoire. Il doit notamment veiller à ce que l'obligation d'isolation lors du ravalement de façade soit respectée.

Les enjeux de rénovation énergétique étant transverses (implication des services énergie-climat, habitat, urbanisme), il est important d'intégrer l'ensemble des services concernés dès le début du projet, afin d'optimiser le travail des différents acteurs. Le service urbanisme doit par exemple préciser rapidement aux ménages concernés si une isolation thermique par l'extérieur n'est pas envisageable pour leur projet.

3.3 Créer et animer un réseau de professionnels

3.3.1 Création du réseau de professionnels

Les entreprises du bâtiment ont un rôle central à jouer dans les projets de rénovation énergétique, car ce sont elles qui, dans la majorité des cas, les réalisent. L'orientation vers des solutions de performance énergétique suppose toutefois d'adopter une approche globale du bâtiment.

50 - Article R173-4 du Code la Construction et de l'Habitation : <https://bit.ly/35AFqI7>

En effet, ces professions sont profondément structurées par corps de métier spécialisés. Elles ne vendent pas d'études mais réalisent directement des devis pour des travaux.

En fonction du programme de travaux, différents corps de métiers interviennent sur le chantier (façadier, entreprise d'échafaudage, étanchéiste, etc.). Ces entreprises assurent l'exécution des travaux conformément aux préconisations du Maître d'Oeuvre et dans le respect des prescriptions du Coordonnateur Sécurité Protection Santé.

Afin d'assurer une bonne communication, et ainsi une bonne exécution du projet, il est essentiel pour la collectivité de créer et d'animer un réseau de professionnels de la rénovation énergétique, à l'échelle locale, regroupant les différents corps de métiers évoqués précédemment.

La collectivité peut donc endosser, dans ce cadre, le rôle d'animateur de réseau. Elle peut ainsi lister les acteurs locaux en lien avec la rénovation énergétique en copropriétés, et les contacter pour les inciter à se joindre à ce réseau. Elle peut s'appuyer sur une charte d'affiliation à ce réseau, qu'elle aura préalablement rédigée, proposant un certain nombre de critères garantissant la qualité des entreprises listées. L'annuaire ainsi composé peut ensuite être diffusé auprès des copropriétés. Celles-ci auront alors accès à des entreprises proposant des services adéquats à leurs projets, garanties par la collectivité.

3.3.2 Animation du réseau de professionnels

Une fois le réseau créé, la collectivité se doit de le faire vivre. Elle peut ainsi initier et développer des événements permettant de mobiliser les acteurs (professionnels du bâtiment, de l'immobilier, de la rénovation, artisans...), pour les faire se rencontrer, et faciliter les échanges et la mise en commun de leurs expertises et besoins. La collectivité peut également mettre en place des groupes de travail sur des thèmes plus spécifiques (isolation thermique par l'extérieur, changement de mode de chauffage, utilisation de matériaux biosourcés...).



Source : Shutterstock

Ce qu'il faut retenir :

- L'accompagnement des copropriétés doit se faire à chaque étape de la démarche de rénovation,
- La collectivité peut faciliter les interactions entre les acteurs-clés des travaux (Maître d'Ouvrage, AMO, Maître d'Oeuvre...) et les professionnels du bâtiment, notamment en créant et animant des réseaux,
- La collectivité peut mettre des outils et des cahiers des charges à disposition des copropriétaires et locataires,
- Les services urbanisme des collectivités ont un rôle à jouer dans la massification des projets de rénovation énergétique, via la validation des permis de construire et l'obligation d'isolation lors du ravalement de façade.



CHAPITRE 4

A close-up photograph of a pink piggy bank on a wooden desk. To the left, a blue notebook is partially visible. The piggy bank has a small black dot for an eye and a coin slot on its back.

Aider au financement de la rénovation énergétique en copropriété

A photograph showing a wooden keychain in the shape of a house, with a metal ring and several keys attached. The items are resting on a wooden desk with a blue notebook underneath.

Il existe différentes aides financières dont les copropriétaires peuvent bénéficier afin de réaliser des travaux de rénovation énergétique dans leur copropriété. L'accès à l'amélioration des habitats, et donc la réduction du reste à charge des ménages, est un axe majeur pour les collectivités qui souhaitent massifier ces types de travaux. Celles-ci peuvent mettre en place des aides locales venant en complément des aides nationales.

4.1 Dispositifs nationaux d'aides à l'ingénierie et aux travaux

4.1.1 MaPrimeRénov' Copropriété

MaPrimeRénov' Copropriété est une aide financière distribuée par l'ANAH depuis le 1^{er} janvier 2021 à destination des copropriétés ayant un projet de rénovation énergétique.



MaPrimeRénov' Copropriété
Mieux chez moi, mieux pour la planète

► Conditions d'éligibilité

La copropriété souhaitant bénéficier de l'aide MaPrimeRénov' Copropriété doit satisfaire les conditions suivantes :

- Être immatriculée au registre national des copropriétés,
- Avoir été construite il y a plus de 15 ans,
- Être composée à au moins 75 % de lots à usage d'habitation principale,
- Prévoir la réalisation de travaux de rénovation globale générant un gain énergétique après travaux d'au moins 35 %,
- Faire appel à une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et à des entreprises qualifiées RGE.

► Financement

MaPrimeRénov' Copropriété se compose de plusieurs niveaux de financement, selon la situation de la copropriété et la performance énergétique de son projet de travaux :

- Une aide socle de 25 % du montant des travaux hors taxe, plafonnée à 3 750 € par logement (soit un maximum de 15 000 € hors taxe de travaux subventionnables, par logement),
- Des bonus cumulables "sortie de passoire énergétique" et "bâtiment basse consommation" de 500 € par logement en cas de sortie des étiquettes énergie F ou G et/ou atteinte des étiquettes A ou B,
- Une aide individuelle pour les copropriétaires dont les revenus sont "modestes" (750 € d'aide par ménage) ou "très modestes" (1 500 € d'aide par ménage) selon les grilles définies par l'ANAH.

À ces aides peuvent s'ajouter, sous certaines conditions, d'autres aides :

- Dans le cas où l'ANAH n'a pas déjà financé d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) via le secteur programmé ou le programme SARE :
 - Un financement de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) à hauteur de 30 % du montant de la prestation hors taxe, dans la limite de 180 € par logement (soit un maximum de prestation subventionnable de 600 € HT par logement). Pour les copropriétés les plus petites, le plafond de financement au titre de l'AMO est de 900 €,

- Dans le cas où la copropriété est une copropriété fragile (taux d'impayé supérieur à 8 % et/ou située dans un quartier NPNRU⁵²) :
 - La copropriété perçoit une prime Copropriété fragile de 3 000 € par logement,
 - En contrepartie, elle doit céder la valorisation des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) à l'ANAH,
- Hors situation de fragilité :
 - La valorisation des Certificats d'Économie d'Énergie est libre pour la copropriété.

► Gestion du dossier de demandes d'aides

Le syndicat de copropriétaires en tant que maître d'ouvrage, accompagné par le syndicat le cas échéant, dépose lui-même le dossier de demandes d'aides avec l'appui de son AMO. C'est lui qui perçoit les aides financières au nom des copropriétaires. Les dossiers de demandes d'aides MaPrimeRénov' Copropriété sont instruits par les délégations locales de l'ANAH (collectivités délégataires ou Direction Départementale des Territoires).



