

Fiche de concertation sur la création d'un « coup de pouce rénovation globale en copropriété »

Constats :

Les copropriétés sont une cible importante du Plan de rénovation énergétique des bâtiments.

Les projets ambitieux de rénovation en copropriété se heurtent à des difficultés particulières : complexité technique, lourdeur de l'ingénierie financière et administrative, capacité à convaincre les copropriétaires et procédures de décision, et *in fine* délai des projets.

Le niveau des subventions n'est donc qu'un élément parmi d'autres pour déclencher les travaux, et il est nécessaire d'apporter une réponse globale pour lever les freins de manière efficace.

Le parc de copropriétés compte 6,9 millions de résidences principales (28 % du parc de résidences principales), réparties dans 617 000 copropriétés environ (ANAH 2015).

Les copropriétés sont majoritairement de petites tailles :

- 69% des copropriétés ont moins de 10 logements, soit 426 000 copropriétés ;
- 25 % des copropriétés ont entre 11 et 50 logements, soit 155 000 copropriétés ;
- 6 % des copropriétés ont plus de 51 logements, soit 36 000 copropriétés.

Un tiers des copropriétés se situent en Île-de-France (soit 2,3 millions de logements).

Le parc des copropriétés est majoritairement ancien, puisque 27 % des logements datent d'avant 1949 et 59 % d'avant 1975.

Les copropriétés sont bénéficiaires des CEE, au niveau du syndicat de copropriétaires dans le cas des travaux collectifs (l'incitation CEE bénéficie directement au syndicat de copropriétaires).

Objectif :

- Créer une incitation assez forte et lisible pour déclencher des travaux ambitieux dans les copropriétés ;
- Massifier la rénovation des copropriétés, en sélectionnant des opérateurs de rénovation qui auront des objectifs de résultat et qui feront des rénovations globales de copropriétés.

Dispositif envisagé :

Créer un « coup de pouce » CEE spécifique en :

- sélectionnant des opérateurs qui apportent des solutions aux problématiques particulières des copropriétés : cela est le cœur de la démarche ;
- créant des niveaux d'aide minimum : cela est le produit d'appel de la démarche ;
- prévoyant une charte dont le respect ouvrira droit à une bonification CEE.

Le niveau d'aide pourrait être décroissant au fil du temps, et maximal pour les travaux votés en 2020 ou 2021 et achevés avant fin 2022, afin de donner un signal clair pour une mobilisation forte de toutes les parties prenantes et déclencher rapidement des décisions de travaux.

Le niveau d'aide pourrait être le même quels que soient les revenus des copropriétaires ou des occupants. Un niveau d'aide uniforme facilitera l'appropriation du dispositif par les copropriétés, et fluidifiera les échanges entre les copropriétaires. La lisibilité du dispositif sera primordiale, et les copropriétés modestes et/ou en difficulté seront plutôt aidées par l'Anah, par exemple dans le cadre d'Habiter Mieux Copropriété (aide Anah jusqu'à 5 250 € par logement) avec le cadre des opérations programmées de traitement de copropriétés en difficulté.

Principes opérationnels :

Il s'agirait de permettre une bonification de l'aide CEE pour les travaux conformes à l'opération standardisée « BAR-TH-145 – Rénovation globale d'un bâtiment résidentiel collectif », pour des opérateurs structurés pour apporter des solutions aux problématiques particulières des copropriétés.

La fiche d'opération standardisée BAR-TH-145 « Rénovation globale d'un bâtiment résidentiel collectif » serait révisée pour l'adapter aux nouvelles conditions de l'éco-PTZ performance énergétique globale (sortie du statut de passoire, économie d'énergie primaire de 35 % sans augmentation des émissions de CO₂) et la mettre en cohérence avec la fiche d'opération standardisée pour la rénovation globale d'une maison individuelle (définition du bouquet de travaux, validation de logiciels pour réaliser le calcul, intervention d'un professionnel certifié RGE).

Ensuite, il s'agira de créer le cadre du « coup de pouce rénovation globale de copropriété » :

1. Définition des besoins d'accompagnement des copropriétés ;
2. Evaluation du montant d'aide minimum ;
3. Evaluation du montant de la bonification.

1. Définition des besoins d'accompagnement des copropriétés :

Les obligés, délégataires ou éligibles CEE (Collectivités territoriales ou leurs groupements, SEM, Anah...) accédant au « coup de pouce rénovation globale en copropriété » seront sélectionnés sur la base de critères exigeants concernant notamment l'accompagnement qui sera proposé aux copropriétés pour la réalisation de leurs travaux.

Il sera demandé à ces opérateurs d'assurer une couverture minimale du territoire, et de se fixer des objectifs quantifiés de rénovation de copropriétés à réaliser d'ici fin 2022.

Leur intervention devra répondre à des exigences spécifiques, inscrites dans une charte coup de pouce « rénovation globale de copropriété » dédiée, qui pourraient porter sur l'obligation :

- de réaliser un audit énergétique et/ou une étude thermique avant et après les travaux, par des professionnels répondant aux exigences de compétences précisées dans l'article R. 134-14 du code de la construction et de l'habitation.
- de proposer une offre attractive d'accompagnement de la copropriété avec un service d'assistance à maîtrise d'ouvrage [et/ou] de maîtrise d'œuvre.
- de proposer un plan de financement complet soit par :
 - La distribution directe de prêts et/ou d'ecoPTZ (agrément ACPR) ;
 - Des opérations de courtage vers des prêts et/ou des ecoPTZ distribués par un organisme partenaire ;avec un calendrier de paiement des subventions adapté aux appels de fonds auprès des copropriétaires.

2. Montant d'aide minimum :

Le forfait de la fiche d'opération standardisée BAR-TH-145 – Rénovation globale d'un bâtiment résidentiel collectif est proportionnel aux économies d'énergie finale réalisées par les travaux.

Les économies d'énergie finale réalisées sont exprimées en kWh/an. Elles sont définies en multipliant la surface du bâtiment (m²) par le résultat du logiciel sur lequel s'appuie l'étude thermique du bâtiment (en kWh/m²/an).

En supposant un prix CEE à hauteur de 5,50 €/MWhc, le niveau de l'aide CEE est de 100 € par MWh/an économisé grâce aux travaux réalisés.

Par exemple, pour un bâtiment de 1000 m² qui consomme initialement 400 kWh/m²/an, une rénovation avec 35 % d'économies d'énergie (soit un gain de 140 kWh/m²/an) peut faire l'objet d'aides CEE à hauteur de 0,140 MWh/m²/an x 1000 m² x 100 €/(MWh/an) = 14 000 €, soit 14 €/m².

Il est proposé de dimensionner le coup de pouce rénovation globale de copropriété sur un montant d'aide de 300 € par MWh/an économisé, et donc 3 fois supérieur au montant d'aide actuel, pour les travaux votés en 2020 ou 2021 et achevés avant fin 2022.

Par exemple, pour un bâtiment de 1000 m² qui consomme initialement 400 kWh/m²/an, une rénovation avec 35 % d'économies d'énergie (soit un gain de 140 kWh/m²/an) en 2021 peut faire l'objet d'aides CEE à hauteur de 0,140 MWh/m²/an x 1000 m² x 300 €/an = 42 000 €, soit 42 €/m².

A cela s'ajoutera le CITE (crédit d'impôt ou prime), si bien que le reste à charge sera de l'ordre de 50 % du montant total des travaux TTC.

Pour les travaux ultérieurs, le montant d'aide redescendrait à 200 € par MWh/an économisé.

Le tableau en annexe simule le taux de financement apporté par le coup de pouce « rénovation globale de copropriété », sur la base d'exemples réels de travaux avec des gains énergétiques allant de 35% à 55%, dans des copropriétés de tailles différentes (de 16 à 180 logements de 70 m² en moyenne), d'étiquette F (400 kWh/m²/an), et supposée occupée par des ménages de tous déciles de revenus.

Une bonification de facteur 4 pour les copropriétés situées en quartier prioritaires de la ville (QPV) pourrait être envisagée, mais constitue probablement une complexité peu utile (ces opérations seront plutôt aidées par l'Anah, par exemple dans le cadre d'Habiter Mieux Copropriété – aide Anah jusqu'à 5 250 € par logement). L'Anah permet aussi de travailler sur la base d'opérations programmées copropriétés : on dénombre à ce jour 39 territoires d'opérations programmées de traitement de copropriétés en difficultés à ce jour, permettant de couvrir un ou plusieurs quartiers avec une action « coup de poing ».

3. Montant de la bonification :

Le montant des CEE accordé à l'obligé ou l'éligible CEE serait égal à (en kWhc) :

$$(C_{\text{ef initial}} - C_{\text{ef projet}}) \times S_{\text{hab}} \times 55 \text{ pour les travaux votés en 2020 ou 2021 et achevés avant fin 2022}$$

$$(C_{\text{ef initial}} - C_{\text{ef projet}}) \times S_{\text{hab}} \times 36 \text{ pour les travaux ultérieurs}$$

Où $(C_{\text{ef initial}} - C_{\text{ef projet}})$ est la différence entre la consommation conventionnelle initiale ($C_{\text{ef initial}}$) et la consommation conventionnelle du projet de rénovation ($C_{\text{ef projet}}$) en énergie finale, rapportée à la surface habitable du bâtiment rénové, respectivement avant et après travaux (exprimée en kWh/m²/an), calculées avec le même logiciel, référencé par la fiche d'opération standardisée BAR-TH-145 – Rénovation globale d'un bâtiment résidentiel collectif.

S_{hab} est la surface habitable (exprimée en m²) du bâtiment rénové.

