

Plan de rénovation énergétique du bâtiment : quelle place pour la copropriété ?

Avec 8,4 millions de logements régis par le statut de la copropriété, soit 21 % du parc immobilier, la copropriété est un enjeu majeur de la réussite de la transition énergétique. En zone urbaine, comme par exemple dans la métropole parisienne, 87 % du parc est en copropriété. Traiter de la transition énergétique en ville, c'est donc s'attaquer résolument à la copropriété. Au-delà de l'enjeu énergétique, il s'agit également répondre à un enjeu social, 37 % des ménages qui vivent en situation de précarité sont logés en copropriétés.

La copropriété, l'enjeu de la réussite des politiques de transition énergétique en milieu urbain

À l'Agence Parisienne du Climat, nous faisons de la copropriété un axe fort de notre action et depuis 2017, nous voyons que les choses bougent et que des signaux positifs sont là. Les propositions inscrites dans le plan de rénovation énergétique des bâtiments doivent nous permettre d'aller plus loin. Dans son action 6, le plan fait la proposition suivante « la rénovation des copropriétés fera l'objet d'un plan d'actions spécifique, comprenant l'adaptation des aides et démarches, dont l'éco-prêt et le soutien aux prestations d'accompagnement » : une proposition que nous reprenons avec des arguments solides.

Une démarche globale qui s'appuie sur une plateforme web : le CoachCopro

Pour contribuer à massifier la rénovation, la démarche engagée depuis plusieurs années par l'Agence Parisienne du Climat est simple : créer une demande de rénovation en tant que tiers de confiance et donner plus de visibilité aux professionnels. Cette démarche s'appuie sur une plateforme web, véritable outil d'accompagnement de projet dédié à la copropriété.

Depuis 2017, nous complétons progressivement la démarche et les outils. En premier lieu, la création d'un observatoire métropolitain de la rénovation en copropriété auquel nous venons d'ajouter 4 outils en ligne qui s'enrichissent au fur et à mesure de l'avancée de nos travaux. Depuis quelques semaines, et pour donner à voir de la réalité des projets, une carte des copropriétés rénovées donne des références à des projets réels, elle s'améliore au fil des projets réalisés. Nous produisons également des notes d'analyse : la première disponible est une analyse technico-économique d'un échantillon d'une trentaine

de copropriétés (soit 2 900 logements) ayant mené des opérations globales de rénovation énergétique. Enfin, une data visualisation des données qualifie par des indicateurs la dynamique du marché et, en sélectionnant les types de travaux réalisés, elle donne une bonne représentation des spécificités de ce marché. Des arguments importants pour engager les professionnels à aller vers ce marché d'avenir. Pour consolider la mesure de la performance, nous engageons également une instrumentation de copropriétés avec l'objectif d'évaluer et d'objectiver le gain de performance énergétique après travaux de rénovation. À cet objectif principal d'autres objectifs complémentaires sont associés à l'étude : expliquer les éventuels écarts par rapport au gain théorique, évaluer le confort et la qualité de l'air. Ces travaux sont financés par l'ADEME et l'Union européenne dans le cadre du projet ACE-Retrofitting du programme Interreg Europe du Nord-Ouest. Les premiers résultats sont prévus pour septembre 2018.

« Il se passe quelque chose en copropriété » : c'est le message de l'Agence Parisienne du Climat

En 2017, les résultats sont là et témoignent « qu'il se passe quelque chose en copropriété ». C'était tout à fait clair lors de notre dernier Forum de l'EcoRénovation le 31 janvier dernier à l'hôtel de Ville de Paris : un vif succès avec la participation de 900 visiteurs principalement des copropriétaires avisés souhaitant engager des travaux. Également une vraie dynamique de rénovation émerge en France comme en témoignent les 2 230 copropriétés inscrites (soient 122 200 logements) sur la plateforme CoachCopro de la Métropole du Grand Paris et les plus de 4 000 au niveau national. Pour celles qui sont déjà passées à l'action, cela représente plus de 91 millions d'euros de prestations d'études et travaux votés ou réalisés. À Paris, les copropriétés bénéficient d'un programme exceptionnel d'accompagnement lancé

par la ville de Paris « Eco-rénovons Paris » qui a largement contribué à dynamiser le sujet. Fin 2017, 911 immeubles soient 28 000 logements sont lauréats Eco-rénovons Paris. Des chiffres significatifs qui montrent que lorsqu'ils sont aidés, une part croissante des copropriétaires souhaitent réaliser des travaux d'isolation.

Avec les 21 territoires en France qui s'appuient sur le Coach Copro, c'est également plus de 200 accompagnateurs de copropriétés au sein de collectivités, agences locales de l'énergie, etc., qui travaillent ensemble à faire avancer ce sujet auprès des copropriétaires et des professionnels. 242 000 logements en copropriété sont déjà concernés par cette démarche, soit presque la moitié des 500 000 copropriétés en France. Avec le soutien de l'ADEME et le partenariat avec Nexity et Ericsson, le CoachCopro est ainsi devenu la plateforme de référence en copropriété en France.

Un engagement sur la copropriété au cœur du plan climat de Paris

L'avancement pris sur le sujet copropriété à Paris s'explique par la volonté politique de la ville de Paris et les ambitions portées dans le nouveau plan climat de Paris voté au Conseil de mars. Pour atteindre la neutralité carbone en 2050, il faut viser la rénovation de la totalité des logements parisiens : soit éco-rénover 1 million de logements parisiens et d'ici 2020 accompagner plus de 50 000 logements dans cette action. C'est dire que c'est une bataille qui sera gagnée par la mobilisation de tous, sans perdre de temps. Dans cet esprit, nous avons fait huit propositions dans le cadre de la concertation du plan rénovation logement.

Les huit propositions de l'APC pour accélérer la rénovation des copropriétés

Au moment de la concertation, avec l'appui de nos partenaires, l'APC a fait huit propositions pour accélérer la rénovation des copropriétés. Ces propositions guident notre action et sont partagées au sein du réseau national des partenaires du CoachCopro. En amont de ces propositions concrètes, nous demandons que ce plan reconnaisse les spécificités de la copropriété. En effet, pour favoriser la massification des rénovations énergétiques sur ce segment du marché, celui-ci doit être traité en intégrant ses spécificités :

- temporelle : les projets s'y inscrivent dans le moyen terme (3 à 5 ans en moyenne pour y mener un projet), inutile de viser plus court ;
- sociale : les projets y sont par nature collectifs, partagés, solidaires ;
- organisationnelle : les projets s'y mènent avec un écosystème professionnel spécifique et

avec une gouvernance particulière, condition essentielle du succès du projet.

L'expérience de terrain montre que prise dans ses spécificités, la copropriété se rénove. Huit propositions ont ainsi été présentées dans la concertation, elles sont reprises partiellement dans le plan. Elles sont résumées ici et détaillées sur notre site <http://www.apc-paris.com/actualite/propositions-lapc-pour-contribuer-objectifs-plan-renovation-energetique-batiments>.

1. Donner une place spécifique à la rénovation énergétique en copropriétés dans le plan logement en identifiant un objectif de rénovation pour la copropriété. Par exemple un objectif de 100 000 logements rénovés par an en copropriété semblerait légitime : 20 % de l'objectif correspondant à la part occupée par la copropriété dans le parc immobilier français.

2. Reconnaître et financer le métier d'accompagnateur de copropriétés au sein des PRIS (Point Rénovation Info Service) dans une phase d'amorçage de 3 à 5 ans.

