

PERSPECTIVES

OBSERVATOIRE PARTENARIALE
HABITAT & ENVIRONNEMENT / SEPTEMBRE 2016

VILLES

La nécessaire réhabilitation énergétique des copropriétés

Dans sa politique de transition énergétique, l'État affiche aujourd'hui des objectifs ambitieux en matière de réhabilitation du parc de logements existants. La réalisation de cette démarche apparaît toutefois entravée sur les ensembles privés et en particulier auprès des copropriétés. L'activation du levier énergétique pour requalifier ces logements constitue une nouvelle opportunité d'action urbaine et environnementale

Le poids majeur du secteur résidentiel dans les consommations énergétiques et les rejets de CO₂

Le Plan Climat de Toulouse Métropole identifie le secteur résidentiel comme principal consommateur d'énergie avec 28% des consommations totales, le chauffage des bâtiments comptant pour 74% de ce résultat. En matière d'émissions de gaz à effet de serre ce secteur arrive en seconde position avec 22% des rejets globaux contre 27% pour les transports.

Les consommations d'énergies dues au secteur résidentiel apparaissent toutefois un peu moindres qu'au niveau national, dans la mesure où le parc toulousain est avant tout collectif avec une part importante de logements construits après 1975, année de la première réglementation thermique. Les gisements d'économies d'énergies et de limitation des rejets carbonés sur le parc antérieur à cette première RT sont toutefois majeurs dans la mesure où celui-ci comprend environ 80% des logements énergivores ⁽¹⁾.

Le parc des copropriétés : un ensemble immobilier en processus de déqualification...

Comme d'autres métropoles, l'agglomération toulousaine comprend de nombreuses grandes copropriétés construites dans les années 60 dont le vieillissement et le processus de déqualification deviennent conséquents. L'évolution négative de ce parc social de fait s'apparente à un cercle vicieux combinant paupérisation des ménages, incapacité chronique à financer les travaux d'entretien, dégradation du bâti, augmentation des charges, arrivée croissante de propriétaires bailleurs et parfois de marchands de sommeil... En conséquence de cette absence d'entretien auprès du cadre bâti, ces copropriétés apparaissent plus énergivores que les logements sociaux qui ont bénéficié de programmes d'aides et dont le processus de réhabilitation s'avère plus aisé. C'est également auprès de ce parc de copropriétés que peut désormais se poser la question d'une priorisation de la lutte contre la précarité énergétique ⁽²⁾.

CHIFFRES CLÉS COPROPRIÉTÉS ⁽³⁾

En France

- ¼ du parc total de logements, soit près de 8,4 millions de logements ;
- 2/3 du parc collectif, près de deux fois plus que les logements sociaux ;
- 63 % des logements en copropriété construits avant 1975, soit plus de 4 millions de logements.

Sur l'Aire urbaine toulousaine :

- plus d'1/3 du parc total de logements, soit 241 000 logements ;
- près de 3/4 du parc collectif ;
- 1/3 des logements en copropriété construits avant 1975, soit un peu plus de 76 000 logements.

34 000 logements au sein de grandes copropriétés de plus de 50 logements construites dans les années 60.

(1) Livre blanc du Plan Climat Toulouse Métropole

(2) Cf annexe « Glossaire et définitions »

(3) Cf annexe « Sources chiffres clés »

CHIFFRES CLÉS RÉHABILITATION

Objectifs nationaux de rénovation énergétique (PREH):

- Rénovation de 500 000 logements par an à l'horizon 2017 dont 380 000 logements privés.

Objectifs pour Toulouse Métropole (Plan Climat 2012-2020) :

- Accompagnement/rénovation de 1 000 foyers en logements privés chaque année. Rénovation de 2 000 logements sociaux par an.

Un besoin de réinvestissement massif apparaît donc aujourd'hui nécessaire sur ce parc privé collectif. La montée en puissance des questions énergétiques et l'élan impulsé par l'État en ce sens peuvent servir de levier afin de requalifier en profondeur ces ensembles, améliorer le confort de vie de leurs résidents et renforcer leur attractivité tout en préservant leur position sur le marché en tant que parc abordable pour les ménages les moins aisés.

En conséquence, les principaux programmes d'aides à la rénovation énergétique du parc privé tels que le dispositif « Habiter Mieux » de l'ANAH⁽⁴⁾ pour le compte de l'État ou encore la déclinaison des Eco Prêts à Taux Zéro ont jusqu'ici surtout touché des maisons individuelles.

Un redéploiement des collectivités sur le parc des copropriétés via le levier énergétique apparaît cependant en marche via l'adaptation des dispositifs existants ou grâce à des formes alternatives et innovantes d'action.