Pour aller plus loin :

Bénéficier de l'aide MaPrimeRénov' Copropriété

- <https://www.anah.fr/copropriete/syndicat-de-coproprietaires/beneficier-de-laide-maprimerenov-coproprietes/>
- <https://www.economie.gouv.fr/plan-de-relance/profils/particuliers/maprimerenovcopro>

4.1.2 Certificats d'Économie d'Énergie et "Coups de pouce"

Certificats d'Économie d'Énergie

► Fonctionnement

Les CEE sont un **dispositif financier reposant sur une obligation** triennale (ou quadriennale) de **réalisation d'économies d'énergie**, imposée par les pouvoirs publics aux fournisseurs d'énergie, appelés les "**obligés**". Il leur est ainsi proposé de promouvoir l'efficacité énergétique auprès des consommateurs. Ces consommateurs peuvent aussi bien être des particuliers, des entreprises que des collectivités.

Pour obtenir le montant demandé de CEE, les obligés peuvent **réaliser** eux-mêmes **des actions d'efficacité énergétique**, **acheter des CEE** à d'autres acteurs ayant réalisé des actions d'efficacité énergétique ou **abonder des programmes d'accompagnement** à des actions d'efficacité énergétique (comme Rénovons Collectif).



51 - Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique, porté par l'ADEME :

- <https://www.ecologie.gouv.fr/sare-service-daccompagnement-renovation-energetique>
- <https://www.ademe.fr/sare-service-daccompagnement-a-renovation-energetique>

52 - Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain :

<https://www.anru.fr/le-nouveau-programme-national-de-renouvellement-urbain-npru>

Lors de la réalisation de travaux, les CEE peuvent être obtenus de deux manières :

- Via **des fiches d'opérations standardisées** : classées par secteur (résidentiel, tertiaire, industriel...), elles définissent les montants forfaitaires d'économie d'énergie, pour les opérations les plus courantes. Elles visent à faciliter le montage d'actions d'efficacité énergétique,
- Via **des opérations spécifiques** : toutes les actions d'efficacité énergétique réalisées en dehors des fiches d'opérations standardisées sont considérées comme des opérations spécifiques.

► Les fiches standardisées liées à la rénovation énergétique des copropriétés

Les fiches CEE standardisées pouvant être utilisées lors de travaux de rénovation énergétique de copropriétés sont nombreuses⁵³, par exemple :

- Fiche BAR-EN-101 : Isolation de combles ou de toitures⁵⁴,
- Fiche BAR-EN-102 : Isolation des murs⁵⁵,
- Fiche BAR-EN-103 : Isolation d'un plancher⁵⁶,
- Fiche BAR-EN-104 : Fenêtre ou porte-fenêtre complète avec vitrage isolant⁵⁷,
- Fiche BAR-EN-105 : Isolation des toitures terrasses⁵⁸,
- Fiche BAR-TH-102 : Chauffe-eau solaire collectif⁵⁹,
- Fiche BAR-TH-107 : Chaudière collective haute performance énergétique⁶⁰,
- Fiche BAR-TH-137 : Raccordement d'un bâtiment résidentiel à un réseau de chaleur⁶¹,
- Fiche BAR-TH-165 : Chaudière biomasse collective⁶².

Coup de pouce "Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif"

► Fonctionnement

Les copropriétés s'engageant dans des travaux de rénovation globale peuvent se saisir du coup de pouce "Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif", financé par les CEE, et encadré par la fiche d'opération standardisée BAR-TH-145 (Rénovation globale d'un bâtiment résidentiel collectif - France métropolitaine)⁶³. Pour en bénéficier, la copropriété doit se tourner vers une entreprise signataire de la charte "Coup de pouce"⁶⁴. Le financement CEE est versé par le délégataire CEE, ou l'obligé lui-même. Son montant est généralement déduit de la facture des travaux.

53 - <https://atee.fr/efficacite-energetique/club-c2e/fiches-doperations-standardisees/batiment-residentiel>

54 - https://atee.fr/system/files/2021-03/BAR-EN-101_FS%26AH_Isolation%20de%20combles%20ou%20de%20toitures%20v35.pdf

55 - https://atee.fr/system/files/2020-01/bar-en-102_0.pdf

56 - https://atee.fr/system/files/2021-03/BAR-EN-103_FS%26AH_Isolation%20d%27un%20plancher%20v36.pdf

57 - https://atee.fr/system/files/2020-01/bar-en-104_0.pdf

58 - https://atee.fr/system/files/2021-03/BAR-EN-105_FS%26AH_Isolation_toitures_terrasses_37.pdf

59 - https://atee.fr/system/files/2020-01/bar-th-102_0.pdf

60 - https://atee.fr/system/files/2020-01/bar-th-107_0.pdf

61 - <https://atee.fr/system/files/2021-03/BAR-TH-137%20v%20A35-2%20%C3%A0%20compter%20du%2001-10-2020.pdf>

62 - <https://atee.fr/system/files/2021-03/BAR-TH-165.pdf>

► Conditions d'éligibilité

Les projets de travaux coup de pouce Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif éligibles doivent notamment respecter les critères suivants :

- Le gain énergétique après travaux doit être supérieur à 35 %,
- L'étiquette énergie après travaux doit être E ou mieux,
- Les travaux ne doivent pas conduire à une augmentation des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment.

► Financement

Le montant de financement au titre du coup de pouce **dépend notamment du gain énergétique après travaux et de la surface habitable.**

L'aide est cumulable avec l'éco-prêt à taux zéro et avec MaPrimeRénov' Copropriété (sauf dans ce dernier cas si la copropriété perçoit de l'ANAH la prime copropriété fragile).



Pour aller plus loin :

AMORCE a réalisé plusieurs publications sur les CEE :

- Boîte à outils CEE - AMORCE
<https://amorce.asso.fr/boite-a-outils-energie-certificats-d-economies-d-energie>
- Guide Certificats d'énergie pour les collectivités - ENT37
<https://amorce.asso.fr/publications/guide-certificats-d-economies-d-energie-pour-les-collectivites-ent37>

4.2 Dispositifs nationaux de financement du reste à charge

4.2.1 Éco-prêt à taux zéro

► Fonctionnement

L'éco-prêt à taux zéro est une offre de prêt proposée par un nombre relativement important de banques. Il permet, comme son nom l'indique, de bénéficier d'un emprunt à taux d'intérêt nul, dans le cadre de travaux d'efficacité énergétique de son habitation principale. Tous les propriétaires (et donc copropriétaires) peuvent en bénéficier, sans condition de ressources.

Initialement prévu jusqu'au 31 décembre 2021, ce dispositif a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2023, suite à l'amendement adopté le 12 novembre 2021 par l'assemblée nationale⁶⁵, lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2022.

Cet amendement permet également, à partir du 1er juillet 2022, une simplification de la constitution des dossiers dans le cas d'un cumul de l'éco-prêt à taux zéro avec le dispositif MaPrimeRénov'⁶⁶.

