

FINANCER AUTREMENT LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

Pour lutter contre la dégradation des copropriétés privées en France...

L'agence nationale de l'habitat (*Anah*) estime à 15% la part des copropriétés françaises en grande fragilité, soit près de 100 000 copropriétés et plus d'un million de logements. Par ailleurs, il est estimé que 5 à 15% des logements en copropriété sont à la limite du basculement vers un stade de grande fragilité¹. Enfin, ce phénomène s'accroît : le nombre de copropriétés en grande fragilité a augmenté de 5,1% entre 2011 et 2013 pour une progression globale du parc observé de 3,8%.

Un processus de dégradation connu...

Il repose principalement sur des difficultés de gestion telles que des charges de fonctionnement particulièrement élevées, le développement d'impayés de charges de plus en plus importants et non maîtrisés, une gestion laxiste, la démobilité des copropriétaires et une carence de l'entretien courant, ce qui contribue à renforcer la dégradation technique du bâtiment. Ce cercle vicieux est souvent renforcé par d'autres phénomènes tels que la fuite des copropriétaires les plus solvables, remplacés par des copropriétaires plus modestes que ceux qui partent, ce qui ne fait qu'accroître le phénomène précédent.

...avec des dispositifs publics pour y remédier...

Pour faire face à ce processus, les pouvoirs publics ont mis en place des opérations programmées, coûteuses pour les finances publiques, dans une approche essentiellement curative jusqu'en 2010. Les nouvelles actions mises en place depuis vont dans le sens de la prévention avec les dispositifs tels que les *VOC*, *POPAC*², la mise en place d'un registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires, le fonds de prévoyance destiné à organiser les travaux à venir au sein de la copropriété, et plus récemment le programme d'aide aux copropriétés fragiles.

... mais des difficultés certaines pour déployer des rénovations énergétiques ambitieuses.

Malgré des aides financières significatives et un accompagnement sur le long terme par des acteurs spécialisés, ces copropriétés n'arrivent que rarement à lancer des travaux de rénovation énergétique ambitieux, rencontrant les mêmes diffi-

cultés que toute copropriété : la prise de décision en copropriétés (règles de majorité...), le dilemme propriétaire-locataire, les propriétaires bailleurs ne voulant pas financer un projet dont seul le locataire bénéficiera sous forme d'économies d'énergie, la complexité des projets de rénovation, la durée des projets (minimum 5 ans) qui progressivement essouffle les porteurs de projets initiaux et fait peser un risque sur le taux de réussite potentiel de l'opération.

...l'Action Tank teste un modèle économique innovant de financement de la rénovation...

Depuis 2013, l'Action Tank s'est attaché à développer un modèle rendant possibles la rénovation énergétique et le rétablissement de la gouvernance de copropriétés fragiles avec un objectif de recours minimal aux subventions publiques³.

La démarche élaborée avec différents partenaires s'appuie sur les principes suivants :

- **La densification** : vente de droits à construire à des promoteurs en charge de la construction de logements supplémentaires sur la parcelle pour financer une partie du coût de la rénovation, en complément des subventions existantes. Ce volet est indispensable pour diminuer le reste-à-charge de tous les copropriétaires, occupants et bailleurs ;
- **Un contrat de performance énergétique (CPE)** : optimisation du projet de rénovation afin de maximiser les économies d'énergie, garanties par un contrat de performance, pour un reste-à-vivre supportable pour les copropriétaires. Cela permet de conforter les *leaders* énergétiques de la copropriété et de faciliter la conviction des autres copropriétaires ;
- **Un schéma juridique innovant** : schéma en deux phases, de conception réalisée par un groupement diversifié, puis de réalisation-exploitation-maintenance suite à un appel d'offres, permettant de gagner du temps, d'optimiser la conception, de fiabiliser les coûts, et d'apporter plus de transparence et de lisibilité pour les copropriétaires ;
- **Un financement sur mesure** : un accompagnement des habitants dans les demandes de subvention, financement du reste-à-charge en calant le remboursement des emprunts sur les économies de charges garanties. Ce temps de retour sera spécifique à chaque copropriétaire,

¹ Rapport Braye, *Prévenir et guérir les copropriétés* (janvier 2012).

² Veille et observation des copropriétés (VOC), programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC)

³ Ces travaux ont mobilisé des partenaires variés : une entreprise générale experte en travaux de rénovation (*Brézillon*), des experts énergétiques et hydriques (*EDF*, *Veolia*), des financeurs potentiels (*La Banque postale*, *Crédit Municipal de Paris*) et des associations (*Habitats Solidaires*, *Compagnons Bâisseurs*).

en fonction de son statut (bailleur ou habitant) et de son niveau de revenus.