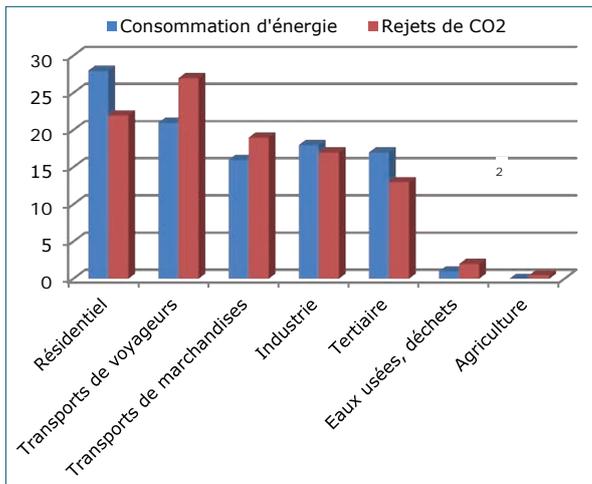
... à l'angle mort des politiques de rénovation

Les objectifs de rénovation édictés nationalement en 2013 via le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH) fixent à l'horizon 2017 l'objectif ambitieux de 380 000 logements privés réhabilités chaque année. Les collectivités ont toutefois beaucoup de mal à mettre en œuvre ces engagements, en particulier sur leur parc de copropriétés. A cela, plusieurs raisons résumées ci-dessous :

(4) Cf annexe « Glossaire et définitions »

Part des consommations d'énergie et rejets de CO₂ selon les secteurs à Toulouse Métropole

Source : Livre Blanc du Plan Climat, septembre 2011



Principaux obstacles aux travaux de rénovation en copropriété



L'action de Toulouse Métropole auprès du parc des copropriétés : entre observation, prévention et traitement curatif

Une connaissance du parc initiée dès les années 1990 avec l'observatoire de l'aua/T

L'observatoire des copropriétés de l'AUAT créé en 1995 constitue l'un des premiers outils de suivi mis en place sur ce parc immobilier pour le compte de Toulouse Métropole et de l'État. Au total 516 grandes résidences de plus de 50 logements, construites entre les années 1955 et 1990 représentant 56 000 logements sont observées via cet outil. Un suivi plus intensif est en place pour les copropriétés les plus en difficulté. Leur niveau de fragilisation est étudié au regard de l'évolution des prix de vente de ce marché spécifique sur le marché immobilier global de l'agglomération. Parmi d'autres indicateurs, cette attention portée sur les valeurs immobilières permet de constituer un premier « tamis » efficace sur le parc des copropriétés permettant de localiser les ensembles en réelle difficulté. Ce premier ciblage permet ensuite de mener des monographies ainsi que des études de terrain plus détaillées. De nouvelles perspectives s'ouvrent aujourd'hui avec la mise à jour de l'observatoire afin de suivre la situation des petites copropriétés et des copropriétés investisseurs.

Un traitement croissant de la question énergétique via les opérations programmées

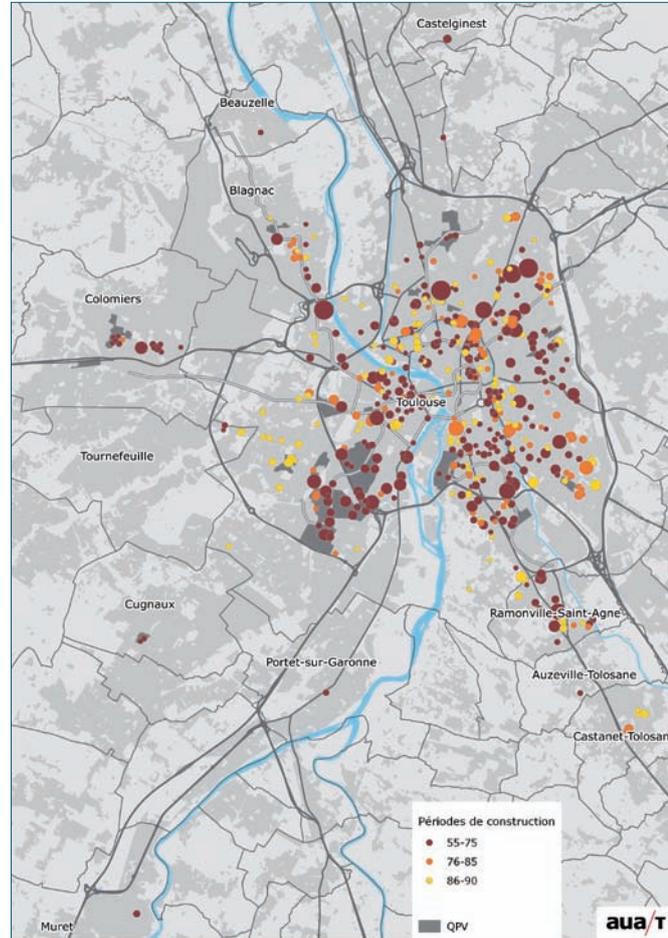
L'action de la collectivité sur le parc des copropriétés n'est pas nouvelle. Celle-ci s'est déclinée d'une part sur le plan curatif à travers la mise en place d'opérations programmées du type OPAH-Copro (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) ou Plan de sauvegarde en délégation des actions de l'ANAH. Trois ou quatre opérations de ce type sont instruites chaque année sur certaines grandes copropriétés en difficulté. De nombreux Plans de sauvegarde furent d'abord mis en œuvre au milieu des années 2000, avant tout sur le quartier du Grand Mirail avant que des OPAH Copropriétés dégradées prennent le relai sur d'autres résidences en difficulté, également situées majoritairement au sein de ce quartier prioritaire.