63 - <https://atee.fr/system/files/2021-03/BAR-TH-145%20vA36-3%20%20C3%A0%20compter%20du%2012-10-2020.pdf>

64 - Liste des entreprises signataires de la charte "Coup de pouce" :
<https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/BAR-EN-101%20-%20Les%20offres%20Coup%20de%20pouce%20-%20Isolation%20combles%20et%20toiture.pdf>

65 - <https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/amendements/4482C/AN/3469>



Source : Freepik

► Actions d'efficacité énergétique

Les actions de travaux d'efficacité énergétique permettant de bénéficier de cet outil rejoignent les fiches d'opération standardisées présentées précédemment :

- **Isolation de la toiture,**
- **Isolation des murs,**
- **Remplacement des fenêtres** et des portes-fenêtres,
- **Isolation des planchers bas,**
- **Remplacement du système de chauffage** ou de production d'eau chaude sanitaire,
- **Installation d'un système de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable,**
- **Installation d'une production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.**

Un éco-prêt à taux zéro spécifique peut également être souscrit dans le cas d'une **rénovation énergétique globale** du logement.

► Montant alloué

Les plafonds de montant alloué dans le cadre de l'éco-prêt à taux zéro varient en fonction du nombre d'actions de travaux effectuées, et ont en partie été réhaussés lors de l'adoption de l'amendement du 12 novembre 2021 :

- **15 000 €** pour la réalisation d'**une action** présentée ci-dessus (sauf pour le remplacement des fenêtres, où le plafond est de 7 000 €),
- **25 000 €** pour la réalisation de **deux actions**,
- **50 000 €** (30 000 € précédemment) pour la réalisation de **plus de deux actions** et pour les travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale.

Le prêt ne peut dépasser la **durée maximale de 20 ans** pour une rénovation globale (plus de deux actions) et **15 ans** pour les autres travaux.

4.3 Possibilités d'aides à l'ingénierie et aux travaux des collectivités

► Aides à l'ingénierie

Toute collectivité peut mettre en place des aides financières à l'ingénierie. Celles-ci permettent aux copropriétaires de financer des missions avant travaux, comme des **études de conception**, des **diagnostics techniques globaux** ou des **audits énergétiques**.

Ces aides sont souvent jugées secondaires par les collectivités, qui ont tendance à mettre en avant des aides aux travaux. Pourtant, les coûts liés aux aides à l'ingénierie sont beaucoup moins importants pour les collectivités, et ces aides permettent souvent un meilleur taux d'engagement des membres des copropriétés. L'aide à la maîtrise d'oeuvre est ainsi un levier intéressant pour les collectivités et les copropriétés.



Le dispositif "écoTravo" et ses aides sur l'ingénierie, de Rennes Métropole

Rennes Métropole a lancé en 2015 son dispositif "écoTravo" visant à développer la rénovation énergétique, notamment des copropriétés. Au sein d'"écoTravo copros", Rennes Métropole mobilise les syndicats et conseils syndicaux, et devient lauréate du Programme d'Investissements d'Avenir (PIA) "Ville De Demain" (VDD), lancé par la Banque Des Territoires. Elle a ainsi bénéficié de 5 millions d'Euros de subventions pour études et travaux.

Entre 2017 et 2019, Rennes Métropole a élaboré et voté son PCAET, dont un des objectifs est de rénover 6 000 logements par an en niveau Bâtiment Basse Consommation (BBC), à horizon 2024.

Des aides financières sont associées à ce dispositif et permettent d'accompagner les copropriétaires sur l'ingénierie :

- 50 % de l'audit,
- 50 % de la MOE conception.



“



L'aide à l'ingénierie de la La Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne

Cette collectivité propose à ses copropriétaires (et syndicats de copropriétés) une aide financière⁶⁷ à l'ingénierie, sous condition de ressources (critères identiques aux aides de l'ANAH). Celle-ci s'applique sur la réalisation d'audits énergétiques de petites copropriétés anciennes, dits AUDIT (pour les syndicats de copropriétaires, 25 % du coût de l'audit hors taxe, plafond à 2 000 €).

”

► Abondement des aides existantes

Toutes les collectivités peuvent participer au financement des travaux de rénovation énergétique des copropriétés en abondant les aides de l'ANAH et les coups de pouce CEE. Dans le cas d'un financement des travaux par l'ANAH, les aides locales apparaissent au plan de financement, en vue de l'instruction du dossier.

► Critères d'éligibilité

Les collectivités sont libres de choisir les critères d'éligibilité des copropriétés et des travaux qu'elles veulent financer. Elles peuvent par exemple attribuer des aides forfaitaires par poste de travaux, en privilégiant certains postes, certaines énergies ou certains matériaux, y compris en allant au-delà des exigences de l'ANAH. Elles peuvent aussi opter pour le financement d'un pourcentage du montant total des travaux.



Source : Shutterstock

67 - https://www.agglo-pvm.fr/fileadmin/medias/Publications/Habitat/FlyerA5_RenovationLogement_-1.pdf



L'aide au financement de la Communauté de Communes de l'Oisans

La Communauté de Communes de l'Oisans propose, depuis le 1er janvier 2022, une aide aux copropriétés.

Celle-ci s'applique aux propriétaires (occupants, bailleurs, ou résidences secondaires) sur le territoire de la collectivité, aux foyers justifiant d'un revenu fiscal de référence inférieur à certains plafonds de ressources, aux logements construits avant 1995, aux projets de rénovation intégrant une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) totale, accompagnée d'un ou plusieurs postes :

- Isolation des parois opaques,
- Remplacement des menuiseries,
- Installation ou remplacement d'un système de chauffage collectif par un autre (présent dans la liste fournie),
- Travaux de ventilation mécanique.

Le montant de l'aide est de **1 000 € pour des travaux d'ITE et d'un poste supplémentaire** (parmi la liste précédente) et de **1 500 € pour des travaux d'ITE et de deux postes supplémentaires minimum** (parmi la liste précédente). **Un bonus de 500 €** s'applique pour les **résidences principales**.



L'aide de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne

La Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne propose à ses copropriétaires (et syndicats de copropriétés) une aide financière, sous condition de ressources (critères identiques aux aides de l'ANAH). Celle-ci s'applique notamment aux projets suivants :

- Travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement, dits PE1 (60 % du reste à charge, plafond à 2 000 €),
- Travaux de rénovation énergétique ambitieux, dits PE2 (60 % du reste à charge, plafond à 3 000 €),
- Travaux de rénovation de copropriétés en difficulté, dits COPRODIF (pour les syndicats de copropriétaires, 60 % du reste à charge, plafond à 100 000 € par copropriété et 2 000 € par logement si PE1 ou 3 000 € par logement si PE2).



“



Les aides aux travaux BBC de Rennes Métropole

Rennes Métropole a lancé en 2015 son dispositif “écoTravo” visant à développer la rénovation énergétique sur les maisons individuelles et les copropriétés. Au sein d’“écoTravo copros”, Rennes Métropole mobilise les syndicats et conseils syndicaux, et devient lauréate du Programme d’Investissements d’Avenir (PIA) “Ville De Demain” (VDD), lancé par la Banque Des Territoires. Elle a ainsi bénéficié de 5 millions d’Euros de subventions pour études et travaux.

Entre 2017 et 2019, Rennes Métropole a élaboré et voté son PCAET, dont un des objectifs est de rénover 6 000 logements par an en niveau Bâtiment Basse Consommation (BBC), à horizon 2024.

- “écoTravo” propose également des aides financières pour les travaux BBC :
- 3 500 € par lot,
- + 1 500 € par lot si situé en quartier prioritaire de la politique de la ville,
- + 20 % des menuiseries d’origine si remplacement,
- + aide au raccordement au réseau de chaleur urbain.