Le travail de terrain mené par plus de 200 professionnels animateurs-accompagnateurs de copropriété au niveau national est déterminant pour faire émerger le marché. Il n'a pas pour l'instant d'équivalent dans le marché. À l'heure actuelle, la majorité des rénovations énergétiques globales ne sont menées à leur terme par les copropriétés qu'après un long travail d'accompagnement de celles-ci. Ce travail permet l'émergence des premières références dans un contexte encore peu favorable. Même s'il peut et devrait contribuer au financement de ce métier, le secteur privé n'est pas encore en capacité de prendre en charge à lui seul cette mission car il s'agit ici de gérer le temps long des projets des copropriétés, ce qui implique des temps de retour commerciaux difficilement tenables à ce jour. Ce financement stabilisé est à construire tant que le secteur privé n'est pas en capacité d'assurer le travail de maturation des projets dans le cadre de son temps commercial.

3. Assurer la stabilité et la visibilité des dispositifs de financement des travaux de rénovations énergétiques.

Les effets de « stop & go » des dispositifs de financement de la rénovation mettent en péril les projets dont les temps de maturation sont particulièrement longs. L'objectif de pérennité des dispositifs est essentiel en plus de ceux de lisibilité, d'efficacité et d'incitation.

4. Prouver que la rénovation basse consommation est possible partout sur les territoires.

Il convient de documenter avec des références significatives un travail d'observation du marché de la rénovation énergétique des copropriétés à

l'image de l'observatoire de la rénovation énergétique en copropriétés de l'APC sur le territoire de la Métropole du Grand Paris en est un exemple.

5. Assurer une traçabilité et une cohérence des différents systèmes d'information et diagnostics tout au long du projet et de la vie de la Copropriété. Avec le développement des outils numériques chez les professionnels et les particuliers, la succession d'obligations avec l'audit, le DTG, etc., la généralisation de la maquette numérique, il est temps de réfléchir à 3 ans à la consolidation d'un système d'information cohérent, ouvert et traçable.
6. Accompagner l'évolution des métiers chez les professionnels et organiser la mise en relation avec la demande de rénovation. Plus spécifiquement sur la copropriété, il s'agit d'accompagner l'évolution des métiers du bâtiment et de l'immobilier (syndics, notaires, etc.) pour que ceux-ci intègrent mieux l'enjeu de la rénovation énergétique des copropriétés, formation, accompagnement, mise en avant des bonnes pratiques d'un marché potentiel.
7. Développer des outils d'accélération comme les Zones de Renovations Concertées (ZRC) et Eco gestionnaire. Pour contribuer à l'accélération, les premières études menées entre Efficacity et l'APC ont mis en évidence les avantages liés à la rénovation énergétique mutualisée au sein d'un îlot. Les premières expérimentations faites à ce sujet sont prometteuses.

La proposition 8, la dernière, mérite que l'on s'y attarde un peu plus car elle nous paraît essentielle.

8. Communiquer positivement sur la copropriété.

La copropriété souffre d'une image négative qui ne correspond pas à la réalité de la vie urbaine. S'attaquer résolument au changement de cette image fait partie des priorités à venir. Il s'agit de faire passer le message qu'être copropriétaire, c'est être partie prenante d'un espace plus large que son simple logement, qui s'inscrit dans une temporalité longue : la copropriété est le premier espace de vie collective en ville, cette communauté a ses propres modes de fonctionnement. Il s'agira de montrer la diversité des sujets traités autour de la copropriété, et de donner au travers d'exemples une image de la modernité de ce choix de logement : végétalisation, systèmes d'échange local de service, etc. Changer ensemble cette image, c'est permettre l'accélération du chantier de la rénovation.

Le plan rénovation énergétique du logement ouvre une porte pour un plan d'action spécifique en copropriétés. Notre expérience et celle du réseau Coach Copro témoignent que les choses changent et que le sujet avance. La réussite des politiques de transition énergétique en milieu urbain en dépend. Avec le réseau des professionnels et les collectivités partenaires, nous travaillons pour faire aboutir ces propositions.

En savoir plus : www.apc-paris.com
et www.CoachCopro.com

Anne Girault,
directrice de l'Agence Parisienne du Climat