Les OPAH aujourd'hui en cours de réalisation mettent parfois l'accent sur l'amélioration énergétique du bâti en plus des travaux de remise aux normes – si cela s'avère être une intervention prioritaire – via une déclinaison du programme « Habiter Mieux » de l'ANAH⁽⁵⁾. Ce levier devrait permettre de pérenniser la requalification de ces résidences grâce à une baisse conséquente des charges et une valorisation patrimoniale des logements. L'enjeu sera de pouvoir systématiser l'association de ce facteur énergétique avec les actions d'accompagnement juridique, administratif et les travaux de remise aux normes. Les outils d'aides existants demeurent toutefois à adapter au niveau technique et financier pour le cas des copropriétés, en particulier celles en difficulté, afin de ne pas fragiliser encore plus la situation des propriétaires précaires. L'action curative auprès des résidences les plus en difficulté est indispensable, toutefois sa mise en œuvre s'avère onéreuse et arrive parfois trop en retard pour redresser certaines situations où la démolition apparaît inévitable. C'est dans ce cadre que l'accent est progressivement mis sur les démarches de prévention.

(5) Déclinaison effectuée dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) performances énergétiques/Habiter mieux signé entre la Métropole, l'Etat et l'ANAH visant l'amélioration énergétique de 1 330 logements entre octobre 2015 et 2018.

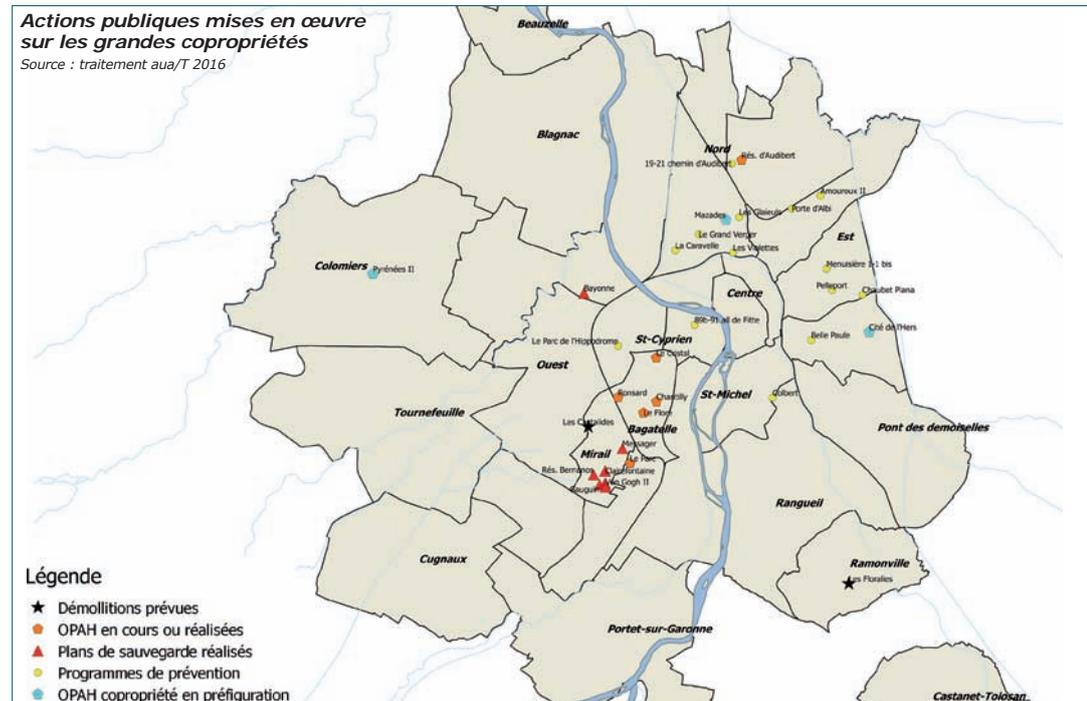
Copropriétés suivies par l'AUAT par date de construction

Source : aua/T 2012



Actions publiques mises en œuvre sur les grandes copropriétés

Source : traitement aua/T 2016



**Copropriété
Flore 1 dans
le quartier
Bagatelle :**
OPAH en cours
avec programme
Habiter Mieux
Source : aua/T 2016



Un accent sur les démarches d'accompagnement à la bonne gestion des copropriétés

Toulouse Métropole s'est engagé sur la voie préventive via différents programmes d'actions constitués avec des partenaires tels que l'Agence Départementale pour l'Information Logement (ADIL) ou l'Espace Info Énergie.