- **L'implication des habitants** : un accompagnement en amont, pendant, et après les travaux pour permettre l'appropriation du projet, diminuer les charges par une sensibilisation aux éco-gestes.

... avec une implication des habitants...

Compte tenu des fragilités de gouvernance souvent présentes dans les copropriétés en difficulté, il nous paraît impératif que la rénovation du bâtiment se conjugue avec une remobilisation des habitants dans la gouvernance de la copropriété. C'est pourquoi nous souhaitons associer les habitants à chaque étape du projet.

Après la phase d'accompagnement initial et la tenue d'une assemblée générale pour valider le choix du groupement en charge de la conception, deux à trois sessions d'information sont organisées par l'opérateur afin de présenter les avancées, identifier tous les points clés générant des difficultés dans la vie de la copropriété (accès au tri, accès handicap, lumières des étages, portes mal isolées, parking, etc.). Ces différentes informations seront ensuite prises en compte dans les différents scénarii afin d'y répondre au mieux et de proposer les programmes les plus complets et pertinents possibles.

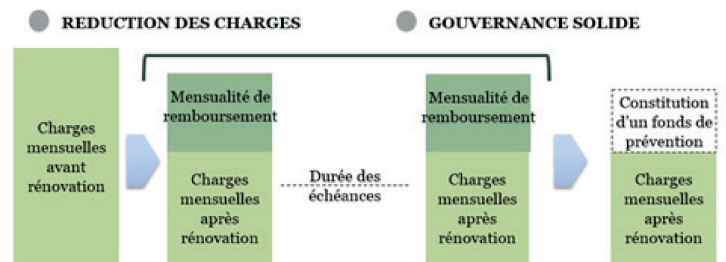
Lors de ces sessions, des ateliers pédagogiques sont également organisés afin d'aborder des sujets plus précis comme la densification ou la surélévation avec des exemples illustrés ou des balades thermiques pour sensibiliser sur la rénovation. Dans le cas d'une copropriété faisant l'objet d'un dispositif de type *OPAH* ou plan de sauvegarde, l'opérateur se charge de la communication des différentes réunions, des messages importants ou du passage des différents techniciens d'étude. Des permanences toutes les semaines sont assurées par l'opérateur afin de recevoir et répondre à toutes les interrogations des habitants. Une permanence téléphonique est également disponible tous les jours. Afin de favoriser une dynamique entre les acteurs locaux et les instances des copropriétés, l'opérateur peut également organiser deux conférences thématiques annuelles. Une fois les chiffrages des trois scénarii précisés, l'opérateur travaille le plan de financement en rencontrant individuellement chaque copropriétaire. Un ou plusieurs ateliers sont nécessaires après présentation des projets pour accompagner les habitants dans leur prise de décision. Des groupes thématiques pourront être mobilisés pour analyser le projet de conception et y apporter des adaptations, en s'inspirant de méthodes de travail utilisées dans l'habitat participatif.

... et une valorisation des économies d'énergie...

La diminution du reste-à-charge des copropriétaires et la valorisation des économies d'énergie sont nécessaires pour permettre une massification d'un modèle de rénovation énergétique ambitieux. Les montants restant à payer pourront être supportés par un emprunt sur mesure : les remboursements de celui-ci seront calés sur les économies de charges résultant des travaux de rénovation et garanties par le *CPE*. Ainsi, le rem-

boursement de cet emprunt s'effectue dans un délai le plus court possible pour laisser une copropriété à la gouvernance rétablie et à la capacité financière restaurée par la diminution des niveaux de charges. Ce temps de retour sera notamment déterminé par le statut (bailleur ou habitant) et le niveau de revenus de chaque copropriétaire.

L'intérêt de ce projet pour les pouvoirs publics est de pouvoir traiter en amont les copropriétés en voie de fragilisation par le biais de dispositifs beaucoup moins coûteux que les dispositifs actuels et en les anticipant. Suite aux remboursements des travaux, le niveau des charges pourrait être adapté à la baisse tout en permettant la constitution d'un fonds de prévention.



... dans un processus original...

Notre démarche se décompose en plusieurs étapes :

- **les pré-études de faisabilité**. Sur la base de critères à la fois techniques et contextuels, quantitatifs et qualitatifs et une rapide documentation du modèle économique des travaux (chiffrage au ratio, estimation des économies d'énergies et potentiel de densification), des réunions d'information seront organisées avec le syndicat, le conseil syndical et les habitants pour évaluer l'envie de la copropriété de se lancer dans un tel projet (dynamique collective, présence de quelques personnes motrices au sein du conseil syndical, un syndic moteur). Les copropriétés pourront sélectionner un schéma parmi les différents schémas juridiques possibles. Une mise en concurrence de différents groupements sur la phase de conception du programme de rénovation est lancée. L'assemblée générale de la copropriété devra valider le groupement retenu ainsi qu'un assistant à maîtrise d'ouvrage qui accompagnera la copropriété tout au long de la procédure et qui sera l'interlocuteur technique de la copropriété.
- **l'étude de faisabilité** comprenant la conception architecturale, thermique, bâtimentaire, avec un contrat de performance énergétique, le choix d'un groupement, et la recherche d'un plan de financement : la conception proposée est une approche globale permettant de maximiser les économies d'énergie garanties pour un coût supportable et prédéfini par les habitants. Elle repose sur des études telles que des études thermiques réglementaires ▶

- et dynamiques, des études de faisabilité architecturale pour estimer le potentiel de densification, les chiffrages des différentes solutions énergétiques, etc. En parallèle, la copropriété est accompagnée par des assistants à maîtrise d'ouvrage généraliste et technique pour le volet contrat de performance énergétique. Plusieurs scénarii de travaux et de gain en performance énergétique sont présentés aux copropriétaires. Un de ces scénarii doit être ciblé et validé en assemblée générale. En cas de projet de densification, les copropriétaires devront valider conjointement le projet de rénovation et de densification. Dès la signature du contrat, le montage des dossiers de financement individuels et/ou collectifs doit être initié. Sur la base de cette étude de faisabilité, l'AMO de la copropriété peut lancer un appel d'offres fondé sur les résultats des études de conception : il pourra ainsi choisir un groupement qui travaillera sur la réalisation-exploitation-maintenance du bâtiment. L'AMO évalue les réponses et soumet son évaluation à la copropriété qui sélectionnera un des groupements en assemblée générale. La durée de cette phase dépend principalement du temps de montage du plan de financement et de la recherche de solutions individuelles ou collectives adaptées.
- **le lancement des travaux dans les parties communes**, sous la responsabilité du groupement retenu et la supervision de l'AMO. En parallèle, l'accompagnement de certains ménages dans l'auto-réhabilitation de l'intérieur de leur logement est possible, grâce à des associations telles que les *Compagnons Bâisseurs*.
 - enfin, suite à la livraison de l'opération, **l'exploitation-maintenance** du bâtiment par le groupement et la phase d'évaluation : un suivi régulier des consommations énergétiques sera mis en place. Les copropriétaires commenceront à rembourser leurs éventuelles mensualités. Des sensibilisations aux consommations énergétiques et hydriques par des associations locales seront également organisées.

... avec un projet pilote à Clichy-sous-Bois avant son déploiement.

Après une phase de conception de cette démarche, l'*Action Tank* a entamé une phase d'expérimentation. L'objectif est dans un premier temps d'identifier une dizaine de copropriétés offrant un contexte et des résultats économiques favorables, en Ile-de-France ou en dehors.

Une première opération pilote est en cours actuellement sur une copropriété de 30 logements à Clichy-sous-Bois, lauréate de l'AMI *Ville Durable et solidaire* de l'ANRU financé par le commissariat général à l'investissement (CGI). L'opération est co-portée par la ville de Clichy-sous-Bois et l'*Action Tank Entreprise et Pauvreté* et implique l'opérateur *Citémétrie*, l'*EP-FIF*, *Bati-rénov*, *EDF Optimal Solutions* et le cabinet d'architecte *Lair&Roynette*.

La logique de déploiement du modèle est au cœur de cette démarche et de l'approche de l'*Action Tank Entreprise et Pauvreté*. L'objectif n'est pas ici de conduire une unique expérimentation mais de se baser sur la pérennité du modèle économique identifié (et si nécessaire amendé) afin de proposer cette démarche à d'autres territoires comme un outil de prévention en dehors des dispositifs ou de redressement de copropriétés en complément des dispositifs opérationnels existants.

En outre, au sein d'un même quartier, une opération de rénovation énergétique ambitieuse, abordable pour les habitants et les pouvoirs publics et ayant contribué à remobiliser les habitants dans la gouvernance de leur copropriété pourrait inspirer d'autres copropriétés rencontrant les mêmes difficultés. Une étude d'impact économique et social permettra d'évaluer au cours des travaux puis *a posteriori* l'intérêt de l'approche pour l'ensemble des parties prenantes. ■

+ d'infos consulter :

<http://www.at-entreprise-pauvrete.org/>