”

“



Le dispositif “Écorénov’ du Grand Lyon

Le dispositif “Écorénov’ du Grand Lyon propose des aides de travaux pour des projets globaux et performants ont été mises en place au sein du territoire :

- 2 000 € de la métropole par logement, dans le cas de l’atteinte des 35 % d’économie d’énergie,
- 3 500 € de la métropole par logement pour les projets BBC⁶⁸,
- 75 % du montant TTC de l’audit, plafonné à 3 000 €,
- 75 % du montant TTC de la phase étude de maîtrise d’oeuvre (diagnostic et avant-projet), plafonné à 15 000 €,
- Bonus complémentaires (utilisation d’eco-matériaux, amélioration du confort d’été - pose de protections solaires extérieures, végétalisation de la toiture/des murs -, sortie du fioul, production d’énergie renouvelable, raccordement au réseau de chaleur...) ⁶⁹.

”

68 - Bâtiment à Basse Consommation

69 - Utilisation d’eco-matériaux, amélioration du confort d’été (pose de protections solaires extérieures, végétalisation de la toiture/des murs), production d’énergie renouvelable, sortie fioul, raccordement réseau de chaleur

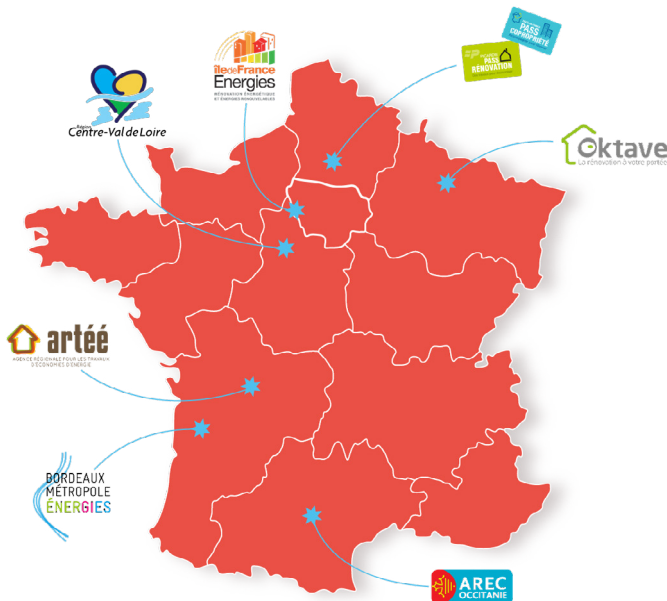
4.4 Possibilités de financement du reste à charge par les collectivités

4.4.1 Société de tiers-financement

L'accompagnement par la STF inclut une **offre de financement incluant subventions et prêts**. Certaines STF proposent une **avance au ménage** en attendant le paiement de la subvention, pour payer les entreprises réalisant les travaux. Les ménages peuvent aussi **valoriser les CEE** auprès d'elles. Enfin, les STF peuvent proposer des prêts pour **financer le reste à charge**, ce qui permet au ménage de ne pas faire appel à une banque. Le montant avancé par la STF est remboursé par le ménage après la fin des travaux, grâce aux économies financières réalisées sur les factures d'énergie. Les travaux doivent permettre au minimum 40 % d'économie d'énergie.

En tant que collectivité, il est possible de porter ce type de structure qui dans la majorité des cas prend la forme d'une société à capitaux mixtes ou public (de type SPL⁷⁰ ou SEM⁷¹).

Cartographie des sociétés de tiers financement, par l'ORFEE⁷²



Source : <https://orfee-project.com/index.php/societes-tiers-financement/>

70 - Société Publique Locale : <https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/societes-publiques-locales-spl-et-societes-publiques-damenagement-spla>

71 - Société d'Économie Mixte :

<https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/les-societes-deconomie-mixte-locales-sem/>

72 - Office des Rénovations et des Financements pour l'Efficacité Énergétique : <https://orfee-project.com/>

Les Régions Hauts-de-France, Île-de-France, Nouvelle-Aquitaine et Grand-Est, ainsi que Bordeaux Métropole, ont développé et mis en œuvre le concept de sociétés de tiers-financement. Les Sociétés de tiers-financement des Régions Occitanie et Centre-Val de Loire sont actuellement en cours de montage.

Le + des sociétés de tiers-financement : elles peuvent avancer les coûts des travaux aux particuliers sans faire appel à un organisme bancaire externe.

“

Grand Est
ALSACE CHAMPAGNE-ARDENNE LORRAINE

La société de tiers-financement OKTAVE portée par la région Grand Est

La Région Grand Est s'est dotée en 2018 d'une société de tiers-financement, OKTAVE, pour développer l'accompagnement de la rénovation énergétique performante du parc résidentiel.

Dans le cadre du réseau FAIRE, OKTAVE travaille en partenariat avec les collectivités territoriales de la région et réalise pour les propriétaires accompagnés la maîtrise d'oeuvre, la sélection des entreprises, le suivi de chantier et le financement (montage du dossier, pré-financement, accès à des offres bancaires). OKTAVE propose également de valoriser les CEE générées par les particuliers dans leurs travaux de rénovation énergétique.



”

4.4.2 Exonération de la taxe foncière

L'exonération partielle ou totale de la taxe foncière suite aux travaux de rénovation énergétique est aussi possible pour les collectivités. Celle-ci peut durer plusieurs années, à partir de l'année suivant le paiement de toutes les dépenses. Les collectivités décident par elles-mêmes des conditions d'exonération de la taxe foncière : durée, taux d'exonération, montant minimum de travaux...

► **Critères d'éligibilité**

Les ménages pouvant bénéficier d'exonération partielle ou totale de la taxe foncière doivent habiter dans un logement construit avant 2009 et réaliser des travaux pour obtenir un niveau de performance énergétique supérieur aux exigences législatives. Ce critère de niveau de performance ne s'applique pas aux ménages habitant un logement construit avant 1989.

Les travaux permettant de bénéficier de cette aide (sous condition d'habiter dans une collectivité l'ayant mise en place) sont :

- L'installation d'un mode de chauffage (ou d'eau chaude sanitaire) fonctionnant au bois ou à l'énergie solaire thermique,
- L'installation d'une pompe à chaleur (aérothermique ou géothermique),
- Le raccordement à un réseau de chaleur vertueux (alimenté à plus de 50 % d'énergie renouvelable),

- L'installation d'une chaudière à condensation,
- La mise en place d'une isolation thermique.



La rénovation énergétique globale : est-ce vraiment si coûteux ?

Le principal frein à la réalisation d'une rénovation énergétique globale, souvent évoqué par les copropriétaires, est son coût important. Pourtant, lorsque la propriété fait face à une obligation de ravalement de sa façade, l'écart d'effort mensuel entre un ravalement simple et un ravalement accompagné d'une rénovation globale peut largement être réduit pour devenir quasiment nul, voire négatif dans certains cas⁷³.

