

Rapport pour le conseil régional
JUN 2014

Présenté par
Jean-Paul Huchon
Président du conseil régional
d'Ile-de-France

**PROTOCOLE D'ACCORD ETAT – REGION – ADEME :
DECLINAISON FRANCILIENNE DU PLAN DE RENOVATION
ENERGETIQUE DE L'HABITAT (PREH)**

**AJUSTEMENTS DES CRITERES D'ELIGIBILITE AUX AIDES
REGIONALES DE LA POLITIQUE ENERGIE CLIMAT RELATIVES AUX :
- COPROPRIETES
- AU SOUTIEN AUX COLLECTIVITES S'ENGAGEANT DANS UN
SERVICE LOCAL D'INTERVENTION POUR LA MAITRISE DE L'ENERGIE
(SLIME)**

**LANCEMENT D'UN APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI)
AUPRES DES ETABLISSEMENTS BANCAIRES POUR LA MISE EN
PLACE D'UN PRET COLLECTIF-BONIFIE DESTINE AU FINANCEMENT
DE RENOVATIONS ENERGETIQUES DE COPROPRIETES
FRANCILIENNES**

Chapitre 907 « Environnement »
Sous-fonction 75 « Politique de l'Energie »

Chapitre 937 « Environnement »
Sous-fonction 75 « Politique de l'Energie ».

Sommaire

EXPOSE DES MOTIFS	4
1. Le Protocole d'Accord Etat-Ademe-Région Ile-de-France « PREH » : formalisation de la synergie des acteurs franciliens institutionnels en vue de la mise en œuvre du Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat.....	4
2. Ajustements des critères d'éligibilité aux aides régionales de la politique énergie climat relatives aux copropriétés.....	9
3. Ajustement des critères d'éligibilité pour les lauréats de l'appel à projet du CLER sur les Services Locaux d'Intervention à la Maîtrise de l'Energie (SLIME)	11
4. Appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la mise en place d'une offre de prêts collectifs bonifiés pour la réalisation d'opérations de rénovations énergétiques ambitieuses en Ile-de-France	12
PROJET DE DELIBERATION	15
ANNEXE 1 A LA DELIBERATION : PROTOCOLE D'ACCORD ETAT – ADEME – REGION RELATIF A LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE RENOVATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT	18
ANNEXE 2 A LA DELIBERATION : AJUSTEMENTS DES CRITERES D'ELIGIBILITE AUX AIDES REGIONALES DE LA POLITIQUE ENERGIE CLIMAT RELATIVES AUX COPROPRIETES	28
ANNEXE 3 A LA DELIBERATION : AJUSTEMENTS DES CRITERES D'ELIGIBILITE AUX AIDES REGIONALES RELATIVES AUX SERVICES LOCAUX D'INTERVENTION POUR LA MAITRISE DE L'ENERGIE.....	30
ANNEXE 4 A LA DELIBERATION : APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI) EXPERIMENTAL POUR LA MISE EN PLACE D'UN PRET COLLECTIF REGIONAL BONIFIE DESTINE AU FINANCEMENT DE RENOVATIONS ENERGETIQUES DES COPROPRIETES FRANCILIENNES.....	32

EXPOSE DES MOTIFS

1. Le Protocole d'Accord Etat-Ademe-Région Ile-de-France « PREH » : formalisation de la synergie des acteurs franciliens institutionnels en vue de la mise en œuvre du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat

1.1. Un contexte national favorable : le lancement du Plan de Renovation Énergétique de l'Habitat.

Les enjeux relatifs à l'énergie et à la rénovation énergétique sont immenses, car ils concernent la vie quotidienne de l'ensemble de la population.

Les engagements pris par la France aux différentes échelles de responsabilité sont les suivants :

- au niveau mondial à l'horizon 2050, dans le cadre du protocole de Kyoto : diminution par un facteur 4 des émissions de gaz à effet de serre.
- au niveau européen à l'horizon 2020 par le biais des 3 fois 20 du paquet « énergie climat »¹.
- au niveau national, par le cadrage de l'action collective impulsée par le Grenelle de l'environnement, qui a fixé les objectifs pour le secteur du bâtiment : 38% de réduction des consommations d'énergie et 50% de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2020.

Le Président de la République a annoncé le 21 mars 2013 le lancement d'un Plan d'Investissement pour le Logement (PIL). Ce plan a pour objectif de répondre immédiatement à l'urgence en favorisant la création d'emplois et l'émergence de nouvelles technologies de construction et de rénovation énergétique pour répondre au défi écologique. Concernant ce dernier point, l'engagement gouvernemental est fort : rénover 500 000 logements par an d'ici à 2017, soit 380 000 logements du secteur privé par an à l'horizon de 2017, afin d'atteindre une diminution de 38% des consommations d'énergie à horizon 2020.

Pour atteindre ces objectifs ambitieux, un « Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat » (PREH) comprenant 3 volets d'actions est mis en place :

- Enclencher la décision de rénovation, par l'accompagnement des particuliers via les PRIS (Point Rénovation Info Service) lancés le 19 septembre 2013 par le Premier Ministre ;
- Financer la rénovation, en apportant des aides ;
- Mobiliser les professionnels, pour garantir la qualité des rénovations.

L'ambition de ce plan est triple :

- **écologique**, car il vise à réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre pour lutter contre le dérèglement climatique.
- **sociale**, car il lutte contre la précarité énergétique et vise à réduire les charges qui pèsent sur les ménages.
- **économique**, car il permet la structuration de toute la filière de rénovation énergétique intensive en emplois non délocalisables et concourt à une diminution de la dépendance énergétique des territoires.

¹ Objectif européen des 3*20 :

diminuer de 20 % les émissions de gaz à effet de serre ;

réduire de 20 % la consommation d'énergie ;

atteindre 20 % d'énergies renouvelables dans le bouquet énergétique d'ici à 2020

1.2. La circulaire du 22 juillet 2013 relative à la territorialisation du plan de rénovation énergétique de l'habitat

Cette circulaire, signée des ministres de l'égalité des territoires et de l'écologie, précise les modalités de mise en œuvre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) au niveau des territoires, sous l'autorité des préfets.

Une gouvernance adaptée à une mise en œuvre rapide et efficace a donc été visée. La responsabilité de la mise en œuvre du PREH au niveau local incombe aux préfets, qui en Ile-de-France a désigné la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement comme pilote des services de l'Etat. Cette gouvernance, tant au niveau national que local, doit intégrer l'action des opérateurs de l'Etat (Anah, ADEME) et associer les collectivités territoriales, notamment les Conseils Régionaux.

Il a été demandé aux préfets de :

- composer et installer la gouvernance du PREH au niveau local ;
- mettre en place le nouveau régime des aides de l'Anah ;
- cartographier les points d'accueil et d'information du public.
- identifier les zones du territoire insuffisamment couvertes ;
- former les acteurs du PREH du réseau de proximité sur la gouvernance, les circuits et les aides financières ;
- rendre opérationnel le système d'accompagnement pour le public éligible aux aides de l'ANAH ;
- évaluer les besoins en intervention du réseau scientifique et technique

Les réseaux ou clubs régionaux et départementaux devront être montés ou complétés et permettre de :

- capitaliser et partager les expériences ;
- animer le réseau des professionnels

L'augmentation massive et la qualité attendue des rénovations énergétiques des logements passent nécessairement par un portage fort des services sur le terrain. La circulaire du 22 juillet 2013 relative à la territorialisation du PREH recommande ainsi de mettre en œuvre un certain nombre d'actions et de moyens, en synergie avec les partenaires.

1.3. Une mobilisation régionale affirmée, couplée à des objectifs ambitieux

En ce qui concerne la région Ile-de-France, une disposition obligatoire des lois Grenelle, le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'énergie (SRCAE), co-élaboré par les services déconcentrés de l'Etat, l'ADEME et la Région Ile-de-France a été approuvé par le Conseil Régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le préfet de Région le 14 décembre 2012. Il fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire francilien en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatiques.

En Ile-de-France, l'énergie est en effet un enjeu majeur : 94 % de l'énergie consommée est issue de sources non renouvelables. Au-delà des émissions de gaz à effet de serre, l'enjeu social est également de taille : ce sont trop souvent les ménages les plus fragiles qui vivent dans les logements mal isolés. Plus de 700 000 franciliens dépensent aujourd'hui plus de 10% de leurs revenus dans des factures de chauffage.

Une des trois grandes priorités régionales pour 2020 inscrites dans le SRCAE est le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de triplement du rythme de réhabilitation dans le résidentiel, soit 125 000 logements réhabilités par an, dont 25 % au niveau « Bâtiments Basse Consommation ». Si le secteur résidentiel est responsable en 2005 de 36% des consommations finales d'énergie régionales, il représente 50% des efforts de réduction de consommation à réaliser en région Ile-de-France pour respecter l'objectif des « 3x20 » à l'horizon 2020.

Les objectifs définis pour le secteur résidentiel, en individuel comme en collectif, sont :

- Encourager la sobriété énergétique dans les bâtiments et garantir la pérennité des performances.
- Améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques.

Ces objectifs sont poursuivis en y intégrant les dimensions d'acoustique et de qualité de l'air intérieur.