Ainsi, le dispositif « Ma copro bouge » est mis en œuvre auprès de 3 ou 4 copropriétés par an, 8 à 10 à partir de 2017. Celles-ci doivent mettre en place une feuille de route avec différents objectifs à atteindre pouvant aller de la mise en place de commissions au sein du conseil syndical au déclenchement d'un plan de réhabilitation. L'accom-

pagnement des partenaires est avant tout axé sur le renforcement du duo conseil syndical/syndic dont la relation étroite est un prérequis indispensable à tout projet d'amélioration énergétique au sein de la copropriété.

L'ADIL, pour le compte de la Métropole, assure quant à elle un rôle pédagogique et d'animation avec les guides « Boite à outils co-propriété » qui rappellent les grandes lignes concernant la bonne gestion administrative et juridique, le vivre ensemble ainsi que la rénovation.

Cette démarche s'observe enfin avec l'action du Club des Conseils Syndicaux, structure regroupant une trentaine de copropriétés avec lesquelles sont menés des débats, des sessions de formation spécifiques et des retours d'expérience.

L'émergence de dispositifs innovants sur d'autres territoires

Panneau publicitaire exposant le programme « mur mur »
Source : Grenoble Métropole



De nombreux territoires accentuent leurs efforts en matière de traitement énergétique sur leur parc de copropriétés. Trois grandes typologies d'intervention semblent se dessiner.

Des campagnes de réhabilitation massives : l'exemple du dispositif « mur mur » à Grenoble

L'agglomération grenobloise porte maintenant depuis plusieurs années une politique ambitieuse en matière de réhabilitation des copropriétés comme en atteste l'opération « mur-mur » activée en 2010. Ce programme lancé sur une période de 4 ans visait spécifiquement les copropriétés construites entre 1945 et 1975 qui représentent la moitié du parc collectif privé.

Cette vaste campagne incitative fut initiée par le pôle Environnement de la communauté d'agglomération dont le discours a réussi à convaincre les autres partenaires au sein de la collectivité.

De nombreuses copropriétés ont répondu à l'appel à candidature de « mur mur » et se sont engagées dans le vote de travaux ambitieux comme l'illustrent les éléments chiffrés du bilan opérationnel. Ce succès peut s'expliquer d'une part grâce à la mise en avant active des avantages découlant de la réhabilitation énergétique associée à un dispositif d'accompagnement fort de l'Agence Locale de l'Énergie et du

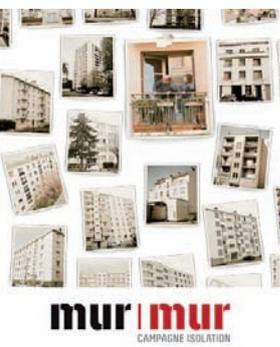
Climat (ALEC). D'autre part le soutien financier massif de la collectivité et des partenaires s'est montré décisif afin de réduire les restes à charge des particuliers.

Fort de ce résultat, la métropole a décidé de prolonger son action en 2016 avec l'ambition de réhabiliter 10 000 logements sur 4 ans.

D'autres collectivités inspirées par l'exemple grenoblois mènent désormais ce pari politique des campagnes de réhabilitation. L'opération « Eco-rénovons Paris » fut ainsi lancée en mai 2016 par la municipalité avec l'objectif final d'accompagner sur 5 ans 1 000 immeubles en copropriété dans leur projet de réhabilitation.

La mise en place de plates-formes et de guichets uniques de la rénovation

D'autres collectivités se sont lancées dans la mise en place de plates-formes de réhabilitation énergétique. L'intérêt principal de celles-ci est de pouvoir constituer un guichet unique auprès des particuliers qui souhaiteraient mettre en œuvre des travaux de rénovation et de rassembler autour d'une même table les différents acteurs locaux en charge du conseil et de l'accompagnement. Brest a mené cette démarche avec la création en 2012 de « Tinergie » en association avec l'ADEME, l'Etat et la Région. Après inscription sur cette plate-forme qui s'adresse aussi bien



Bilan « mur mur » Grenoble (2010-2014) :

- Réhabilitation de près de 4 600 logements en co-propriété des années 45-70
- 30% d'économie d'énergie en moyenne grâce aux travaux
- Jusqu'à 90% du montant des travaux subventionnés pour les ménages les plus modestes
- 5 200 tonnes d'émissions de CO₂ évitées chaque année grâce aux travaux
- 13,2 millions d'euros d'investissement par Grenoble Alpes-Métropole et 9,4 millions d'euros en provenance des autres partenaires (ANAH, fournisseurs d'énergie, ADEME, Etat)
- 61 millions d'euros de travaux engagés

aux propriétaires en maison individuelle qu'aux copropriétaires, le particulier bénéficie d'un accompagnement dédié et gratuit de la réalisation du diagnostic énergétique jusqu'aux travaux. La plate-forme regroupe également différentes entreprises et artisans labélisés RGE (Reconnu Garant pour l'Environnement) qui proposent aux membres du site de mettre en œuvre leurs diagnostics et travaux.