Tableau comparatif des efforts mensuels à réaliser lors d'un ravalement simple et d'un ravalement accompagné d'une rénovation énergétique globale

	Scénario 1 (entretien et conformité réglementaire)	Scénario 2 (rénovation globale)	
Programme de travaux	Ravalement simple Sécurité incendie Étanchéité des balcons	Scénario 1 + Isolation par l'extérieur Isolation toitures terrasses Isolation des planchers bas Amélioration de la ventilation Calorifugeage des réseaux Remplacement des menuiseries d'origine	
Économies d'énergie	0 %	53 %	
Quote-part	8 000 €	17 800 €	
Subventions	0 €	Ménages à revenus modestes	1 500 €
		Autres ménages	3 800 €
Remboursement de prêt sur 15 ans	52 €/mois	Ménages à revenus modestes	73 €/mois
		Autres ménages	81 €/mois
Économies d'énergie	0 €/mois	27 €/mois	
Effort mensuel avec prêt sur 15 ans	52 €/mois	Ménages à revenus modestes	46 €/mois
		Autres ménages	54 €/mois

Source : Île-de-France Énergies

Ce qu'il faut retenir :

- Plusieurs solutions nationales de financement de travaux de rénovation sont disponibles pour les copropriétés :
 - MaPrimeRénov Copropriétés,
 - Les CEE et coups de pouce,
 - Les éco-prêts à taux zéro,
- Les collectivités peuvent proposer des solutions de financement complémentaires aux aides nationales :
 - En abondant les aides existantes,
 - En montant des Sociétés de Tiers-Financement (généralement au niveau régional),
 - En exonérant une partie de la taxe foncière (au niveau communal).



Pour aller plus loin :

L'ADEME a publié le guide "Aides financières pour des travaux de rénovation énergétique dans des logements existants" :

<https://bibliothèque.ademe.fr/cadic/351/guide-pratique-aides-financieres-renovation-habitat-2020.pdf?modal=fals e>

L'AREC Île-de-France a recensé les aides existantes sur son territoire.

Celle-ci date de 2019 mais un travail d'actualisation est en cours et devrait être publié en 2022. Elle a également travaillé sur des publications et vidéos en lien avec le financement de la rénovation énergétique :

<https://www.arec-idf.fr/financement/>



CHAPITRE 5



Lutter contre la précarité énergétique en copropriété



La précarité énergétique touche plusieurs millions de ménages en France, selon l'Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE)⁷⁴. Ce terme est défini dans la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement⁷⁵, de la manière suivante : **“est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou conditions d'habitat”**.

Les ménages consacrant plus de 8 % de leurs revenus aux dépenses d'énergie dans le logement représentent ainsi 14 % des ménages, soit 3,8 millions de ménages. Suivant les indicateurs utilisés, ce chiffre peut dépasser les 5 millions de ménages.

Cette précarité énergétique est bien entendu directement liée à l'état du parc de logements français : **près de 75 % de ce parc représente des logements aux étiquettes énergie D, E, F ou G**, soient les classes les plus énergivores.

La précarité énergétique est complexe à mettre en évidence, d'autant plus pour les ménages vivant en habitat collectif. Plus de la moitié des copropriétés sont équipées de moyens de chauffage et d'eau chaude sanitaire collectifs, empêchant de mettre en avant les ménages en situation précaire. De plus, une grosse moitié des immeubles collectifs en copropriété ont été construits avant 1975, et ne disposent pas, sauf pour les bâtiments rénovés, d'isolation thermique adéquate.

5.1 Précarité énergétique à l'échelle d'un foyer

Toutes ces données laissent supposer que **les ménages en situation de précarité énergétique sont nombreux en copropriétés**, bien que souvent invisibles.

Les deux **indicateurs majeurs** de la précarité énergétique sont :

- **Les incidents de paiement** de fourniture d'énergie (ou taux d'effort énergétique élevés),
- **La sensation de froid** (ou situations de privation de chauffage).

Malheureusement, ceux-ci sont largement inadaptés au chauffage collectif, les factures de chauffage et/ou de production d'eau chaude sanitaire, étant intégrées aux charges de copropriété. Les habitants ont ainsi **peu de connaissances concernant leurs consommations réelles**.



©Freepik

Par ailleurs, lorsqu'un propriétaire bailleur est contacté, il n'a souvent que peu de

74 - <https://onpe.org/>

75 - https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000022470434?init=true&page=1&query=loi+du+12+juillet+2010&searchField=ALL&tab_selection=all

pois auprès des autres copropriétaires. Les aides financières à l'échelle d'un logement individuel ne sont ici pas pertinentes (modification du mode de chauffage impossible, de même pour une isolation des murs extérieurs).

Les travailleurs sociaux accompagnant les ménages modestes n'ont également que peu de poids face aux propriétaires bailleurs, qui en plus refusent souvent de les rencontrer.

De plus, **les aides comme le chèque**

énergie ne sont **pas adaptées** aux chauffages collectifs, les ménages n'ayant pas d'accès direct au fournisseur d'énergie de la copropriété.



©Shutterstock

La copropriété est donc un terrain dans lequel **de nombreux acteurs publics sont susceptibles d'intervenir** (volets habitat, social, énergie) pour lesquels **l'approche retenue est trop souvent cloisonnée**. La transversalité de ces interventions est pourtant primordiale et doit être mise en avant et développée afin de proposer des accompagnements pluridisciplinaires adaptés aux situations des ménages.

5.2 Précarité énergétique à l'échelle d'une copropriété

► Plan "Initiative Copropriétés"

Le redressement et la rénovation des copropriétés en difficulté constitue une priorité d'intervention de l'ANAH, qui fait l'objet du vaste plan "Initiative Copropriétés", annoncé en octobre 2018 et doté de 2,7 milliards d'euros. Il a déjà participé à la rénovation de 70 000 logements. Bâti sur 3 axes, ce plan vise à transformer les copropriétés les plus dégradées, qui sont souvent situées dans des quartiers en grande difficulté, à sauvegarder et redresser les copropriétés ayant un besoin impérieux de travaux, et à accompagner les copropriétés en risque de fragilisation.

C'est dans ce dernier cadre qu'intervient "Habiter Mieux Copropriété", pour permettre la rénovation énergétique des copropriétés en fragilité financière.

Avec le plan France Relance, et la création de MaPrimeRénov' Copropriété, ouverte au-delà des seules copropriétés en situation de fragilité, l'objectif est d'aller encore plus loin dans la prise en compte des enjeux de rénovation énergétique. En effet, parmi les 740 000 copropriétés de France, 55 % ont été construites avant la première réglementation thermique de 1974, et 15 % des logements seraient des passoires thermiques. L'enjeu devient aujourd'hui de massifier la rénovation énergétique en copropriété.

► L'identification des copropriétés fragiles

L'ANAH continue à prendre en compte les facteurs de fragilité des copropriétés avec une prime de 3 000 € par logement réservée aux copropriétés fragiles. MaPrimeRénov' Copropriété repose quant à elle sur une appropriation forte dans les territoires. Elle est en effet directement mobilisable dans les stratégies Habitat des collectivités,

à travers le volet copropriétés des OPAH et PIG. Par ailleurs, les dossiers de demande d'aide sont instruits dans les délégations locales de l'ANAH, au plus près des acteurs du projet.

L'identification des copropriétés fragiles repose sur plusieurs étapes-clés :

- **Le pré-diagnostic** : basé sur plusieurs indicateurs, il permet d'obtenir un état des lieux de la copropriété et de ses points faibles,
- Des **résultats évolutifs** servant de base pour un redressement futur, que ce soit via un accompagnement de la collectivité ou par les copropriétaires eux-mêmes.



©Shutterstock

Le **Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)** peut aussi être déployé pour limiter la précarité énergétique au sein des copropriétés. Cet outil est détaillé dans la partie 1.2.3.