Parallèlement au Plan Régional pour le Climat et au Schéma Régional Climat Air Energie, la Région Ile-de-France a animé la démarche des Etats Généraux de la Conversion Ecologique et Sociale, dont un des groupes de travail était consacré aux métiers du bâtiment et à leurs évolutions souhaitables. Co-présidé par Roberto Romero, vice-président du conseil régional d'Ile-de-France, ancien président de la Fédération Française du Bâtiment Région Ile-de-France, ce groupe de travail a identifié dans le rapport rendu en avril 2013 trois grands axes :

1. Accompagner la filière sur le chemin de la conversion écologique et sociale
2. Adapter les formations aux enjeux écologiques et sociaux
3. Renforcer l'attractivité et faire évoluer l'image du secteur.

Ce volet de l'évolution des métiers du bâtiment est compris comme l'un des éléments majeurs de la concrétisation de la transition énergétique, démarche territoriale animée par la Région.

La Région a co-organisé en 2013 avec l'Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies, l'ARENE, et en collaboration avec les services de l'Etat et de l'ADEME, les débats territoriaux de la transition énergétique, qui ont concrétisé une large concertation. Les synthèses des propositions issues de ces débats territoriaux ont alimenté le débat national sur la transition énergétique et sont une des contributions à la rédaction de la future loi dédiée à la transition énergétique.

L'ARENE anime par ailleurs le réseau francilien des acteurs de la lutte contre la précarité énergétique, qui permet des débats et échanges sur les meilleures pratiques, ainsi que la mise en relation entre acteurs gage de partenariats fructueux.

1.4. Les politiques régionales qui rentrent en résonance avec les objectifs nationaux déclinés dans le PREH

Le Conseil Régional d'Île-de-France a vocation à consolider une approche intégrative de ses politiques publiques, visant à apporter une réponse globale aux franciliens les plus vulnérables pouvant être en situation de précarité énergétique. Les leviers principaux actionnés par la Région Ile-de-France sont :

- L'amélioration du bâti, grâce aux financements de réhabilitations énergétiques dont les performances sont supérieures aux normes en vigueur, en logement social, en logement collectif privé (copropriétés en difficulté ou engagées dans une démarche exemplaire), comme en logement individuel, les aides régionales complémentaires aux aides du programme « Habiter Mieux » de l'Anah étant destinées aux ménages copropriétaires comme propriétaires occupants de maisons individuelles.
- Le financement de l'aide à la décision pour les programmes des copropriétés, élément déclencheur à la mise en route effective des travaux, à travers les aides aux audits énergétiques.
- La sensibilisation et le soutien à l'accompagnement des ménages dans l'évolution de leurs comportements comme dans la qualification de leur projet, grâce au financement des Agences Locales de l'Energie et du Climat, des Espaces Info Energie ainsi que des opérateurs logement agréés par l'Anah et inscrits dans le programme national « Habiter Mieux ».
- L'optimisation des impacts de ses subventions grâce au levier de l'éco-conditionnalité de ses aides, notamment les aides complémentaires aux aides de l'Anah, celles ayant été majorées pour diminuer plus avant les restes à charge des ménages (CR 88-13 votée le 22 novembre 2013) étant conditionnées à l'atteinte d'un minima de 40 % de gain énergétique.
- L'impulsion des innovations financières dans le domaine de la réhabilitation énergétique. La SEM Energies Positif, adossée à un fonds de garantie alimenté par la Région, est en cela le fer de lance d'une évolution de l'action régionale dans le domaine.
- Le soutien à la mutation des savoir-faire, compétences et métiers des professionnels du bâtiment, en participant à la structuration d'une offre de formation à une mise en œuvre plus aboutie de réhabilitations thermiques et énergétiques hautement performantes.
- Le lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt concernant les Plateformes Locales de la Rénovation Énergétique, visant à articuler les points précédemment cités et à servir de catalyseur pour les projets des territoires volontaristes, lancé conjointement avec l'ADEME.

Cette démarche en faveur de la transition énergétique est inscrite dans les différentes politiques régionales, notamment :

- Pour le Logement, par la délibération n° CR 09-11 du 10 février 2011
- Pour l'Energie-Climat, par la délibération n° CR 46-12 du 23 novembre 2012, actualisée par la délibération n° CR 88-13 du 22 novembre 2013.
- Pour la formation initiale et continue dans les secteurs de la construction CR 72-07 du 27 juin 2007.
- Pour la formation (des Demandeurs d'emploi) professionnels ou futur professionnel dans les métiers de la construction, par la délibération n° CP 13-686 du 17 octobre 2013.
- Pour le soutien au dispositif des Ambassadeurs de l'Efficacité Énergétique, par la délibération n° CR 08-13 du 14 février 2013.

1.5. Une formalisation des modalités de coopération afin d'instaurer la synergie entre les différents partenaires.

La mise en œuvre du PREH et sa déclinaison francilienne doivent nécessairement s'appuyer sur un portage fort des services sur le terrain.

En Île-de-France, l'instance régionale de pilotage du PREH est le Comité Régional de l'Hébergement et du Logement (CRHL). Les instances non membres actuellement seront invitées au titre de personnes qualifiées. Le préfet de région a demandé à la DRIHL d'être, en lien avec les autres services de l'État, le chef de file responsable de la mise en œuvre du PREH et de son suivi.

La Région Ile-de-France fait preuve d'un fort volontarisme, qui s'est exprimé dans l'interpellation du ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie et du ministère de l'Egalité des territoires et du Logement, en vue d'être associée étroitement à la déclinaison du PREH.

La Région Ile-de-France est associée à l'État et ses agences dans le pilotage et la mise en œuvre conjoints de la déclinaison de ce plan à l'échelle régionale, une coordination rapprochée de l'animation des acteurs franciliens étant nécessaire à la réussite de la transition énergétique.

Il est proposé que la formalisation des modalités de synergie se traduise par l'élaboration collective et la signature d'un Protocole d'Accord Etat-ADEME-Région. Ce protocole préfigure ce que pourrait être le service public régional de l'efficacité énergétique tel qu'envisagé dans le projet de la future loi sur la transition énergétique.

2. Ajustements des critères d'éligibilité aux aides régionales de la politique énergie climat relatives aux copropriétés

Afin d'articuler le régime d'intervention de la politique Energie-Climat à destination des copropriétés au même dispositif d'Eco-prêt à taux zéro collectif en vigueur, il convient de modifier la mesure 5 "Soutenir les opérations de rénovation exemplaire en copropriétés », article 2 de la délibération CR 46-12 du 23 novembre 2012 et la mesure 6 "Financer les outils d'aide à la décision", article 4 de la délibération CR 88-13 du 22 novembre 2013.

2.1. Elargissement de la liste des bénéficiaires potentiels aux Associations Syndicales Libres (mesure 6 CR 88-13).

La formulation actuelle des critères d'éligibilité pour les subventions régionales accordées dans le cadre de la politique énergie- climat comporte, en tant que bénéficiaire potentiel, la catégorie des maîtres d'ouvrage du secteur de l'habitat :

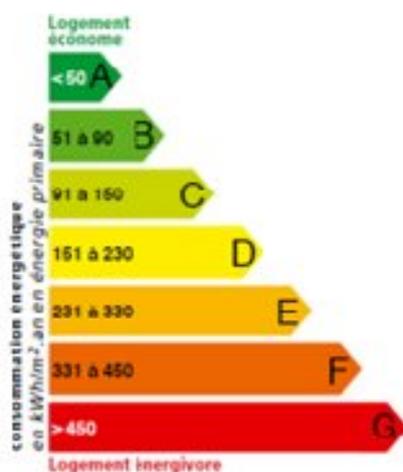
- les copropriétaires et syndicats de copropriété notamment par l'intermédiaire des syndicats de copropriétés
- les sociétés civiles immobilières (SCI)
- organismes de logement social (OPH, SA d'HLM, sociétés coopératives HLM, SEM de construction...), bailleurs associatifs...

Il est proposé que cette liste de bénéficiaires potentiels soit élargie aux **Associations Syndicales Libres (ASL)** qui constituent une alternative au syndicat de copropriétaires. Les différences essentielles sont la liberté d'organisation et l'absence d'un syndicat de copropriété. L'ASL peut recourir ponctuellement à un prestataire professionnel pour la gestion de certaines tâches ou certains travaux. Le président de l'ASL tient alors, de fait, un rôle comparable à celui d'un syndicat non professionnel.

2.2. Elargissement à la classe « D » des étiquettes énergétiques ouvrant l'accès à l'éligibilité aux aides régionales (mesure 6 CR 88-13, mesure 5 CR 46-12)

Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) est une évaluation rapide du niveau de consommation d'un logement et donc de son efficacité énergétique. Grâce à l'étiquette DPE qui correspond à une échelle allant de la classe A (logement économe) à la classe G (logement très énergivore), l'appréciation de la classe énergétique d'un logement est aisée.

Exprimée en kWhEP/m², l'étiquette DPE révèle la consommation conventionnelle d'énergie primaire dite Cep, ramenée à la surface du logement pour les seuls usages du chauffage, du refroidissement et de la production d'eau chaude sanitaire, responsables de 70 à 80 % des consommations réelles d'un logement. Autrement dit l'étiquette DPE ne reprend pas l'intégralité des 5 usages du calcul réglementaire de la RT2012 (que sont le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, les auxiliaires de ventilation et l'éclairage) mais se focalisent sur les postes les plus usuels et les plus consommateurs dans un logement actuel.