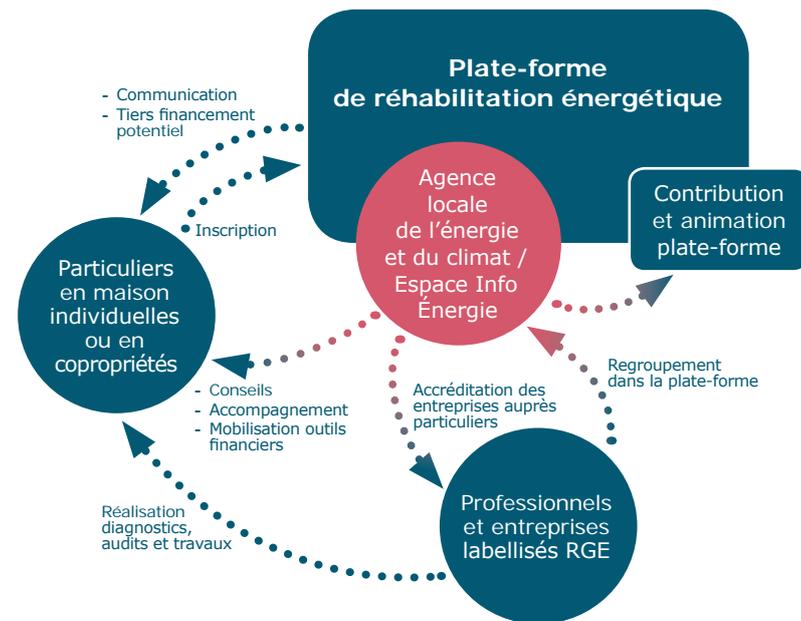
A travers la plate-forme sont aussi accompagnées de manière spécifique les personnes repérées en situation de précarité énergétique avec des visites à domicile conduites dans le cadre d'un SLIME (Service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie). L'objectif est de pouvoir prioriser autant que possible les travaux de réhabilitation via ce repérage de la précarité énergétique. Le Sicoval et le Pays Sud Toulousain ont également mis en place des plates-formes de réhabilitation qui furent lauréates de l'appel à manifestation d'intérêt lancé par l'Agence en 2014. La mise en place d'une plate-forme de ce type est actuellement à l'étude sur Toulouse Métropole.

La perspective du tiers financement

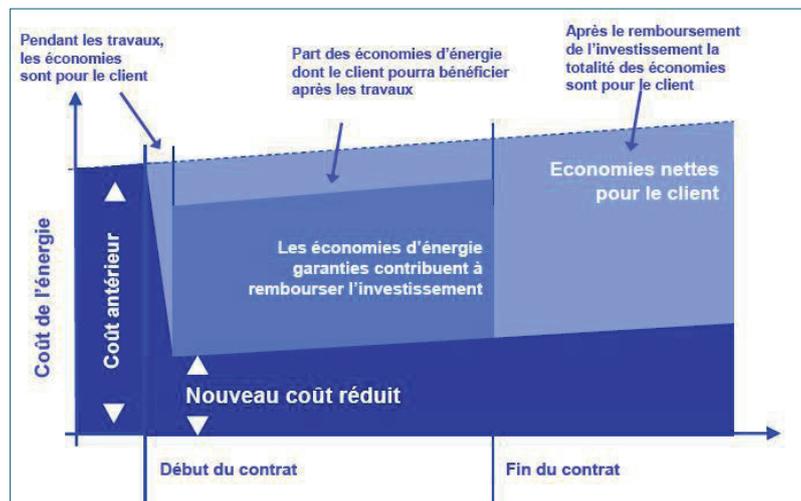
Une nouvelle logique d'intervention est aujourd'hui en phase de développement avec le modèle du tiers financement afin de s'adapter aux spécificités des copropriétés. Ce dernier vise à faciliter la mobilisation des fonds nécessaires à la réalisation de travaux de réhabilitation en instaurant un nouvel opérateur qui viendrait avancer le financement de l'opération via la signature d'un contrat de performance énergétique. Cette fonction de prêteur serait à même d'être intégrée au sein d'une plate-forme de réhabilitation telle que décrite précédemment. Avec le soutien de ses actionnaires, la plate-forme mobiliserait les fonds à l'aide d'emprunts avant de les redistribuer. L'idée est ensuite la suivante : le particulier remboursera l'opérateur sur la base d'un loyer mensuel correspondant aux économies de charges réalisées grâce aux travaux d'amélioration énergétique. Une fois la durée du contrat achevée, le particulier bénéficiera de l'entièreté des économies réalisées. Avec ce type d'offre, ce n'est donc ni le particulier, ni la collectivité qui avance les fonds pour les travaux. L'objectif est également de pouvoir adosser le financement à l'accompagnement technique du projet au sein de la plate-forme. Ce décloisonnement entre accompagnement et financement



Page d'accueil de la plate-forme internet Tinergie
Source : Brest Métropole



Organisation globale d'une plate-forme de réhabilitation
Source : traitement aua/T



Principe du mécanisme de « tiers financement »
Source : Caisse des Dépôts

serait stratégique afin de sécuriser et déployer les projets de rénovation. En effet, les banques demeurant éloignées des enjeux techniques de ce type de travaux sont aujourd'hui peu enclines à débloquer les prêts et les aides à la réhabilitation comme l'Eco-PTZ. Actuellement seules quelques sociétés développent ce modèle comme la SEM Energies Positif développée par le Conseil Régional d'Île-de-France. De fortes incertitudes demeurent toutefois quant à son déploiement dans la

mesure où cette activité s'apparente à une opération de crédit bancaire et que des règles en matière de contrôle prudentiel doivent s'y appliquer. L'Union Européenne pousse cependant en faveur de ce modèle à travers différents programmes d'aides provenant notamment de la BEI (Banque Européenne d'Investissement). Cette dernière a ainsi attribué 100 millions d'euros afin de soutenir la SEM francilienne.

Quelques exemples de copropriétés ayant réussi leur réhabilitation énergétique

La résidence toulousaine Chantilly : le rôle clé du Conseil syndical et de copropriétaires « leaders »

Sur l'espace toulousain, très peu de grandes copropriétés se sont lancées dans la mise en œuvre de travaux de réhabilitation globaux. La résidence Chantilly, située à proximité de la station de métro Mermoz dans le quartier Bagatelle, semble être l'une des rares à avoir concrétisé un projet de cette ampleur via une OPAH achevée en 2013. La problématique énergétique fut l'un des éléments déclencheurs de l'opération comme l'a expliqué Mme Belloc, présidente du Conseil syndical de la résidence et copropriétaire « leader » de l'opération. L'audit énergétique effectué dans un premier temps avait mis en évidence d'énormes déperditions de chaleur sur différentes parties du bâti et avait souligné le fait que des travaux classiques comme un ravalement ou une réfection étaient finalement plus coûteux s'ils n'étaient pas associés à une action d'amélioration énergétique pour laquelle la sollicitation des aides publiques était possible. Furent ainsi votés les travaux d'isolation des murs extérieurs, des caves et des terrasses en plus d'une remise en état des volets et d'autres équipements sécuritaires. Cette approbation du scénario de travaux fut en grande partie due à l'implication du Conseil syndical comme relai permanent entre les copropriétaires, le syndic, les partenaires institutionnels et les entreprises réalisant les travaux. Sans cette animation interne à la copropriété permettant de diffuser les informations via du porte à porte et la publication d'une gazette au sein de la résidence, l'appropriation du projet n'aurait pas été satisfaisante, même avec l'accompagnement resserré des opérateurs de l'OPAH.

Les conséquences positives de la réhabilitation furent rapidement ressenties comme l'a précisé la directrice du Conseil syndical : « Dès la première année, j'ai eu un remboursement de

200 ou 300€ de GDF. Tout le monde était content. Il fait aussi meilleur dans les appartements. Pour ce qui est du confort thermique l'amélioration est réelle, il y avait des ressentis de froid importants. Je ne chauffais souvent qu'à 16°C, j'ai maintenant gagné 2 ou 3 degrés ».

Les copropriétés Flore I et Le Parc sur les quartiers Bagatelle et Lafourguette sont actuellement lancées dans des travaux de réhabilitation énergétique dans le cadre de leur OPAH respective où des fonds du programme Habiter Mieux de l'ANAH sont alloués. A Auterive, la résidence Cité Moderne s'est également engagée dans une démarche de travaux.

Des travaux de grande envergure : la résidence Le Parc à Meudon

Au niveau national nous pouvons évoquer l'opération de rénovation de grande ampleur qui a été menée sur la résidence du Parc à Meudon. Ce grand ensemble emblématique construit par l'architecte Fernand Pouillon en 1961 comprend au total 69 bâtiments pour 2 600 logements. La copropriété ne se trouve pas en situation difficile, toutefois la nécessité de mener à bien des travaux d'amélioration globaux sur les bâtis s'est fait sentir. L'activation du levier énergétique comme support à la valorisation patrimoniale et à la baisse des charges fut actée dans le processus de réhabilitation afin de stopper la spirale de déqualification. Le PACT 92, opérateur missionné pour aider au montage des dossiers de financement individuels, fut un acteur primordial dans l'accompagnement des copropriétaires. Cependant ce sont les copropriétaires eux-mêmes qui se sont emparés de cette opération de requalification en sollicitant différents partenaires. Le projet ne s'inscrit pas dans une opération programmée lancée par la collectivité. Les travaux sont aujourd'hui en voie d'achèvement et illustrent la possibilité d'une réhabilitation complète même à cette échelle.

Immeuble Chantilly après travaux de réhabilitation

Source : aua/T



Ensemble du Parc à Meudon

Source : http://farm6.staticflickr.com/5261/5746626901_99cb44d955_z.jpg

Des pistes d'évolution pour le déploiement des réhabilitations

Différents leviers d'action peuvent être énoncés afin de favoriser l'amplification de la réhabilitation énergétique en copropriété.

- Poursuivre les missions de sensibilisation, accompagnement, et formation des copropriétés afin de mieux coordonner la gestion interne des immeubles, l'animation et le vivre ensemble qui sont des prérequis indispensables à tout programme de travaux.
- Ne pas focaliser les aides publiques sur des réhabilitations fixant une performance énergétique trop élevée. En l'état actuel les programmes de travaux globaux ambitieux ont tendance à réfréner les copropriétaires avec des coûts moyens compris entre 15 000 et 20 000€ et sont potentiellement facteur d'appauvrissement pour les moins aisés n'ayant pas de capacités d'autofinancement. L'échelonnement

de travaux par ordre de rentabilité pourrait permettre de toucher plus d'habitants, plus rapidement, avec une durée d'amortissement plus courte et in fine conduire à une meilleure réduction des consommations énergétiques et des rejets de CO₂ à l'échelle globale. Cela apparaîtrait d'autant plus pertinent dans les zones climatiques tempérées comme l'espace toulousain où l'amortissement d'opérations exemplaires est plus long que dans des régions au climat plus rude.

- Afin de compléter les trois sources de financement classiques que sont l'autofinancement, les aides publiques et les prêts bancaires, appuyer les démarches alternatives telles que :
 - le tiers financement pour les bâtiments les plus énergivores via des plates-formes de réhabilitation
 - le mécanisme d'avance des subventions publiques
 - le bail à réhabilitation par lequel un

propriétaire sollicite un organisme tiers qui engagera des travaux de rénovation et aura en charge la gestion du logement sur une durée minimale de 12 ans. Cet opérateur, une fois les travaux terminés, est tenu de louer le bien à des personnes défavorisées.

- la surélévation de la copropriété : création de nouveaux logements sur le toit de l'immeuble induisant de la valeur grâce aux droits à construire. La vente de ces droits aux promoteurs permettrait de financer en grande partie la réhabilitation.
- Pour les collectivités, profiter des nombreuses sources d'aides et financements externes : fonds structurels européens, BEI et mécanisme ELENA (Assistance européenne pour l'énergie locale), subventions de l'État via le Programme d'Investissement d'Avenir ou encore le fonds Ville de Demain de la Caisse des Dépôts

Avantages de la réhabilitation énergétique :

Pour le ménage bénéficiaire :

- valorisation patrimoniale : à Toulouse, un appartement à l'étiquette énergétique A ou B se vend en moyenne 20% plus cher qu'un appartement classé D qui se vend lui-même 16% plus cher qu'un logement classé E, F ou G (source : PERVAL 2012, 2013, 2014, traitement aua/T)
- baisse des charges dans un contexte d'augmentation des prix de l'énergie
- amélioration du confort de vie

Externalités positives pour la collectivité :

- Activités générées par l'investissement et créations nettes d'emplois non délocalisables
- baisse importante des rejets de CO₂ et des consommations énergétiques induites par le secteur résidentiel
- diminution de la dépendance extérieure liée aux importations d'énergie et diminution du déficit public.

Quel effet sur l'emploi ?

La réhabilitation énergétique des logements :

- Secteur n°1 dans la création d'emplois totale liée à la mise en œuvre de la transition énergétique, devant les énergies renouvelables et sans compter les réhabilitations dans le tertiaire.
- Un secteur au très fort contenu en emplois: pour un million d'euros engagé, 16 emplois créés (9 directs et 7 indirects)
- En cas de mise en œuvre d'un programme ambitieux de 750 000 réhabilitations par an au niveau national :
 - 323 000 créations d'emplois supplémentaires au scénario tendanciel actuel d'ici 2030
 - un chiffre d'affaires de 30 milliards d'euros pour la même année

Source : http://www.negawatt.org/telechargement/Etude%20eco/Synthese_emploi_scenario-negaWatt_29-03-2013.pdf

En Allemagne, le programme de réhabilitation conduit par la banque KfW entre 2006 et 2009 a conduit aux résultats suivants :

- 1 million de logements rénovés énergétiquement et 400 000 constructions hautement performantes
- 54 milliards d'euros d'investissements générés
- 240 000 créations d'emplois chaque année dans le secteur du bâtiment.