“



L'identification de la précarité énergétique par Citémétrie à Nantes Métropole

Nantes Métropole a engagé un ambitieux projet visant à atteindre zéro passoire thermique sur son territoire en 2030.

Dans ce cadre, Citémétrie réalise, dans chaque copropriété du territoire de Nantes Métropole, une enquête afin d'identifier les ménages les plus précaires, ainsi que leurs besoins d'accompagnement, aussi bien technique que social (impayés, surendettement...)76.

L'opérateur Citémétrie accompagne les ménages pendant toute la phase de travaux, et les oriente si nécessaire vers les structures adéquates : le PIG ménages, les Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS), le Fonds Social au Logement (FSL) ou le SLIME77.

”

76 - La lettre du réseau RAPPEL aux professionnels de la précarité énergétique - n° 23 - mai 2021
<https://www.precarite-energie.org/wp-content/uploads/2021/06/exe-lettre-focus-n23-8p-web-vf.pdf>

77 - Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie



- La précarité énergétique touche entre 3,8 et 5 millions de ménages,
- Près de 75 % du parc de logements français ont une étiquette énergie D, E, F ou G,
- 2,7 milliards d’euros investis dans le plan “Initiative Copropriétés” de l’ANAH,
- 5,5 millions de ménage ont reçu un chèque énergie en 2020⁷⁸,
- Plus de 37 000 ménages ont rénové leur logement grâce au programme “Habiter Mieux Sérénité” en 2020⁷⁹,
- Plus de 3,3 millions d’Euros de subventions ont été accordés à Nantes Métropole dans le cadre de son programme “Zéro passoire thermique”

Ce qu’il faut retenir :

- “Est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d’énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l’inaadaptation de ses ressources ou conditions d’habitat”,
- Plusieurs caractéristiques des copropriétés ne sont pas appropriés pour mettre en avant les ménages en situation de précarité énergétique :
 - les moyens de chauffage et d’eau chaude sanitaire collectifs,
 - dans ce cas, les habitants ont peu de connaissance concernant leurs consommations réelles,
 - une grosse moitié des copropriétés ne possède pas ou peu d’isolation thermique adéquate,
 - le chèque énergie n’est pas adapté aux chauffages collectifs,
- De nombreux acteurs publics sont susceptibles d’intervenir en copropriété mais utilisent souvent des approches trop cloisonnées,
- Conscients de ces difficultés, plusieurs programmes ont été mis en place au niveau national pour intervenir en copropriété :
 - Le plan “Initiative Copropriétés” de l’ANAH,
 - MaPrimeRénov’ Copropriété, ouverte à toutes les copropriétés (fragiles ou non), qui est abondée de 3 000 € pour les copropriétés fragiles,
 - Le programme CEE ETEHC centré sur les petites copropriétés situées dans des centres-villes anciens qui ne sont pas considérées comme fragiles,
 - Le POPAC peut également être déployé.



78 - Ministère de la Transition Écologique (MTE)
79 - ANAH

Pour aller plus loin :

Le RAPPEL⁸⁰ propose une formation en ligne “Sensibilisation à la précarité énergétique” :

- <https://www.precarite-energie.org/sensibilisation-a-la-precarite-energetique-formation-en-ligne-du-rappel-1560/>

L'ONPE publie un guide pratique : “Comment mettre en oeuvre des projets de lutte contre la précarité énergétique ?”, une étude thématique : “Qui sont les ménages en précarité énergétique dans les copropriétés ?” et l'outil de cartographie GEODIP pour géolocaliser les zones de précarité énergétique :

- https://onpe.org/le_guide_pratique_ressources/le_guide_pratique
- https://onpe.org/les_etudes_et_rapports/etude_thematique_qui_sont_les_menages_en_prekarite_energetique_dans_les
- https://onpe.org/outil_de_cartographie_geodip_ressources/geodip_le_nouvel_outil_pour_geolocaliser_les_zones_de



CONCLUSION

Le secteur du bâtiment étant le premier consommateur d'énergie en France, et l'un des premiers en termes d'émissions de gaz à effet de serre, la rénovation énergétique est au cœur de la politique française de réduction de consommation d'énergie fossile et de gaz à effet de serre. Celle-ci vise une réduction de 35 % de sa consommation d'énergie primaire des énergies fossiles par rapport à 2012, et de 40 % de ses émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990, d'ici 2028.

Les rénovations énergétiques des logements tendent à se démocratiser, mais ne sont encore que trop souvent réalisées sur des maisons individuelles. Pire encore, les rénovations aidées de copropriétés ne représentent que 31 % des rénovations aidées, alors que les copropriétés représentent 43 % du parc de logements français. Il est donc primordial pour les collectivités d'accompagner les copropriétés de leur territoire en les sensibilisant, en leur proposant des conseils, des outils, et d'animer des réseaux d'acteurs sur leur territoire.

La rénovation énergétique des copropriétés doit être intégrée dans les différentes politiques de planification territoriale, et les différents documents mis en place doivent être cohérents entre eux pour une articulation optimale.

La première étape pour une collectivité est l'identification des enjeux du territoire (nombres de copropriétés, états de leurs bâtiments, caractéristiques de leurs ménages...). Pour ce faire, elle peut s'appuyer sur les nombreux outils existants, notamment proposés par l'ANAH (PIG, OPAH, VOC...), mais également le registre d'immatriculation des copropriétés.

Lorsque l'identification est effectuée, une phase de communication pour sensibiliser à la maîtrise de l'énergie au sein de ces logements est nécessaire. La multitude d'acteurs nécessite de tous les intégrer à cette démarche : l'ensemble des acteurs doit être contacté et sensibilisé.

La collectivité peut ensuite faire le choix de mettre en place un guichet unique de l'amélioration de l'habitat, permettant de faciliter le conseil des habitants. Celui-ci pourra proposer des conseils de premier niveau et/ou un accompagnement plus poussé. Il est désormais appelé **Espace Conseil France Rénov'**, et peut être porté par des ALEC, des ADIL ou des maisons de l'habitat.

Une fois que les ménages sont conseillés, les collectivités, via les Espaces France Rénov', se doivent de les accompagner du diagnostic jusqu'aux travaux. Leur principal rôle est un rôle d'animation auprès des réseaux de professionnels et de mobilisation des ménages une fois les travaux réalisés : suivi des consommations d'énergie, sensibilisation aux éco-gestes...

De nombreuses aides existent au niveau national pour financer l'ingénierie mise en œuvre, les travaux, et le reste à charge (MaPrimeRénov', CEE, coup de pouce, éco-prêt à taux zéro...). Les collectivités peuvent faire le choix d'en fournir à leur échelle (abondement des primes existantes, sociétés de tiers-financement, exonération de la taxe foncière...).

La précarité énergétique est complexe à mettre en évidence dans les habitats collectifs, elle concerne pourtant plus de 3,8 millions de ménages. Des organismes permettent de mettre en avant des ménages dans cette situation. Il existe par ailleurs des plans et aides financières pour identifier et accompagner ces ménages dans l'amélioration de leurs conditions de vie (plan "initiative copropriétés", prime copropriétés fragiles, OPAH, PIG, POPAC...).

Pour aller plus loin :

Dans le cadre du premier programme Rénovons Collectif, l'AREC Île-de-France a mis en place plusieurs "monographies territoriales" :

- https://www.arec-idf.fr/fileadmin/DataStorageKit/AREC/Etudes/pdf/arec_monographie_regionale.pdf
- <https://www.iledefranceenergies.fr/wp-content/uploads/2020/04/1.-Versailles-Grand-Parc.pdf>
- https://www.iledefranceenergies.fr/wp-content/uploads/2019/12/fiche_estensemble_arec.pdf
- https://www.iledefranceenergies.fr/wp-content/uploads/2019/12/arec_grandparissud.pdf
- <https://www.iledefranceenergies.fr/wp-content/uploads/2020/02/4.-Paris-Saclay.pdf>
- <https://www.iledefranceenergies.fr/wp-content/uploads/2020/04/5.-Paris-Ouest-La-D%C3%A9fense.pdf>
- <https://www.iledefranceenergies.fr/wp-content/uploads/2020/05/6.-Paris-Terre-dEnvol.pdf>
- <https://www.iledefranceenergies.fr/wp-content/uploads/2020/05/7.-Plaine-Vall%C3%A9e.pdf>



Annexe 1 : Acteurs publics engagés dans la rénovation énergétique des copropriétés

ADEME : Agence de la transition écologique

ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

AGEDEN 38 : Association pour une GEstion Durable de l'Énergie

ALEC : Agence Locale de l'Énergie et du Climat

ANAH : Agence NAtionale de l'Habitat

ANIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

ARC : Association des Responsables de Copropriétés

AREC : Agence Régionale de l'Énergie et du Climat

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

DDT : Direction Départementale du Territoire

ECFR : Espace Conseil France Rénov'

FAIRE : Service public de la rénovation de l'habitat, porté par l'ADEME (équivalent de PRIS). Remplacé par l'ECFR à partir du 1er janvier 2022

FLAME : Fédération des ALEC

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

MTE : Ministère de la Transition Écologique

ONPE : Observatoire National de la Précarité Énergétique

ONRE : Observatoire National de la Rénovation Énergétique

PRIS : Point Rénovation Information Service, service public de la rénovation de l'habitat, porté par l'ANAH (équivalent de FAIRE). Remplacé par l'ECFR à partir du 1er janvier 2022

RAPPEL : Réseau des Acteurs contre la Pauvreté et la Précarité dans le Logement

Annexe 2 : Réglementation en lien avec la rénovation énergétique des copropriétés

Loi Climat et Résilience⁸¹ : Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite “Loi Climat et Résilience”. Parmi les mesures liées au logement : gel du loyer des passoires énergétiques, interdiction de mises en location de logements mal isolés, mise en place de mécanismes de financement du reste à charge de travaux de rénovation...

Loi ELAN⁸² : Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite “Loi ELAN”. Parmi les mesures liées au logement : lutte contre les marchands de sommeil, redressement des copropriétés dégradées...

Loi ALUR⁸³ : Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite “Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové” ou “loi ALUR”. Cette loi met en place des mesures phares : l'amélioration de la gestion des copropriétés, la lutte contre leur dégradation, leur rénovation énergétique, la lutte contre l'habitat indigne ou encore l'amélioration du cadre de vie. Elle rend notamment obligatoire la réalisation d'un diagnostic complet des copropriétés, et facilité les recours aux sociétés de tiers-financement lors de rénovations énergétiques.

Lois Grenelle I et II⁸⁴ : Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite “Loi Grenelle I” et Loi no 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite “Loi Grenelle II”. Ces lois mettent en place certaines mesures en lien avec le logement : généralisation des normes de basse consommation dans les logements neufs et bâtiments publics, mise en place de mesures incitatives pour la rénovation thermique des logements et bâtiments existants...

81 - <https://www.ecologie.gouv.fr/loi-climat-resilience>

82 - <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/loi-portant-evolution-du-logement-de-lamenagement-et-du-numerique-elan>

83 - <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/loi-pour-lacces-au-logement-et-un-urbanisme-reнове-loi-alur>

84 - <https://www.vie-publique.fr/eclairage/268585-le-grenelle-de-lenvironnement-quels-engagements>

GLOSSAIRE

ADEME : Agence de la transition écologique

ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

AG : Assemblée Générale

AGEDEN 38 : Association pour une Gestion Durable de l'Énergie

ALEC : Agence Locale de l'Énergie et du Climat

AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ANIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

APD : Avant Projet Définitif

APS : Avant Projet Sommaire

ARC/UNARC : Association des Responsables de Copropriétés

AREC : Agence Régionale de l'Énergie et du Climat

BBC : Bâtiment Basse Consommation

BES : Bilan Énergétique Simplifié

BIC : Bilan Initial de Copropriété

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CEE : Certificat d'Économie d'Énergie

CITE : Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique

CPE : Contrat de Performance Énergétique

DDT : Direction Départementale du Territoire

DP : Demande Préalable

DPE : Diagnostic de Performance Énergétique

DTG : Diagnostic Technique Global

DVF : Données de Valeurs Foncières

ECF : Espace Conseil FAIRE

ECFR : Espace Conseil France Rénov'

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

EPTZ : Éco-Prêt à Taux Zéro

ETEHC : Engager la Transition Énergétique dans l'Habitat Collectif

FAIRE : Service public de la rénovation de l'habitat, porté par l'ADEME. Remplacé par l'ECFR à partir du 1er janvier 2022

FAQ : Foire Aux Questions

FIDELI : Fichier Démographique sur les Logements et les Individus

FILOCOM : Fichier des Logements à la Commune

FLAME : Fédération des ALEC

FSL : Fonds de Solidarité au Logement

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

IRIS : Îlots Regroupés pour l'Information Statistique

MAJIC : Mise À Jour des Informations Cadastreales

Méthode 3CL : Méthode de Calcul de la Consommation Conventionnelle des Logements

MOA : Maîtrise d'Ouvrage

MOOC : "Massive Open Online Course" - Cours en ligne ouvert aux masses

MOE : Maîtrise d'Oeuvre

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

MTE : Ministère de la Transition Écologique

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

ONPE : Observatoire National de la Précarité Énergétique

ONRE : Observatoire National de la Rénovation Énergétique

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

PC : Permis de Construire

PCAET : Plan Climat-Air-Énergie Territorial

PIA : Plan d'Investissements d'Avenir

PIG : Projet d'Intérêt Général

PLH : Plan Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

POA : Programme d'Orientations et d'Actions

POPAC : Plan Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Collectivités

PPE : Programmation Pluriannuel de l'Énergie

PRIS : Point Rénovation Information Service (équivalent de FAIRE, porté par l'ANAH). Remplacé par l'ECFR à partir du 1er janvier 2022

Rénovons Collectif : Rénovation des Immeubles de Copropriétés en France

RGE : Reconnu Garant de l'Environnement

RIC : Registre d'Immatriculation des Copropriétés

ROD : Référentiel d'Orientation des Demandeurs

SARE : Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDE : Schéma Directeur de l'Énergie

SDI : Schéma Directeur de l'Immobilier

SEM : Société d'Économie Mixte

SHON : Surface Hors-Oeuvre Nette

SLIME : Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie

SPL : Société Publique Locale

SPRH : Service Public de la Rénovation de l'Habitat

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, du Développement Durable et d'Égalité des Territoires

STF : Société de Tiers Financement

SRCAE : Schéma Régional Climat-Air-Énergie

VDD : Ville De Demain

VOC : Veille et Observation des Copropriétés

Copropriété en voie de fragilisation : caractérisée par des impayés naissants, des travaux d'entretien non effectués, et un faible investissement des copropriétaires en même temps qu'une forte rotation de ces derniers.

Copropriété fragile : copropriété présentant au moins deux des symptômes suivants de dysfonctionnement :

- Un taux d'impayés à la clôture des comptes du dernier exercice par rapport au budget prévisionnel et des provisions appelées pour travaux supérieur à la moitié des seuils de déclenchement de la procédure de désignation d'un mandataire ad hoc : 13% pour les copropriétés de moins de 200 lots ou 8% pour celles de plus de 200 lots (tous types de lots), ou 25% des copropriétaires en impayé même partiel en fin de trimestre,
- Au moins 3 refus de vote de travaux urgents proposés lors de l'AG dans les 3 dernières années,
- Au moins 3 occurrences dans les 12 derniers mois de l'impossibilité par manque de trésorerie de régler à leur échéance une facture mensuelle, bimestrielle ou trimestrielle d'eau, d'énergie, de chauffage, d'ascenseur ou d'assurance,
- Au moins un arrêt de péril ou d'insalubrité dans les 5 dernières années,
- Un taux de présence ou de représentation des copropriétaires en assemblée inférieur à 40% au cours des 3 dernières années,
- Absence de conseil syndical.

Copropriété en difficulté : caractérisée par des difficultés avérées de gestion et d'administration, des problèmes techniques non traités, et une population solvable qui fuit la copropriété ; les dispositifs publics de traitement pour ces copropriétés sont les OPAH Copropriétés dégradées (opération programmée d'amélioration de l'habitat) et les Plans de sauvegarde ; les dispositifs publics de traitement pour ces copropriétés sont les POPAC (programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés).

Copropriété dégradée : les dispositifs incitatifs ne sont plus suffisants, et où l'intervention publique s'avère nécessaire ; les dispositifs publics de traitement pour ces copropriétés sont aussi les OPAH Copropriétés dégradées (opération programmée d'amélioration de l'habitat) et les Plans de sauvegarde, mais également pour les cas les plus graves les ORCOD (opération de requalification des copropriétés dégradées) les ORCOD-IN (ORCOD d'intérêt national).

Copropriété saine : caractérisée par aucun voire un seul symptôme défini pour la copropriété fragile (ci-dessus).

Les publications d'AMORCE en lien avec ce guide :

Toutes les publications sont disponibles sur le site Internet : <https://amorcerce.asso.fr/>

Collection l'élu et... :

- Guide l'élu, la transition énergétique et le climat
- Guide l'élu, l'eau et la transition écologique
- Guide l'élu, les déchets et l'économie circulaire
- Guide l'élu et les réseaux de chaleur
- Guide l'élu et l'éolien
- Guide l'élu et le photovoltaïque
- Guide l'élu et la méthanisation

Notes techniques :

- ENT33 - Boîte à outils CEE
- ENT37 - Guide Certificats d'Économie d'Énergie pour les collectivités
- ENT38 - Bilan de l'utilisation des CEE par les collectivités
- ENE02 - Certificats d'Économie d'Énergie : 50 questions pratiques pour les collectivités
- ENP38 et RCP33 - Compétences des collectivités territoriales en matière de transition énergétique : typologie et répartition
- ENP67 - Indicateurs territoriaux climat-air-énergie lesquels choisir et comment les utiliser ?
- ENP73 - Consolider les outils climat-air-énergie : cas d'usage à destination des collectivités débutantes
- RCE33 - Outil de calcul paramétrable du coût global des modes de chauffage pour les logements
- ENP55 - Stratégie territoriale de résorption de la précarité énergétique

Remerciements

Nous remercions l'ensemble des collectivités et professionnels ayant participé à notre travail, dont celles qui nous ont fait part de leurs retours d'expérience et qui nous ont fourni des documents pour illustrer cette publication.

Mentions légales

©AMORCE – mars 2022

Les propos tenus dans cette publication ne représentent que l'opinion de leurs auteurs et AMORCE n'est pas responsable de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y sont contenues.

Reproduction interdite, en tout ou en partie, par quelque procédé que ce soit, sans l'autorisation écrite d'AMORCE.

Possibilité de faire état de cette publication en citant explicitement les références.



Rédaction : Clémence FOLLEAS, Maxime SCHEFFLER, Reda FREFRA, Tanguy CHOLLET, AMORCE

Comité de relecture : G. ARNAN - CA Paris Vallée de la Marne, F. BARNHUSEN - AREC Île-de-France, L. BERTIN - Grenoble Alpes Métropole, M. BREHIN - Nantes Métropole, E. CATHERIN - Le Grand Lyon, N. CIVELLI - Le Grand Châlon, R. CLAUSTRÉ - Île-de-France Énergies, E. DION - Nantes Métropole, M. FLAHAUT - OKTAVE, C. GAUQUELIN - Île-de-France Énergies, F. PIDOUX - ALEC Aix-Marseille, S. REYNAUD - CC Oisans, M. RIBAUT - Agglomération Pau Béarn Pyrénées.

Conception graphique : Mathieu BONNARIC, AMORCE

Crédits photo : voir chaque photo - couverture : iStock, Shutterstock, Pixabay

Illustrations et pictogrammes : AMORCE

Réalisation : dans le cadre de Rénovons Collectif, porté par Ile-de-France Énergies et financé par le dispositif des certificats d'économies d'énergie

**RÉNOVONS
COLLECTIF**

LE PROGRAMME DE RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

PORTÉ PAR



financé par



AMORCE - 18 rue Gabriel Péri - CS 20102 - 69623 Villeurbanne Cedex

Tél. : 04 72 74 09 77 | Fax : 04 72 74 03 32

amorce@amorce.asso.fr | www.amorce.asso.fr |  @AMORCE



L'ÉLU

et la rénovation énergétique des copropriétés



Ce guide, destiné aux élus et agents des collectivités, vous permettra de mieux appréhender les enjeux transverses de la rénovation énergétique des copropriétés, tant sur les volets des enjeux territoriaux, que sur la sensibilisation, la mobilisation des acteurs et l'accompagnement des copropriétaires. Le rôle des collectivités est primordial pour massifier ces projets au sein de leur territoire.

Vous trouverez ainsi dans ce guide les clés pour comprendre et agir sur ces projets :

- Les objectifs de l'État dans la réduction de ses émissions de gaz à effet de serre et de sa consommation d'énergie primaire,
- L'identification des enjeux de la rénovation des copropriétés de son territoire,
- La définition de la stratégie d'information et de sensibilisation des copropriétés,
- La mise en place d'un dispositif d'accompagnement de l'audit à la réalisation des travaux,
- La définition de la stratégie d'accompagnement et de suivi des copropriétés après la réalisation des travaux,
- Les solutions de financements pour ce type de projets.

Élaboré en partenariat avec Île-de-France Énergies dans le cadre du programme CEE Rénovons Collectif, ce guide vise à proposer une méthodologie d'actions à mettre en place par les collectivités afin de massifier les rénovations énergétiques des copropriétés.

À consulter dans la même collection : "L'Élu, la transition énergétique et le climat", "L'Élu, l'eau et la transition écologique", "L'Élu, les déchets et l'économie circulaire", "L'Élu et les réseaux de chaleur", "L'Élu et l'éolien", "L'Élu et le photovoltaïque", "L'Élu et la méthanisation".