Par exemple, pour un bâtiment de 1000 m² qui consomme initialement 400 kWh/m²/an, une rénovation avec 35 % d'économies d'énergie (soit un gain de 140 kWh/m²/an) en 2021 peut faire l'objet d'une délivrance de CEE à hauteur de 140 kWh/m²/an x 1000 m² x 55 kWhc.an/kWh = 7 700 MWhc.

Articulation avec les aides existantes :

L'offre de financement peut prévoir de distribuer des éco-PTZ afin d'accompagner la montée en puissance de ce dispositif, suite aux simplifications réalisées.

Le coup de pouce « rénovation globale de copropriété » ne pourra pas être cumulable avec les aides de l'Anah qui valorisent déjà les CEE :

- Aide au syndicat des copropriétaires (14 700 logements aidés en 2018 pour 43M€) qui cible les copropriétés en difficulté dans un secteur programmé : Opération programmée, situation d'habitat indigne, Plan de sauvegarde, administration provisoire ;
- Habiter Mieux Copropriété (6 400 logements aidés en 2018 pour 23M€), qui s'adresse aux copropriétés fragiles qui répondent aux critères suivants : avoir plus de 15 ans, avec au moins 75% de propriétaires occupants, avoir une étiquette F ou G et un taux d'impayés entre 8 et 25 % en fonction de la taille de la copropriété. Cette aide apporte un financement à hauteur de 5 250 € par logement.
- Habiter Mieux Sérénité (55 000 ménages aidés en 2018) : tout copropriétaire modeste (occupant ou bailleur) peut bénéficier de cette aide **à titre individuel**, lorsque sa copropriété entreprend des travaux sur les parties communes et/ou individuelles, qui conduisent à un gain énergétique supérieur ou égal à 25 % pour les propriétaires occupants et 35 % pour les propriétaires bailleurs. Cette aide permet aux ménages précaires de payer les quotes-parts de travaux appelées pour leurs lots.

Le coup de pouce « rénovation globale des copropriétés » est compatible avec les programmes CEE qui financent la formation des syndicats et des syndicats de copropriétaires.

Calendrier prévisionnel :

- Concertation avec les membres du COPIL CEE par écrit, sur la base de la présente fiche, avec échange lors du COPIL CEE du 15 octobre 2019 ;
- Mise à jour de la fiche standardisée BAR-TH-145 : transmission d'ici le 19 novembre 2019, pour passage en CSE du 3 décembre 2019 ;
- Création du « coup de pouce rénovation globale de copropriété » (bonification et charte) : transmission d'ici le 19 novembre 2019, pour passage en CSE du 3 décembre 2019 ;
- Entrée en vigueur : janvier 2020.

* *

*

Annexe

Le tableau ci-dessous présente le taux de financement apporté par le coup de pouce « rénovation globale de copropriété », sur la base d'exemples réels de travaux avec des gains énergétiques allant de 35 % à 55 %, dans des copropriétés de tailles différentes (de 16 à 180 logements de 70 m² en moyenne), d'étiquette F (400 kWh/m²/an), et supposées occupées par des ménages de tous déciles de revenus.

Pour le CITE, on fait l'hypothèse médiane que l'ensemble des ménages de la copropriété sont des propriétaires occupants de décile de revenu 5-8.

		CAS 1	CAS 2	CAS 3
Type	Nombre de logements	16	30	180
	Surface (m ²)	1120	2100	12600
	Consommation avant travaux (kWh/m ² .an)	400	400	400
Travaux	Descriptif des travaux	Isolation des terrasses, du plancher haut des caves, et des façades.	Isolation de la toiture terrasse et des façades, remplacement des menuiseries, réfection du système de ventilation, installation de robinets thermostatiques.	Isolation de la toiture terrasse et des façades, remplacement des menuiseries, réfection du système de ventilation, installation de robinets thermostatiques.
	Gain en énergie finale (%)	35%	45%	55%
	Consommation après travaux (kWh/m ² /an)	260	220	180
	Gain en énergie finale (kWh/m ² /an)	140	180	220
Coûts	Coût total des travaux (€ HT)	170 000 €	450 000 €	2 600 000 €
	Coût des travaux par m ² (€ HT/m ²)	152 €	214 €	206 €
	Coût des travaux par logement (€ HT/logement)	10 625 €	15 000 €	14 444 €
Aides 2020 avec coup de pouce CEE "réno globale copro"	Coup de pouce CEE rénovation globale (en €)	47 040 €	113 400 €	831 600 €
	Crédit d'impôt CITE 5-8 (en €)	45 600 €	100 000 €	453 000 €
	Aide totale (en €)	92 640 €	213 400 €	1 284 600 €
	Aide totale par m ² (en €/m ²)	83	102	102
	Aide totale par logement (en €/logement)	5 790 €	7 113 €	7 137 €
	Taux d'aide total par rapport au coût TTC	52%	45%	47%