Source : <http://www.lemoniteur.fr/article/efficacite-energetique-l-experience-allemande-20370828>

Glossaire et définitions

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie.

ANAH : Agence nationale de l'habitat.

BEI : Banque Européenne d'Investissement.

ELENA : Mécanisme européen d'assistance technique pour les projets énergétiques locaux.

Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) « copropriété en difficulté » : dispositif incitatif d'une durée de 3 à 5 ans visant la requalification d'une copropriété dégradée avec un accompagnement du syndicat de copropriétaires via une ingénierie et des aides financières spécifiques accordées par les partenaires contractants (État, ANAH, collectivité territoriale). L'amélioration énergétique du bâti apparaît de façon croissante dans ces programmes.

Précarité énergétique : deux catégories de définition peuvent caractériser la précarité énergétique :

- celle donnée par la loi Grenelle 2 : « *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 de ses conditions d'habitat* » ;
- l'ONPE (Office National de la Précarité Énergétique) précise cette définition. Une personne en situation de précarité énergétique combine au moins deux facteurs parmi les suivants :
 - le ménage consacre plus de 10% de son budget aux dépenses énergétiques (taux d'effort énergétique) et se situe dans les trois premiers déciles de revenus,
 - le ménage déclare souffrir de froid,
 - le ménage a des bas revenus et des dépenses élevées (BRDE).

Programme « Habiter mieux » de l'État : aide financière et accompagnement accordés aux propriétaires modestes et très modestes dans leur démarche de rénovation sous condition de ressources. Aide pouvant financer jusqu'à 50% du montant total des travaux.

Plan de Sauvegarde : opération lourde de redressement sur une période de 5 ans au niveau financier, administratif et juridique. Une action sur le cadre bâti est également prévue via des travaux de conservation. Le PDS s'applique auprès des copropriétés qui connaissent de graves difficultés et est directement initiée par le préfet ou le maire de la commune.

Sources chiffres clés

MAJIC (Mise à Jour des Informations Cadastres).

INSEE : Enquête nationale du logement 2013.

ANAH/FILOCOM : sources utilisées et présentées notamment au sein du rapport « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés » de Dominique Braye à l'ANAH (janvier 2012).

Évolutions réglementaires

Loi Grenelle II (2010) :

- obligation de réaliser un DPE collectif pour les immeubles de moins de 50 lots dotés d'un système de chauffage collectif. Pour les copropriétés de plus de 50 lots dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} juin 2001, l'audit énergétique devient obligatoire. Obligations à respecter avant le 1^{er} janvier 2017.

Loi ALUR et décrets correspondants (2014) :

- votes en assemblée générale à majorité simplifiée pour travaux ;
- obligation de constitution d'un fonds travaux avant le 1^{er} janvier 2017 ;
- registre d'immatriculation des copropriétés rempli par les syndics.

Loi sur la Transition énergétique et décrets correspondants (2015) :

- obligation prochaine d'embarquer l'amélioration énergétique à l'occasion de travaux de rénovation lourds sur la copropriété (en vigueur au 1^{er} janvier 2017)
- concrétisation de la mise en place d'un Fonds de garantie pour la rénovation énergétique (décret du 11 août 2016) se portant garant pour les Éco-prêts octroyés par les banques ;
- individualisation des frais de chauffage.

Pour en savoir plus

Documents complémentaires sur la réhabilitation et les financements :

- Bullier Adrien, Milin Christophe, « Dispositifs de financement alternatifs pour la rénovation énergétique du bâtiment », Les cahiers de Global Chance, n°35, juin 2014.
<http://www.global-chance.org/IMG/pdf/gc35p12-23.pdf>
- Caisse des Dépôts, « Rapport intermédiaire sur le financement de la rénovation énergétique des logements privés », juin 2013.
http://www.cdclimat.com/IMG/pdf/rapport_caisse_des_depots_financement_de_la_renovation_energetique_des_logements_privés_27juin2013.pdf
- La Revue Urbanisme, « Parc privé des années 50-70, l'urgence du renouveau », Hors-série n°48, avril 2014.
- Les cahiers de l'ANAH, « Habiter Mieux, bilans et perspectives », n°147, décembre 2015.

Partenaires de Toulouse Métropole :

- <https://www.adil31.org/index.php?id=25940>
- <http://infoenergie-toulousemetropole.fr/je-me-documente>
- <http://www.cdcs31.fr/>

Plates-formes et programmes de réhabilitation :

- <http://tinergie-brest.fr/>
- <http://www.lametro.fr/894-campagne-murmur.htm>
- <http://www.paris.fr/ecorenovonsparis>