Lorsqu'il s'est agi d'établir des critères d'éligibilité de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Copropriétés Durables », qui visent à amener les copropriétés au niveau BBC (soit 104 kWh/m²/an), la volonté première de la Région a été de concentrer l'intervention régionale sur les immeubles les plus énergivores (classés en E, F et G) afin de maximiser le ratio énergie économisée / coût investi par la Région.

Or, en moyenne, un logement francilien affiche une consommation DPE de 232 kWh/m²/an se situant donc à la frontière entre la classe D et E.

La classe D représente, en volume, le plus grand stock de copropriétés et compte autant de logements que sur les classes E, F et G réunies : près d'un million. Cela s'explique notamment par la bonne compacité des bâtiments, des typologies bâties des années 60-70 et par le recours à des systèmes de chauffage collectifs (chaufferies gaz dédiées ou bâtiments raccordés aux réseaux de chaleur).

Dans les faits, nous constatons effectivement que de nombreuses copropriétés en classe D ont exprimé une volonté d'atteindre le niveau BBC ce qui pose la question d'un élargissement des éligibles aux copropriétés classées en étiquette D. A titre d'exemple, la liste non exhaustive des projets d'Energies POSIT'IF est composée quasiment pour moitié par des copropriétés de la classe D du DPE.

Par ailleurs, l'élargissement à la classe se justifie par la nécessité de mettre en œuvre de façon pragmatique la politique régionale énergie climat à l'attention des copropriétés en tenant compte des enjeux affichés dans le SRCAE, ainsi qu'à l'objectif national du PREH de massification de la rénovation énergétique.

Ainsi ne pas accompagner et soutenir la rénovation énergétique ambitieuse de ce parc reviendrait en réalité à ne pas soutenir les premières rénovations énergétiques globales de ce type de copropriétés nécessaires d'une part pour accompagner la montée en compétence de l'ensemble de la chaîne professionnelle (architectes, BET, entreprises du BTP...), d'autre part pour atteindre les objectifs du SRCAE en matière de rénovation ambitieuse. Ce faisant, la Région est davantage en accord avec l'intervention de la délégation Régionale de l'ADEME Ile-de-France, qui a fait le choix de ne pas fixer de critère préalable de performance pour l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Copropriétés Durables ».

Enfin, en rendant les copropriétés en classe D éligibles, la Région préserve la possibilité de maintenir une priorité de l'intervention régionale sur les classes E, F, G.

2.3. Elargissement aux copropriétés construites entre 1975 et 1990 (mesure 6 CR 88-13, mesure 5 CR 46-12)

Parce que de nombreux logements récemment construits ont une mauvaise efficacité énergétique (profusion des chauffages électriques, mise en œuvre d'isolation de mauvaise qualité, ...), il convient de ne pas bloquer l'accès aux dispositifs de la délibération CR 46-12 les logements dont la construction est postérieure à 1975 et de retenir la date de 1990 afin d'harmoniser ce critère d'éligibilité avec celui du CIDD et de l'Eco-PTZ national. Il est donc proposé de modifier le critère sur la date limite de construction en le faisant passer de 1975 à 1990.

2.4. Un élargissement de l'aide à la maîtrise d'œuvre à toute la définition du projet de réhabilitation BBC

Si cette aide à la prestation de maîtrise d'œuvre était circonscrite dans la CR 46-12, mesure 5 et la CR 88-13, mesure 6, à la phase de définition de l'Avant Projet Sommaire (APS), les retours des opérateurs de terrain incitent fortement à proposer un élargissement de l'accompagnement à toute la définition du projet de la copropriété qui succède, en général, à la réalisation d'un audit énergétique.

3. Ajustement des critères d'éligibilité pour les lauréats de l'appel à projet du CLER sur les Services Locaux d'Intervention à la Maîtrise de l'Energie (SLIME)

Le soutien aux collectivités porteuses et pilotes d'un projet lauréat de SLIME sont accompagnées par la Région Ile-de-France, selon les modalités arrêtées dans le cadre de la mesure 1 de la délibération CR 46-12, ajustées dans le cadre de la délibération CR 88-13 du 22 novembre 2013.

Il est proposé, en anticipation des difficultés que pourraient présenter ces actuelles modalités en termes de versement de la subvention régionale, d'élargir aux associations auxquelles l'animation du SLIME est déléguée la possibilité de bénéficier directement de la subvention régionale. Il ne sera ainsi pas obligatoire de passer par le biais de la collectivité pilote, complication qui pourrait s'avérer être un réel blocage.

4. Appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la mise en place d'une offre de prêts collectifs bonifiés pour la réalisation d'opérations de rénovations énergétiques ambitieuses en Ile-de-France

Les objectifs à atteindre dans le cadre du SRCAE

En Ile-de-France, le secteur du bâtiment étant à l'origine de 60% des consommations énergétiques et de près de la moitié des émissions de gaz à effet de serre, l'amélioration énergétique des bâtiments est le premier levier de réduction des consommations et des émissions.

Au niveau régional, pour atteindre les objectifs du 3*20 et espérer s'inscrire dans la trajectoire du facteur 4 en 2050, le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de l'Ile-de-France a défini 3 grandes priorités parmi lesquelles figure le renforcement de l'efficacité énergétique dans le bâtiment pour en réduire les consommations énergétiques de 17% d'ici 2020.

L'atteinte de cet objectif suppose pour le seul secteur résidentiel, le triplement des rénovations à hauteur de 125 000 logements par an dont 25% en niveau BBC-Rénovation (BBC pour Bâtiment Basse Consommation), soit plus de 30 000 logements à rénover par an d'ici 2020 sur un niveau BBC-Rénovation.

La situation de la copropriété en Ile-de-France

Comptant pour 37% de la consommation énergétique francilienne, l'offre résidentielle francilienne compte 4 710 000 résidences principales réparties pour 71% en logements collectifs et pour 29 % en maisons individuelles, ce qui revient à dire que 7 franciliens sur 10 vivent en appartement.

La performance énergétique moyenne d'un logement en Île-de-France se situe à 232 kWh/m²/an soit en début de classe E de l'étiquette DPE.

Les logements en copropriétés concernent la moitié des logements franciliens : on en dénombre 2 260 000 répartis en 114 000 copropriétés en Ile-de-France. Près d'un million d'entre eux sont situés en classe E, F et G. Ce million de logements dans l'habitat privé collectif constitue la cible prioritaire de la politique Energie-Climat de la Région dans son ambition affichée de rénover le maximum de logement au niveau BBC-Rénovation.

Or, la mise en place d'une rénovation énergétique performante dans le secteur des copropriétés rencontre un ensemble de difficultés spécifiques qui réside dans la prise de décision et le financement des travaux, relatives à l'organisation de la propriété collective prévue par la loi de 1965.

Parmi ces difficultés on peut citer :

- le statut juridique de la copropriété s'applique de façon identique quelle que soit la taille de la copropriété, or ce statut est adapté à la gestion de quelques dizaines de lots et non à des copropriétés réunissant de nombreux bâtiments,
- les règles de fonctionnement et de prise de décision en assemblée générale reposent sur la nécessité, pour chaque décision, de trouver un consensus et débouchent en pratique souvent sur des blocages qui paralysent les décisions,
- la prise de décision repose sur le vote d'une majorité suffisante de copropriétaires, d'autant plus difficile à réunir que le nombre de copropriétaires bailleurs sera important par rapport aux copropriétaires occupants,
- la conception française de la copropriété ignore largement la nécessité de travaux permettant de maintenir l'immeuble en bon état dans les années futures.

Dans ce contexte l'enclenchement d'une décision de travaux nécessite une réelle implication de la copropriété (par le biais de son conseil syndical et de son syndic) et un accompagnement de qualité tout au long du projet que peuvent apporter les professionnels du bâtiment (architectes et des bureaux d'études qualifiés) et les structures publiques d'animations locales (Agences Locales de l'Energie et du Climat, les Espaces Info Energie, les Points Rénovation Info Service). Ces structures d'animation sont soutenues par la Région Île-de-France pour assurer des missions de conseil et d'accompagnement.

L'intervention régionale existante auprès des copropriétés dans le cadre de sa politique Energie-Climat

Dans une vision globale qui s'inscrit dans le prolongement de son Plan Régional pour le Climat adopté en juin 2011, la Région a adopté plusieurs délibérations lui permettant d'intervenir sur le champ des copropriétés dans le but d'encourager et de financer des opérations de rénovation énergétique performante :

- La délibération CR 115-11 du novembre 2011 relative à la création de la Société d'Economie Mixte Energies POSIT'IF qui accompagne depuis avril 2013 les copropriétés dans les différentes étapes d'un projet de rénovation énergétique ambitieux : organisation et montages technique, juridique et financier du projet.
- Les délibérations CR 46-12 du 20 novembre 2012 et CR 88-13 du 22 novembre 2013 relatives à la politique Énergie-Climat interviennent sur le champ des copropriétés à plusieurs titres :
 - Aide aux structures locales d'accompagnement (Espaces Info Energie, Agences locales de l'énergie et du Climat,...)
 - aides aux études (audit énergétiques, assistance à maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre) : financement à 50 % du montant HT des études
 - aides aux investissements au travers de 2 dispositions :
 - aide à la copropriété au travers de l'AMI « **Copropriétés Durables** » qui a pour objectif de soutenir les opérations de rénovation exemplaire grâce à une aide de 120€/m² plafonnée à 400 000 € par copropriété atteignant le niveau BBC
 - aide individuelle dans le cadre du programme **Habiter Mieux de l'ANAH** délivrée sous condition de ressources et qui permet de diminuer en forte proportion le reste à charge des ménages éligibles

De plus, dans ce présent rapport, sont présentées des mesures d'ajustement qui permettent d'augmenter le champ d'intervention de la Région sur les copropriétés. D'une part en élargissant la cible des copropriétés éligibles à l'AMI « Copropriétés durables » à celles situées en classe D sur l'étiquette DPE (Diagnostic de performance Energetique) et en élargissant la mission de maîtrise d'œuvre éligible aux aides aux études amont en copropriété.

La nécessité de recourir à des nouveaux instruments financiers

Actuellement quelques copropriétés sont engagées dans un processus de rénovation énergétique ambitieuse comme l'atteste les premiers enseignements de l'AMI « Copropriété Durable ». La première session en 2013 a permis de soutenir 2 copropriétés et 5 copropriétés se sont portées candidates pour la seconde session qui est actuellement en cours d'instruction. Pour illustration, sur ces 5 copropriétés candidates qui totalisent 589 logements, le montant moyen des travaux envisagés pour atteindre le niveau de performance de BBC-rénovation, s'élève à 22 000 €.

En même temps que la Région souhaite voir la dynamique sur le secteur des rénovations énergétiques en copropriétés s'amplifier, elle sait que les seules subventions ne permettront pas de continuer à soutenir toutes les opérations de travaux dont les montants moyens seront compris entre 20 000€ et 30 000€ par logement.

Recourir à des mécanismes financiers alternatifs permet d'envisager un changement d'échelle de l'intervention publique régionale dans des secteurs où les gisements d'économies d'énergie n'ont été que très faiblement exploités jusqu'ici comme le secteur des copropriétés.

Des dispositions législatives (loi Warsmann introduisant l'éco-PTZ collectif et loi ALUR consacrant le tiers-financement) sont récemment entrées en vigueur pour favoriser le développement d'instruments financiers visant à répondre à la problématique du financement à grande échelle des travaux de rénovation en copropriétés. Or, dans la réalité, ces instruments - l'éco-PTZ collectif et le tiers-financement - restent inopérants, leur essor étant entravé par des obstructions essentiellement d'ordre juridique.

Partant du constat que les copropriétés ne parviennent pas à établir un plan de financement solide, condition indispensable pour engager des travaux de rénovation énergétique à haute performance énergétique, la Région a choisi, au titre des nouveaux mécanismes financiers, **d'expérimenter un éco-prêt collectif à l'échelle régionale en préfiguration d'une solution de financement des copropriétés qui pourrait être généralisée au niveau national.** L'éco-prêt collectif régional doit faciliter l'accès des syndicats de copropriétés à l'argent à moindre coût et compenser des carences d'auto-investissement de copropriétaires qui préfèrent (ou sont obligés) d'emprunter pour honorer tout ou partie de leur quote-part travaux dévolus aux économies d'énergie.

L'autre intérêt des mécanismes financiers, tel qu'un prêt collectif à taux bonifié, est de stimuler la demande sur le segment des copropriétés et donc de développer le marché de la maîtrise de l'énergie. Ce qui répond aux objectifs du Conseil régional, en matière d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'une part et en matière de création d'emplois non délocalisables et de développement économique d'autres part.

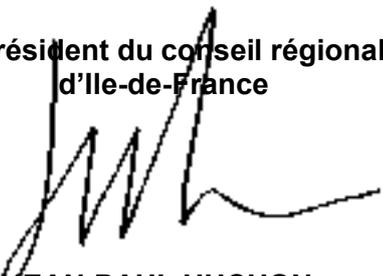
Pour mener à bien cette expérimentation, la Région se propose de bonifier des prêts pour un montant cumulé de 35 M€ de travaux en copropriétés devant permettre de rénover 2 000 logements.

Dans l'hypothèse où la bonification régionale viserait à abaisser le taux servi par les banques sur les durées d'emprunt de 15 ans (voire 20 ans) à un niveau inférieur au taux d'intérêt des prêts immobiliers, la Région propose d'affecter un budget maximal de 5 M€ pour la réalisation de cet AMI.

Le cahier des charges de l'AMI est présenté en annexe 4 à la présente délibération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le président du conseil régional
d'Ile-de-France



JEAN-PAUL HUCHON

PROJET DE DELIBERATION**DU****PROTOCOLE D'ACCORD ETAT – REGION – ADEME :
DECLINAISON FRANCILIENNE DU PLAN DE RENOVATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT (PREH)****AJUSTEMENTS DES CRITERES D'ELIGIBILITE AUX AIDES REGIONALES DE LA POLITIQUE
ENERGIE CLIMAT RELATIVES AUX :
- COPROPRIETES
- COLLECTIVITES S'ENGAGEANT DANS UN SYSTEME LOCAL D'INTERVENTION POUR LA
MAITRISE DE L'ENERGIE (SLIME)****APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI) EXPERIMENTAL POUR LA MISE EN PLACE D'UN PRET
COLLECTIF REGIONAL BONIFIE DESTINE AU FINANCEMENT DE RENOVATIONS ENERGETIQUES
DE COPROPRIETES**

LE CONSEIL REGIONAL D'ILE-DE-FRANCE

- VU** Le Code Général des collectivités territoriales ;
- VU** Le Code de l'environnement ;
- VU** Le Code de la construction et de l'habitation ;
- VU** La circulaire du 22 juillet 2013 relative à la territorialisation du plan de rénovation énergétique de l'habitat
- VU** La loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives dite Loi Warsmann
- VU** La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR
- VU** La délibération n° CR 121-09 du 26 novembre 2009 relative au projet d'Agenda 21 Ile-de-France et au plan d'action ;
- VU** La délibération du Conseil régional n° CR 10-10 du 16 avril 2010 relative aux délégations d'attributions du Conseil régional à sa commission permanente ;
- VU** La délibération n° CR 33-10 du 17 juin 2010 relative au règlement budgétaire et financier de la Région Île-de-France ;
- VU** La délibération n° CR 55-10 du 1^{er} octobre 2010 relative à la politique énergie climat ;
- VU** La délibération n° CR 09-11 du 10 février 2011 relative à l'action régionale en faveur du logement ;
- VU** La délibération n° CR 43-11 du 23 juin 2011 relative au Plan Régional pour le Climat ;
- VU** La délibération n° CR 46-12 du 23 novembre 2012 relative à la politique régionale énergie-climat en route vers la transition énergétique ;
- VU** La délibération n° CR 98-12 du 23 novembre 2012 relative à l'adoption du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie ;
- VU** La délibération n° CR 115-11 du 17 novembre 2011 relative au principe d'une prise de participation au capital de la SEM Energies POSIT'IF et d'approbation du projet de statuts ;
- VU** La délibération n° CP 12-582 du 12 juillet 2012 relative à l'approbation des statuts et du pacte d'actionnaires de la SEM Energies POSIT'IF ;
- VU** La délibération Energie-Climat n° CR 88-13 du 22 novembre 2013
- VU** La délibération n° CR 08-13 du 14 février 2013, relative aux Eco-compagnons et aux Ambassadeurs de l'Efficacité Energétique
- VU** L'avis de la commission Environnement, de l'Agriculture et de l'Energie
- VU** L'avis de la commission des finances, de la contractualisation et de l'administration générale ;
- VU** L'avis de la commission du logement, de l'habitat, du renouvellement urbain et de l'action foncière ;

- VU** L'avis de la commission [de la formation professionnelle, de l'apprentissage et de l'alternance, et de l'emploi](#) ;
- VU** Le rapport CR 33-14 présenté par monsieur le président du conseil régional d'Ile-de-France

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1 :

Autorise le Président du Conseil Régional à signer le Protocole d'Accord Etat – Région – ADEME relatif à la mise en œuvre du Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat, prévu pour une période de un an couvrant 2014 et 2015, versé en Annexe 1 à la présente délibération.

Article 2 :

Approuve les modifications des critères d'éligibilité de la politique Energie-Climat relatifs aux copropriétés, figurant en annexe 2 à la présente délibération.

Article 3 :

Approuve les modifications des critères d'éligibilités de la mesure 1 de la délibération CR 46-12 du 23 novembre 2012, modifiée par la délibération CR 88-13 du 22 novembre 2013, relative au soutien des collectivités pilotes d'un Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie, figurant en annexe 3 de la présente délibération.

Article 4 :

Instaure, à titre expérimental et pour une durée maximale d'un an reconductible, un dispositif de subvention correspondant à l'équivalent d'une bonification d'intérêts et visant à réduire la charge de remboursement des emprunts contractés par des syndicats copropriétés pour le financement d'opérations de rénovations des logements en copropriétés qui permettront d'atteindre :

- un niveau BBC-rénovation (soit 104 kWh/m²/an) ;
- ou, en cas d'impossibilité technique et/ou financière (à justifier le cas échéant), de l'approcher au maximum dès lors que leur niveau de consommation initial les situe en classe D, E, F, G sur l'étiquette DPE.

Article 5 :

Approuve les termes de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) expérimental auprès des établissements bancaires pour la mise en place d'un prêt collectif bonifié destiné au financement de rénovations énergétiques des copropriétés franciliennes, versés en annexe 4 de la présente délibération.

Autorise le Président à lancer la procédure.

Article 6 :

Délègue à la Commission Permanente l'adoption des conventions liant la Région aux établissements bancaires retenus à l'issue de l'appel à manifestation d'intérêt.

**Le président du conseil régional
d'Ile-de-France**

JEAN-PAUL HUCHON

**ANNEXE 1 A LA DELIBERATION : PROTOCOLE
D'ACCORD ETAT – ADEME – REGION RELATIF A LA
MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE RENOVATION
ENERGETIQUE DE L'HABITAT**

**Protocole entre l'État, la Région et l'ADEME
relatif à la mise en œuvre du
Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat en Île-de-France**

Entre

L'État, représenté par Monsieur Jean DAUBIGNY, Préfet de la région d'Île-de-France, Préfet de Paris,

La Région Île-de-France, représentée par Monsieur Jean-Paul HUCHON, Président du Conseil régional

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie, représentée par son président, Monsieur Bruno LECHEVIN,

Vu le plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) lancé par l'État dans le cadre de son programme d'investissement pour le logement du 21 mars 2013,

Vu le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'énergie (SRCAE), adopté par le Conseil Régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet le 14 décembre 2012,

Vu la convention FEEBat signée le 30 avril 2014 par l'État, L'ADEME, l'ATEE, la CAPEB, EDF, la FFB et la fédération des sociétés coopératives du BTP,

Vu le contrat régional d'engagement contre la précarité énergétique signé le 6 février 2014 par l'Etat, l'Anah et la Région.

Préambule

Le Président de la République a annoncé le 21 mars 2013 le lancement d'un Plan d'Investissement pour le Logement (PIL). Ce plan a pour objectif de répondre immédiatement à l'urgence en favorisant la création d'emplois et l'émergence de nouvelles technologies de construction et de rénovation énergétique pour répondre au défi écologique. Concernant ce dernier point, l'engagement gouvernemental est fort : rénover 500 000 logements par an d'ici à 2017, soit 380 000 logements du secteur privé par an à l'horizon de 2017, afin d'atteindre une diminution de 38 % des consommations d'énergie à horizon 2020.

Pour atteindre ces objectifs ambitieux, un « Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat » (PREH) a été mis en place.

L'ambition de ce plan est triple :

- **écologique**, car il vise à réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre pour lutter contre le dérèglement climatique ;
- **sociale**, car il lutte contre la précarité énergétique et vise à réduire les charges qui pèsent sur les ménages pour lesquels la facture énergétique a atteint un niveau excessif ;
- **économique**, car il permet la structuration de toute la filière de rénovation énergétique intensive en emplois non délocalisables et concourt à une diminution de la

dépendance énergétique des territoires.

En ce qui concerne l'Île-de-France, le PREH rejoint les objectifs du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE), co-élaboré par les services déconcentrés de l'État, l'ADEME et la Région Île-de-France, approuvé par le Conseil Régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le préfet de Région le 14 décembre 2012. Le SRCAE fixe ainsi 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire francilien en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatiques.

En particulier, une des trois grandes priorités régionales pour 2020 inscrites dans le SRCAE est le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de **triplément du rythme de réhabilitation dans le résidentiel**, soit 125 000 logements réhabilités par an (selon la répartition de 40 000 logements individuels privés, 50 000 logements collectifs privés rénovés par an et 35 000 logements HLM), dont 25 % au niveau « Bâtiments Basse Consommation » et 35 % avec des gains énergétiques minimum de 20 à 40 %.

Les objectifs définis pour le secteur résidentiel, en individuel comme en collectif, sont :

- d'encourager la sobriété énergétique dans les bâtiments et garantir la pérennité des performances.
- d'améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques.

La mise en œuvre du PREH doit donc contribuer, en toute cohérence, à l'atteinte des objectifs du SRCAE. Elle doit nécessairement s'appuyer sur un portage fort de l'État, au travers de ses services et de la délégation régionale ADEME Île-de-France et de la Région Île-de-France sur le terrain.

L'État, l'ADEME et la Région Île-de-France, acteurs pivots de la rénovation énergétique et de la lutte contre la précarité énergétique, décident d'unir leurs efforts pour mettre en œuvre le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat en Île-de-France et créer les conditions les plus favorables à l'obtention de résultats significatifs de celle-ci.

Les annexes 1 et 2 font partie intégrantes du présent protocole.

ARTICLE 1: OBJET DU PROTOCOLE

Les trois volets d'actions du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH) se déclinent comme suit :

- 1] Enclencher la décision de rénovation énergétique par la mise en place d'un guichet unique et par un accompagnement renforcé des ménages les plus précaires.
- 2] Financer la rénovation énergétique des logements privés et des logements sociaux en apportant des aides.
- 3] Développer la filière de la rénovation énergétique, en contribuant à développer la

qualification des professionnels du bâtiment et des opérateurs.

Une coordination rapprochée des parties prenantes est nécessaire à la mise en œuvre et à la réussite du PREH en Île-de-France. Cette volonté de coordonner les différentes parties prenantes : services de l'État, de la Région Île-de-France et de l'ADEME est traduite par l'élaboration d'un socle commun d'actions sur la période 2014-2015, incluant une déclinaison sur les trois volets et joint en annexe de ce protocole.

L'annexe 1 présente les objectifs et les missions de chaque signataire au travers du PREH et l'annexe 2 présente le socle commun d'actions.

Chaque partenaire est associé au pilotage et à l'animation des acteurs du territoire sur les thématiques sur lesquelles il a été décidé collégialement d'agir.

ARTICLE 2: MISE EN ŒUVRE DU PROTOCOLE

Les parties s'engagent à mettre en œuvre les moyens nécessaires à la bonne exécution de ce protocole d'accord.

En Île-de-France, l'instance régionale de pilotage du PREH est le Comité Régional de l'Hébergement et du Logement (CRHL), futur Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Sans attendre la mise en place du CRHH qui sera coprésidé par l'État et la Région, l'État et la Région prépareront et animeront conjointement les séances du CRHL consacrées au PREH. Les instances non membres actuellement seront invitées au titre de personnes qualifiées.

Afin de suivre la mise en œuvre du PREH et du présent protocole d'engagement, un comité de pilotage et un comité technique dédiés sont mis en place. L'État, la Région et l'ADEME sont membres de droit de ces comités.

Le comité de pilotage, sur la base des éléments d'information du comité technique et sur ses propositions, se prononcera sur le contenu et les évolutions du programme d'actions, afin de les valider ou de les réorienter, sur le principe du consensus.

Le comité technique a vocation à concevoir un plan d'actions couvrant l'ensemble des thématiques du PREH et à suivre l'avancement du programme et la bonne mise en œuvre de ces actions. Il doit alerter en cas de dérive du programme et proposer des mesures correctives au comité de pilotage.

Il peut également répondre à des commandes spécifiques du comité de pilotage.

Les outils de suivi ainsi que les indicateurs du plan d'actions seront définis par le comité technique, et validés par le comité de pilotage, dont l'information s'appuiera sur la compilation de ces indicateurs.

ARTICLE 3 : PARTENARIATS

Des échanges et des partenariats avec les acteurs franciliens seront recherchés, notamment : les collectivités locales, le réseau des Espaces Info-Énergie et des Agences Locales de l'Énergie, l'ARENE, les Agences Départementales pour l'Information sur le Logement, Ekopolis, etc.

Le contrat régional d'engagement contre la précarité énergétique conclu dans le cadre du programme Habiter Mieux entre l'Etat, l'Anah et la Région s'intègre dans le programme d'actions du PREH.

Les signataires s'engagent à prendre en compte le programme d'actions du PREH ainsi que ce protocole dans les orientations stratégiques du futur contrat de plan État-Région d'Île-de-France pour la période 2014-2020.

ARTICLE 4 : DUREE ET REVISION DU PROTOCOLE

Le présent protocole prend effet à compter de sa signature et prend fin au 31 décembre 2015.

Il peut être révisé en tout ou partie d'un commun accord entre les signataires, selon les mêmes modalités que celles mobilisées pour le présent protocole.

Cette révision intervient dans le cadre d'avenants négociés et signés dans les mêmes conditions que le présent protocole.

ARTICLE 5 – DESCRIPTIF DES ANNEXES AU PROTOCOLE

Annexe 1 : Objectifs et missions de chaque signataire au travers du PREH.

Annexe 2 : Socle commun d'actions défini pour les années 2014-2015.

Fait en trois exemplaires originaux,
Le

ANNEXE 1 : Objectifs et missions de chaque signataire au travers du PREH

L'annexe 1 du présent protocole vise à présenter les objectifs et les missions principales de l'État, du Conseil Régional d'Île-de-France et de l'ADEME dans le cadre du PREH.

Liste non exhaustive des missions de l'État au niveau régional dans le cadre de la mise en œuvre du PREH

Les missions de l'État au niveau régional, telles que décrites dans l'annexe 2 de la circulaire du 22 juillet 2013 relative à la territorialisation du PREH, sont notamment de :

- procéder à une analyse territoriale permettant d'identifier les cibles de rénovation ainsi que les acteurs locaux impliqués, indispensable au bon déploiement du PREH et à la bonne coordination des acteurs ;
- coordonner l'ensemble des acteurs et s'assurer que l'ensemble des objectifs du PREH sont mis en œuvre, sur les 3 volets ;
- coordonner les cartographies du réseau de proximité réalisées au niveau départemental ;
- synthétiser et organiser la remontée d'information sur l'avancement du plan depuis le niveau départemental vers le niveau central et inversement, ces remontées d'informations doivent permettre un suivi des résultats;
- programmer et rendre cohérentes les sources de financement (crédits ANAH, FEDER, ADEME, CEE, écoprêts à taux zéro, suivi des prêts PAM et éco-PLS en lien avec les agences régionales (AR-HLM) et les directions régionales de la CDC (DR-CDC) ;
- mobiliser les professionnels en lien avec les fédérations régionales des acteurs concernés (assistants à maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvres, entrepreneurs, artisans, bailleurs sociaux...) ;
- capitaliser et diffuser les expériences (retours d'expérience quelle que soit leur origine, Habiter Mieux ou autre) ;
- animer un réseau régional et interdépartemental relatif aux aspects techniques, économiques et sociaux de la rénovation énergétique ;
- développer des outils d'observation, notamment sur les questions de coût et de prix des travaux ;
- animer le programme Habiter Mieux au plan régional.

Les missions du Conseil Régional d'Île-de-France

Le Conseil Régional d'Île-de-France a vocation à consolider une approche intégrative de ses politiques publiques, visant à apporter une réponse globale aux franciliens les plus vulnérables pouvant être en situation de précarité énergétique et sociale. Les leviers principaux actionnés par la Région Île-de-France sont :

- L'amélioration du bâti, grâce aux financements d'opérations de réhabilitations énergétiques ambitieuses, ou dont les performances sont supérieures aux normes en vigueur, en logement social, en logement collectif privé (copropriétés en difficulté ou engagées dans une démarche exemplaire), comme en logement individuel, notamment en s'appuyant sur des Appels à Projets et à Manifestation menés en commun avec l'ADEME.
- Les aides régionales complémentaires aux aides du programme « Habiter Mieux » de l'Anah, destinées aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs.
- La sensibilisation et le soutien à l'accompagnement des ménages, dans l'évolution de leurs comportements comme dans la qualification de leur projet, grâce au financement des Agences Locales de l'Énergie et du Climat, des Espaces Info Énergie ainsi que des opérateurs logement agréés par l'Anah et inscrits dans le programme national « Habiter Mieux ».
- L'optimisation des impacts de ses subventions grâce au levier de l'éco-conditionnalité de ses aides et à l'impulsion des innovations financières dans le domaine de la réhabilitation énergétique.
- Le soutien à la mutation des savoir-faire, compétences et métiers des professionnels du bâtiment et de la construction, en participant à la structuration d'une offre de formations, initiales et continues, à une mise en œuvre plus aboutie de réhabilitations thermiques et énergétiques hautement performantes des bâtiments.

En outre, en qualité d'autorité gestionnaire des programmes communautaires pour la période 2014-2020, la Région flèche une part importante des crédits FEDER en faveur du financement d'actions concourant à lutte contre la précarité énergétique dans le bâti résidentiel situé en géographie prioritaire et à l'émergence d'opérations exemplaires de rénovation.

Cette démarche en faveur de la transition énergétique est inscrite dans les différentes politiques régionales, notamment :

- Pour le Logement, par la délibération n° CR 09-11 du 10 février 2011 modifiée.
- Pour l'Énergie-Climat, par la délibération n° CR 46-12 du 23 novembre 2012, actualisée par la délibération n° CR 88-13 du 22 novembre 2013.
- Pour la formation initiale et continue dans les secteurs de la construction CR 72-07 du 27 juin 2007.
- Pour la formation (des Demandeurs d'emploi) professionnels ou futur professionnel dans les métiers de la construction, par la délibération n° CP 13-686 du 17 octobre 2013.
- Pour le soutien au dispositif des Ambassadeurs de l'Efficacité Énergétique, à travers le dispositif des Eco-Compagnons, par la délibération n° CR 08-13 du 14 février 2013.

Liste non exhaustive des missions de l'ADEME dans le cadre de la mise en œuvre du PREH

L'ADEME est un établissement public à caractère industriel et commercial, placé sous la tutelle conjointe des ministères chargés de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) et de l'enseignement supérieur et de la recherche.

Les actions de la direction régionale Île-de-France de l'ADEME sont définies notamment dans la lettre de mission des ministres de tutelles du Président de l'ADEME et dans la lettre de cadrage du Président de l'ADEME à sa Direction régionale Île-de-France. Elles s'inscrivent dans une recherche d'actions partenariales aux échelles régionales et nationales et dans les priorités listées dans la Circulaire du 22 juillet 2013 relative à la territorialisation du PREH et se décomposent selon les axes suivants :

- Accompagnement d'opérations exemplaires de réhabilitation de logements collectifs sociaux et de copropriétés dont le niveau de performance énergétique après travaux et compatible avec les objectifs du PREH. Les opérations accompagnées sont intégrés dans le programme national PREBAT.
- Sensibilisation et soutien des ménages dans leurs projets de rénovation énergétique par l'intermédiaire du réseau Rénovation Info Service porté par les ALEC (Agence Locales de l'Énergie et du Climat) et les EIE (Espaces Info Énergie) franciliens. Les conseillers du réseau bénéficient de formations et d'outils (Dialogie...) de l'ADEME afin d'assurer que leur compétences et moyens correspondent aux attentes des ménages.
- Information et accompagnement de la montée en compétence des acteurs de la rénovation énergétique. Cet axe se concrétise par le soutien et la promotion du centre de ressource régional EKOPOLIS et de sa bonne intégration dans le réseau national BEEP. Il se décline également par la promotion de plates-formes pédagogiques Praxibat à destination des artisans et étudiants pour des formations sur la qualité du geste.
- Accompagnement à la création de projets portés par des collectivités structurants les actions d'accompagnement de la rénovation énergétique (technique, financier, juridique). Ces structures appelée PLRE (Plate-forme Locale de la Rénovation Énergétique) sont animées à l'échelle régionale.

ANNEXE 2 : Socle commun d'actions 2014-2015

L'annexe 2 du présent protocole présente le programme commun d'actions élaboré par les différents partenaires, c'est-à-dire l'ensemble des actions qu'ils souhaitent conjointement mettre en œuvre pour la période 2014-2015 dans le cadre de la territorialisation du PREH en Île-de-France.

Axe 1 : Enclencher la décision de rénovation énergétique

- *Sous action 1 : Renforcer le partage et la connaissance pour animer et organiser la transversalité dans le réseau RIS*
 - Animation régionale du réseau RIS :
 - Animation locale du réseau RIS.

- *Sous action 2 : Aider les collectivités dans la définition de leur stratégie territoriale de rénovation énergétique dans le cadre du PREH*
 - Sensibiliser les collectivités aux enjeux de la rénovation énergétique de l'habitat en Île-de-France.
 - Accompagner les collectivités dans l'établissement de leurs diagnostics territoriaux en matière de rénovation énergétique et de définition de plans d'actions.
 - Soutenir leurs actions pour développer e conseil auprès des particuliers.
 - Favoriser la montée en compétence des interlocuteurs « ressources » des collectivités afin qu'elles développent des actions sur leurs territoires.

- *Sous action 3 : Promouvoir le dispositif des ambassadeurs :*
 - Encourager le recrutement d'ambassadeurs et communiquer sur les ambassadeurs recrutés.
 - Définir dans le programme d'actions du réseau Territoire Environnement Emplois des actions visant à promouvoir ces ambassadeurs.

Axe 2 : Financer la rénovation énergétique

- *Sous action 1 : Promouvoir le programme Habiter Mieux.*
- *Sous action 2 : Appliquer l'accord francilien de mise en œuvre du pacte USH-Etat.*
- *Sous action 3 : Informer sur les dispositifs de financement hors programme Habiter Mieux (dont CEE).*
- *Sous action 4 : Suivre de façon régulière l'avancement des rénovations énergétiques en Île-de-France.*

Axe 3 : Mobiliser la filière professionnelle

- *Sous action 1 : Accompagner la montée en compétence des professionnels*
 - Valoriser les bonnes pratiques et les réalisations reproductibles via les réseaux existants
 - Accompagner et renforcer la formation des professionnels et des formateurs
 - Favoriser la qualité des réhabilitations et la pérennité des performances après travaux
- *Sous action 2 : Accompagner les entreprises dans la qualification RGE*
 - Partager régulièrement l'état des lieux des entreprises labellisées RGE
 - Organiser la promotion du RGE auprès des professionnels

**ANNEXE 2 A LA DELIBERATION : AJUSTEMENTS
DES CRITERES D'ELIGIBILITE AUX AIDES
REGIONALES DE LA POLITIQUE ENERGIE CLIMAT
RELATIVES AUX COPROPRIETES**

Mesure 6, délibération CR 88-13 du 23 novembre 2013

Dispositif	Bénéficiaires	Critères d'éligibilité	Dépenses éligibles	Aide régionale
Subvention aux travaux de rénovation	<ul style="list-style-type: none"> - syndicats de copropriétés - SCI - Associations syndicales libres 	<p>Conforme au cahier des charges ADEME / Région</p> <p>Critères essentiels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - construite avant 1990 - en classe D, E, F et G de l'étiquette DPE <p>- atteindre, après travaux, le niveau BBC ou une réduction par 4 des consommations énergétiques</p> <p>- améliorer le bilan carbone en incitant au recours pour les travaux d'isolation de produits issus de filières de proximité (bois, paille, chanvre, etc.)</p>	Tous travaux permettant d'atteindre l'objectif énergétique du niveau BBC (104 kWh/m ² /an) ou une réduction par 4 des consommations énergétiques	<p>Financement ADEME possible selon la nature du projet</p> <p>Taux maximal : 120 €/m² SHAB</p> <p>Subvention maximale ADEME + Région : 400 000 €</p>

Mesure 5, délibération CR 46-12 du 23 novembre 2012

Dispositif	Bénéficiaires	Critères d'éligibilité	Aide régionale
Mission de maîtrise d'œuvre permettant la définition du projet de réhabilitation de type BBC rénovation ou réduction par 4 des consommations d'énergie	<p>Les copropriétés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - hors plan de sauvegarde, n'étant pas labellisées CDSR et hors OPAH - construites avant 1990 en classe D, E, F et G de l'étiquette DPE 	<p>Conforme au cahier des charges quand il existe</p> <p>Sous réserve de la réalisation d'un audit conforme au cahier des charges ADEME/ Région subventionné par la Région</p> <p>Propositions de travaux permettant d'atteindre le niveau BBC rénovation ou division 4 des consommations d'énergie</p>	<p>50% maximum du montant HT des dépenses éligibles</p> <p>Subvention maximale REGION : portée à 80 000 € pour l'ensemble des dispositifs maîtrise d'œuvre comprise</p>

Cette mesure n'est pas cumulable avec les subventions mises en œuvre dans le cadre du chapitre 905 « Aménagement des territoires », code fonctionnel 54 « Habitat – Logement »

**ANNEXE 3 A LA DELIBERATION : AJUSTEMENTS
DES CRITERES D'ELIGIBILITE AUX AIDES
REGIONALES RELATIVES AUX SERVICES LOCAUX
D'INTERVENTION POUR LA MAITRISE DE
L'ENERGIE**

Mesure 1 de la CR 46-12, modifiée précédemment par la CR 88-13 : « Soutenir les collectivités s'engageant dans un SLIME ».

<u>Dispositif</u>	<u>Bénéficiaires</u>	<u>Dépenses éligibles</u>	<u>Aide régionale</u>
Abondement régional dans la mise en place de SLIME (initiative pilotée par le CLER dans le cadre de l'appel à projets CEE de la DGEC)	Collectivités territoriales et leurs groupements Associations assurant l'animation du dispositif, incluant celles porteuses d'une ALEC et/ou d'un EIE	<ul style="list-style-type: none"> - les postes d'animateur du SLIME (<i>si hors emplois aidés</i>) - visiteurs à domicile (<i>si hors emplois aidés</i>) - achat de petits équipements - frais de carburant 	20% des dépenses éligibles Montant maximum de 50 000 €/an/SLIME

**ANNEXE 4 A LA DELIBERATION : APPEL A
MANIFESTATION D'INTERET (AMI) EXPERIMENTAL
POUR LA MISE EN PLACE D'UN PRET COLLECTIF
REGIONAL BONIFIE DESTINE AU FINANCEMENT DE
RENOVATIONS ENERGETIQUES DES
COPROPRIETES FRANCIENNES**



Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) expérimental pour la mise en place d'un prêt collectif régional bonifié destiné au financement de rénovations énergétiques des copropriétés franciliennes

GLOSSAIRE

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

ALEC : Agence Locale de l'Energie et du Climat

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

BBC : Bâtiment Basse Consommation

CIDD : Crédit d'impôt Développement Durable

DEAE : Direction de l'Environnement, de l'Agriculture et de l'Energie de la Région

DPE : Diagnostic de Performance Energétique

PTZ : Prêt à Taux Zéro

EIE : Espace Info Energie

PRIS : Point Rénovation Info Service

SRCAE : Schéma Régional du climat de l'Air et de l'Energie

PARTIE 1 : Règlement de la consultation

1. Identification de l'organisme

REGION Ile de France
Unité Aménagement Durable (UAD)
Direction de l'Environnement, de l'Agriculture et de l'Energie (DEAE)
Service Air énergie bruit
35 boulevard des Invalides
75007 PARIS

2. Objet de l'AMI

La Direction de l'Environnement, de l'Agriculture et de l'Energie de la Région Ile de France souhaite développer son intervention dans le financement des rénovations énergétiques ambitieuses dans l'habitat collectif privé, donc celles des logements situés en copropriétés, en complétant ses dispositifs existants par la **mise en place d'un prêt collectif à taux bonifié destiné aux syndicats de copropriétés franciliennes.**

Pour mettre en place ce prêt à taux bonifié, la Région souhaite **s'appuyer sur un partenariat avec les organismes bancaires** qui ont saisi les enjeux du marché de la rénovation en copropriété et qui sont en mesure d'intégrer les attentes de la Région dans leur propre stratégie interne et dans les propositions qu'elles pourront élaborer dans le cadre de cet AMI.

Ce prêt collectif à taux bonifié doit contribuer à réduire la charge financière des copropriétaires voulant (ou éprouvant la nécessité de) recourir à l'emprunt pour engager des travaux d'ampleur à forte performance d'un point de vue énergétique sur leur logement.

Par conséquent, à travers ce présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), le Conseil régional souhaite que les candidats proposent une offre de financement à destination des syndicats de copropriétés leur permettant de mener les travaux de rénovation énergétique permettant à leurs bâtiments d'atteindre un niveau élevé de performance énergétique global BBC-Rénovation (soit 104 kWhep.m²/an pour un logement francilien). **L'offre de financement proposée par les candidats devra inclure une offre de prêt collectif à taux bonifié et d'un préfinancement des subventions publiques collectives allouées au syndicat de copropriété et, si possible, d'un préfinancement des subventions publiques individuelles aux copropriétaires.**

3. Contexte de l'AMI

Un contexte réglementaire favorable à l'efficacité énergétique des bâtiments

Disposition obligatoire des lois Grenelle, le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE), co-élaboré par les services déconcentrés de l'Etat et de la Région a été approuvé par le Conseil Régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le préfet de Région le 14 décembre 2012. Il fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire francilien en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à

effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et l'adaptation aux effets du changement climatique.

Qu'il s'agisse du SRCAE, des lois Grenelle, de la nouvelle directive européenne relative à l'efficacité énergétique (2012/27/UE), adoptée le 25 octobre 2012 ou encore du projet de loi sur la transition énergétique actuellement en cours d'élaboration, tous préconisent une amélioration importante et urgente de la sobriété et de l'efficacité énergétique dans le secteur clé du bâtiment.

A titre d'exemple, l'article 5 de la loi Grenelle 1 dit que la consommation d'énergie du parc des bâtiments existants doit baisser d'au moins 38% d'ici à 2020.

Au niveau régional, pour atteindre les objectifs du 3*20 et espérer s'inscrire dans la trajectoire du facteur 4 en 2050, le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de l'Ile-de-France a défini 3 grandes priorités parmi lesquelles figure le renforcement de l'efficacité énergétique dans le bâtiment pour en réduire les consommations énergétiques de 17% du secteur d'ici 2020.

La situation du bâtiment et de la copropriété en Ile-de-France

En Ile-de-France, le secteur du bâtiment étant à l'origine de 60% des consommations énergétiques et de près de la moitié des émissions de gaz à effet de serre, l'amélioration énergétique des bâtiments est le premier levier de réduction des consommations et des émissions.

Comptant pour 37% de la consommation énergétique francilienne, l'offre résidentielle francilienne compte 4 710 000 résidences principales réparties pour 71% en logements collectifs et pour 29 % en maisons individuelles, ce qui revient à dire que 7 franciliens sur 10 vivent en appartement.

La performance énergétique moyenne d'un logement en Île-de-France se situe à 232 kWh/m²/an soit en début de classe E de l'étiquette DPE.

L'atteinte des objectifs du SRCAE suppose pour le seul secteur résidentiel, le triplement des rénovations pour atteindre 125 000 logements rénovés par an dont 25% en niveau BBC-Rénovation, soit plus de **30 000 logements à rénover par an d'ici 2020 sur un niveau BBC.**

Les logements en copropriétés concernent la moitié des logements franciliens : on en dénombre 2 260 000 répartis en 114 000 copropriétés en Ile-de-France. Près d'un million d'entre eux sont situés en classe E, F et G. Ce million de logements dans l'habitat privé collectif constitue la cible prioritaire de la politique Energie-Climat de la Région dans son ambition affichée de rénover le maximum de logement au niveau BBC.

L'accompagnement actuel des copropriétés par la Région Ile-de-France

La mise en place d'une rénovation énergétique performante dans le secteur des copropriétés rencontre un ensemble de difficultés spécifiques qui réside dans la prise de décision et le financement des travaux, relatives à l'organisation de la propriété collective prévue par la loi de 1965.

Parmi ces difficultés on peut citer :

- le statut juridique de la copropriété s'applique de façon identique quelle que soit la taille de la copropriété, or ce statut est adapté à la gestion de quelques dizaines de lots et non à des copropriétés réunissant de nombreux bâtiments,
- les règles de fonctionnement et de prise de décision en assemblée générale reposent sur la nécessité, pour chaque décision, de trouver un consensus et débouchent en pratique souvent sur des blocages qui paralysent les décisions,
- la prise de décision repose sur le vote d'une majorité suffisante de copropriétaires, d'autant plus difficile à réunir que le nombre de copropriétaires bailleurs sera important par rapport aux copropriétaires occupants,
- la conception française de la copropriété ignore largement la nécessité de travaux permettant de maintenir l'immeuble en bon état dans les années futures.

Dans ce contexte l'enclenchement d'une décision de travaux nécessite une réelle implication de la copropriété (par le biais de son conseil syndical et de son syndic) et un accompagnement de qualité tout au long du projet que peuvent apporter les professionnels du bâtiment (architectes et des bureaux d'études qualifiés) et les structures publiques d'animations locales (Agences Locales de l'Energie et du Climat, Espaces Info Energie, Points Rénovation Info Service, ...). Ces structures d'animation sont soutenues par la Région Île-de-France et l'ADEME Île-de-France pour assurer des missions de conseil et d'accompagnement.

Dans une vision globale qui s'inscrit dans le prolongement de son Plan Régional pour le Climat adopté en juin 2011, la Région a adopté plusieurs délibérations lui permettant d'intervenir sur le champ des copropriétés dans le but d'encourager et de financer des opérations de rénovation énergétique performante :

- La délibération CR 115-11 du novembre 2011 relative à la création de la Société d'Economie Mixte Energies POSIT'IF qui accompagne depuis avril 2013 les copropriétés dans les différentes étapes d'un projet de rénovation énergétique ambitieux : organisation et montages technique, juridique et financier du projet.
- Les délibérations CR 46-12 du 20 novembre 2012 et CR 88-13 du 22 novembre 2013 relatives à la politique Energie-Climat interviennent sur le champ des copropriétés à plusieurs titres :
 - Aide aux structures locales d'accompagnement (Espaces Info Energie, Agences locales de l'énergie et du Climat,...)
 - aides aux études (audit énergétiques, assistance à maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre) : financement à 50 % du montant HT des études
 - aides aux investissements au travers de 2 dispositions :
 - aide à la copropriété au travers de l'AMI « **Copropriétés Durables** » qui a pour objectif de soutenir les opérations de rénovation exemplaire grâce à une aide de 120€/m² plafonnée à 400 000 € par copropriété atteignant le niveau BBC
 - aide individuelle dans le cadre du programme **Habiter Mieux de l'ANAH** délivrée sous condition de ressources et qui permet de diminuer en forte proportion le reste à charge des ménages éligibles

Les détails de ces délibérations seront annexés au cahier des charges qui sera mis en ligne.

La nécessité de recourir à des nouveaux instruments financiers

Actuellement quelques copropriétés sont engagées dans un processus de rénovation énergétique ambitieuse comme l'atteste les premiers enseignements de l'AMI « Copropriété Durable ». La première session en 2013 a permis de soutenir 2 copropriétés et 5 copropriétés se sont portées candidates pour la seconde session qui est actuellement en cours d'instruction. Pour illustration, sur ces 5 copropriétés candidates qui totalisent 589 logements, le montant moyen des travaux envisagés pour atteindre le niveau de performance de BBC-rénovation, s'élève à 22 000 €. La Région (et l'ADEME partenaire de cet AMI « Copropriété Durable ») prédisent autant de candidature voire davantage pour la prochaine session qui clôturera en fin d'année.

Ainsi, si le phénomène était encore très peu perceptible il y a encore un an, de plus en plus de copropriétés affichent leurs volontés de s'inscrire dans une démarche de rénovation énergétique. Pour celles qui se mobilisent, la question du financement est rapidement posée.

En même temps que la Région souhaite voir la dynamique sur le secteur des rénovations énergétiques en copropriétés s'amplifier, elle sait que les seules subventions ne permettront pas de continuer à soutenir toutes les opérations de travaux dont les montants moyens seront compris entre 20 000€ et 30 000€ par logement.

Recourir à des mécanismes financiers alternatifs permet d'envisager un changement d'échelle de l'intervention publique régionale dans des secteurs où les gisements d'économies d'énergie n'ont été que très faiblement exploités jusqu'ici comme le secteur des copropriétés.

Des dispositions législatives¹ sont récemment entrées en vigueur pour favoriser le développement d'instruments financiers visant à répondre à la problématique du financement à grande échelle des travaux de rénovation en copropriétés. Or, dans la réalité, ces instruments - l'éco-PTZ collectif et le tiers-financement - restent inopérants, leur essor étant entravé par des obstructions essentiellement d'ordre juridique.

Partant du constat que les copropriétés ne parviennent pas à établir un plan de financement solide, condition indispensable pour engager des travaux de rénovation énergétique à haute performance, **la Région a choisi, au titre des nouveaux mécanismes financiers, d'expérimenter un éco-prêt collectif à l'échelle régionale en préfiguration d'une solution de financement des copropriétés qui pourrait être généralisée au niveau national.**

L'éco-prêt collectif régional doit faciliter l'accès des syndicats de copropriétés à l'argent à moindre coût et compenser les carences d'auto-investissement de copropriétaires qui préfèrent (ou sont obligés) d'emprunter pour honorer tout ou partie de leur quote-part travaux dévolus aux économies d'énergie.

L'autre intérêt des mécanismes financiers, tel qu'un prêt collectif à taux bonifié, est de stimuler la demande sur le segment des copropriétés et donc de développer le marché de la maîtrise de l'énergie. Ce qui répond aux objectifs du Conseil régional, en matière d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'une part et en matière de création d'emplois non délocalisables et de développement économique d'autres part.

¹ La loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives (dite Loi Warsmann) introduit la possibilité d'un emprunt collectif
La Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) consacre le tiers-financement

4. Objectifs de l'AMI

En l'absence actuel d'outil financier opérant à l'échelle nationale et face à la nécessité d'accompagner la phase de décollage du nombre d'opérations de rénovations énergétiques en copropriétés, la Région cherche à recourir à des mécanismes de soutien financier alternatifs à la subvention, qui auront pour vocation de compléter et renforcer les dispositifs financiers régionaux existants à partir de ressources financières d'origines publiques ou mixtes (publique/privée) et ainsi d'augmenter l'effet de levier de l'intervention régionale.

Dans l'attente de la promulgation de la loi de transition énergétique et dans la perspective de contribuer à faire lever les freins relatifs au financement des travaux de rénovation énergétique en copropriétés, le **Conseil Régional Ile-de-France souhaite promouvoir un prêt collectif régional en instaurant à titre expérimental un dispositif de subvention correspondant à l'équivalent d'une bonification d'intérêt et visant à réduire la charge de remboursement des emprunts contractés par des syndicats de copropriétés pour le financement d'opérations de rénovations énergétiques de copropriétés leur permettant d'atteindre le niveau BBC-Rénovation (soit 104 kWhep/m²/an) ou, en cas d'impossibilité technique et/ou financière (à justifier le cas échéant), de l'approcher au maximum dès lors que leur niveau de consommation initial les situe en classe D, E, F, G sur l'étiquette DPE.**

Cette exigence élevée permet de rester conforme avec les exigences du SRCAE et cohérent avec le niveau d'exigence demandé dans le cadre de l'AMI « Copropriété Durable ».

L'offre attendue par les établissements bancaires doit permettre, *in fine*, de présenter le taux d'intérêt le plus attractif possible à la copropriété dans le but :

- d'optimiser l'effet de levier du budget régional dédié à financer la bonification,
- de rendre l'éco-prêt collectif régional le plus avantageux possible sur le marché des prêts et à moindre coût pour la Région,

En d'autres termes, le taux d'intérêt appliqué doit permettre de maximiser le montant total d'investissement des travaux de rénovation énergétique en copropriété et/ou concerner le maximum de logements à rénover,

Au travers de cette expérimentation de portée régionale sur un prêt à taux bonifié, la Région cherche à déterminer les bonnes conditions de mise en œuvre d'un éco-prêt collectif qui contribuent à prouver qu'un prêt collectif (préférentiellement à taux bonifié et idéalement à Taux Zéro) est un instrument adéquat pour apporter les facilités de financement indispensables dans le secteur émergent de la rénovation énergétique en copropriété.

5. Documents à fournir

Chaque candidat fournira un dossier complet comprenant les pièces suivantes datées et signées :

- Une présentation de l'organisme bancaire ou financier
- