

# ORHL - ATELIER « COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ »

## PARTICIPANTS

PERDRIX	Marie-Laure	ADIL DEPARTEMENT DU RHONE METROPOLE DE LYON	GUEFFIER - PERTIN	Chrystel	UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DUBERTRET	Thomas	ALEC LYON	COSTET	Cédric	UNPI69
HENRY-WAROT	Laurence	ARC RHONE-ALPES	VINCENT	Alice	URBANIS
KHALAF	Camille	ARC RHONE-ALPES	LECARPENTIER	Chloé	VALENCE ROMAN
GAGET	Léonore	CAPI/CCVDD			AGGLO
DUBLANCHY	Jean-Charles	DEPARTEMENT DU RHONE	DOMBES	Séverine	VIENNE CONDRIEU
LOUDIN	Claire-Lise	DDT DE L'AIN	MEISSONNIER	Luc	AGGLOMERATION
BROUT	Martine	DDT DE LA DROME DL ANAH	GOUTAILLER	Laurène	VILLE DE LYON
RACH	Bernard	DEPARTEMENT DE LA HAUTE- SAVOIE	PERRET	Stéphanie	VILLE DE MEYZIEU
BAUREGARD	Stéphanie	DREAL AUVERGNE-RHONE- ALPES	GUILLERMIN	Joanne	VILLE DE ST PRIEST
DEVAUX	Alain	DREAL AUVERGNE-RHONE- ALPES			
MATHONNET	Sabine	DREAL AUVERGNE-RHONE- ALPES	<b>Animation</b>		
KERHARO	Alain	EPORA	Myriam GERMAIN, SOLIHA Rhône et Grand Lyon		
AMIOT	Vincent	FONDATION ABBE PIERRE			
RUIZ JIMENEZ	Roland	GRAND CHAMBERY	<b>Organisation</b>		
BILLIOTTE	David-Albert	GRENOBLE-ALPES METROPOLE	Maxime DUPLAIN, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes		
BARLERIN	Caroline	HESPUL			
SAUVIGNET	Aurélie	METROPOLE DE LYON			
MENARD	Fabrice	SOLIHA 26			
VASEUX	Lucy	SOLIHA 69			
COLLOMBAT	Amandine	SOLIHA 69			
LAURENT	Valériane	SOLIHA 69			



## Objectif de la matinée

Après une présentation des actualités du 1<sup>er</sup> semestre, le thème principal de la matinée porte sur la prise en compte de l'énergie dans les copropriétés à travers les plateformes de rénovation énergétique. Plusieurs expériences sont présentées par : la Métropole de Lyon, Valence Romans Agglo et le Grand Chambéry.

Pour toute question complémentaire, le correspondant DREAL de l'ORHL est Maxime Duplain (maxime.duplain@developpement-durable.gouv.fr). Il est précisé qu'il s'agit du dernier atelier « copropriétés en difficulté » prévu dans le cadre du marché confié par la DREAL à Soliha Rhône et Grand Lyon. Plus largement, et compte tenu du désengagement de la Région du pilotage et du fonctionnement de l'ORHL, une réflexion a été engagée, notamment en lien avec le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, sur le devenir de l'ORHL. En tout état de cause, la DREAL souhaite continuer à organiser au niveau régional des actions d'animation et de réflexion sur des thématiques diverses comme celles de copropriétés, de la réforme des attributions de logements sociaux, du logement et de l'aménagement durable. Par ailleurs, suite à la fin du financement par la Région du site internet de l'ORHL, les supports produits dans le cadre des différents ateliers seront disponibles dans la rubrique « habitat-Logement » du site internet de la DREAL ([www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/habitat-logement-r3099.html](http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/habitat-logement-r3099.html)).

## Actualités

### Projet de loi ÉLAN et plan de rénovation énergétique

*Alain DEVAUX, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes*

#### **Projet de loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (adopté en 1<sup>ère</sup> lecture par l'Assemblée nationale)**

Le projet de loi ÉLAN traite des copropriétés dans son titre IV relatif à l'amélioration du cadre de vie. Le chapitre 4 vise à améliorer la gouvernance des copropriétés. À ce stade de l'élaboration de la loi, les articles 59, 59 bis (nouveau) et 60 modifieraient le code de la construction et de l'habitation. En particulier, l'article 60 doit permettre au gouvernement de légiférer par ordonnance dans un délai de 12 à 24 mois pour faire évoluer le droit des copropriétés selon deux axes :

- lever les blocages qui entravent la réalisation de travaux dans les copropriétés, ce qui implique notamment de modifier les compétences et le statut du conseil syndical, pour le doter d'un véritable pouvoir décisionnel, d'instituer des régimes de gouvernance différenciés en fonction des types de copropriété
- codifier le droit des copropriétés pour le rendre plus simple, plus clair et accessible, garantir la sécurité juridique et limiter les contentieux

#### **Plan de rénovation énergétique des bâtiments (PREB)**

Le plan comprend 12 actions regroupées selon 4 axes. Les principaux objectifs sont les suivants :

- hiérarchiser les objectifs afin de piloter plus efficacement la politique et la rendre plus compréhensible pour les ménages et construire une ou plusieurs trajectoires compatibles en volume et performance des rénovations ;
- rénover l'ensemble des bâtiments au niveau basse consommation d'ici 2050 ;
- à plus court terme, diminuer de 15% à l'horizon 2022 la consommation énergétique finale des bâtiments par rapport à 2010 ;
- rénover en 10 ans les 1,5 M de passoires énergétiques habitées par des ménages propriétaires à faible revenu.

La thématique des copropriétés est abordée dans l'axe 2 intitulé « Créer les conditions de la massification de la rénovation des logements et lutter en priorité contre la précarité énergétique ». Il s'agit notamment de :

- Mieux caractériser l'état du parc et suivre la dynamique de rénovation. Dans ce but, il est prévu la création d'un observatoire national de la rénovation qui aura, entre autres missions de réaliser un suivi spécifique du secteur de la copropriété et qui sera lié au registre national des copropriétés gérées par l'ANAH.

Cet observatoire sera tenu par l'ADEME sous l'égide du comité de pilotage du plan de rénovation énergétique des bâtiments.

- Faire évoluer le cadre réglementaire en s'appuyant sur la loi ÉLAN, en cours de débat ;
- Mettre en place des solutions de financement adaptées :
  - stabiliser les aides et rendre les incitations plus crédibles
  - simplifier les CEE pour les copropriétés
  - simplifier l'Éco-PTZ collectif et faciliter sa garantie
    - Susciter une envie et une capacité à rénover de la part des copropriétaires.
    - Proposer des offres globales de rénovation.

Un comité de pilotage de la rénovation énergétique est prévu mi-juillet 2018 pour préciser le plan d'action. D'autres arbitrages financiers interviendront à l'automne notamment sur le remplacement du crédit d'impôt par une prime en 2019 et un meilleur accès pour les copropriétés.

L'État a également lancé en mai 2018, sous couvert de la conférence nationale des territoires, un travail avec les collectivités sur le déploiement du service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH), qui doit contribuer à créer les conditions de la massification de la rénovation des logements et lutter en priorité contre la précarité énergétique. Le SPPEH recouvre l'ensemble des actions publiques (État, collectivités, opérateurs publics dont les plateformes de la rénovation énergétique) concourant à la rénovation énergétique de l'habitat. L'État vise une contractualisation avec les Régions en vue d'assurer la pérennité du SPPEH, avec un pilotage régional laissant la place aux initiatives régionales, ce qui suppose notamment de mettre en place des synergies entre les dispositifs existants en matière d'information sur le logement. L'État encourage les collectivités à « déployer des opérations territoriales programmées ambitieuses et innovantes, afin d'initier la massification et l'industrialisation de la rénovation ». Pour 2018, l'État veillera à la continuité du financement des réseaux des PRIS et des plateformes issues de l'AMI de l'Ademe. Un financement via la Contribution Climat Énergie (CCE) serait à l'étude.

## Les plateformes territoriales de la rénovation énergétique ou comment inclure l'énergie dans les préoccupations des copropriétés ?

### La plateforme Écoreno'v de la Métropole de Lyon

*Aurélien SAUVIGNET, Responsable de la plateforme Écoreno'v à la direction de l'Habitat et du Logement de la Métropole de Lyon*

### La plateforme Rénov'habitat de Valence Romans Agglo

*Chloé LECARPENTIER, Chargée de mission rénovation énergétique des copropriétés / Plan chaleur solaire Rénov'Habitat, Valence Romans Agglo*

### La plateforme « mon Pass'Rénov » du Grand Chambéry

*Roland RUIZ-JIMENEZ, chargé de mission rénovation énergétique, Grand Chambéry*

Le tableau ci-après présente de façon synthétique les trois plateformes. Lors de l'atelier, il est apparu :

Des ressemblances :

- L'importance de la communication pour mobiliser les copropriétés et l'ensemble des acteurs d'un projet de rénovation énergétique, les entreprises, les syndicats, les maîtres d'œuvres, les banques....
- La difficulté à mobiliser les copropriétés sur Habiter Mieux Copropriété
- L'indicateur du temps de retour n'est pas opportun
- La contraction des budgets des collectivités
- La porte d'entrée est l'espace info énergie
- Les résultats en nombre de logements rénovés restent faibles par rapport aux investissements publics
- Le besoin de bien connaître le parc pour estimer les besoins de rénovations
- Les articulations avec les autres dispositifs sur le parc privé

Des différences :

- Le recours aux appels à projet pour sélectionner les projets BBC
- Le rôle du marché immobilier : dans un marché détendu, l'investissement pour la rénovation n'est peu porteur
- Les référentiels techniques

Par ailleurs, au regard du PREB, les enjeux à venir pour l'État sont la massification, l'implication des collectivités et l'organisation du SPPEH (volonté de simplifier l'organisation actuelle).

	<b>Écoreno'v Métropole de Lyon</b>	<b>Rénov'Habitat Valence Romans Agglo</b>	<b>Pass'Rénov Grand Chambéry</b>
<b>Contexte</b>	Portage politique fort pour la rénovation énergétique = inscrit au plan de mandat Issu d'expérimentation sur l'habitat privé (2 PIG avec une thématique énergie sur les copropriétés) Retenu à l'AMI ADEME/Région sur les plateformes  Marché immobilier globalement porteur sur la Métropole et tendu dans les communes centrales	Territoire à énergie positive Retenu à l'AMI ADEME/région sur les plateformes  Marché immobilier globalement détendu sur l'agglomération	Territoire à énergie positive retenu à l'AMI ADEME/Région sur les plateformes  Marché immobilier globalement tendu sur l'agglomération
<b>Démarche générale</b>	Porte d'entrée unique : ALEC 2 niveaux de performances possibles pour bénéficier de subventions (pas de référentiel technique) : gain 35% : 2000€/lgt BBC rénovation 3500€/lgt Mobilisation du CAUE Communication importante	Porte d'entrée : maison de l'Habitat dans laquelle se trouve la plateforme à Valence et à Romans Orientations vers les dispositifs adaptés : la plateforme s'intègre dans un arsenal plus large d'actions en faveur du parc privé Aide à l'audit : de 2750 à 8850€/copropriété BBC : 2000€/lot sous forme d'appel à projet  Communication importante	Porte d'entrée variable selon si thématique parc ancien à Chambéry ou Grand Chambéry hors parc ancien Orientations vers les dispositifs adaptés : la plateforme s'intègre dans un arsenal plus large d'actions en faveur du parc privé Porte d'entrée plateforme : ASDER et un numéro unique Référentiel technique pour bénéficier des aides plafonnées au lot de travaux : gain de 25% : 1500€ gain de 35% : 1800€ Global : 2000€ Communication importante
<b>Articulation avec les aides ANAH sur le parc privé (diffus ou opération programmé)</b>	La Métropole est délégataire des aides à la pierre. Elle majore les aides de l'Anah pour Habiter mieux copro tant sur l'AMO (jusqu'à 80% de la dépenses TTC) que sur les travaux (+15%)	L'agglo apporte un financement de 4000€/copro à l'AMO dans le cadre d'Habiter mieux copropriété	
<b>Démarche spécifique</b>	Accompagnement renforcé sur proposition de l'ALEC et validation Métropole : un opérateur (agrée Anah ou non) accompagne la copropriété de l'élaboration du projet à la réception du chantier.  La copropriété retenue présente des besoins spécifiques (technique, sociale, QPV...)	Appel à projet pour les projets en BBC rénovation	Valorisation des CEE via une convention avec plusieurs obligés
<b>Partenariats</b>	-Anah (mobilisation des aides individuelles ou collectives, revue de projet partenariale) -Procivis (pour préfinancer les aides). -Communes ayant mis en place une aide à la rénovation énergétique - Syndics - Entreprises et artisans	- Anah (mobilisation des aides du PIG) - Département et des communes ayant mis en place une aide à la rénovation énergétique - syndics - entreprises et artisans - mobilisation ADIL et CAUE	- Anah - banques - syndics - entreprises et artisans - maîtres d'œuvre
<b>Points de vigilance</b>	Financement pérenne des partenaires de la plateforme	Modèle économique de la plateforme encore à trouver Structure juridique à revoir	Volonté de massifier la rénovation en identifiant des secteurs d'habitat propices à une industrialisation de la rénovation énergétique Modèle économique de la plateforme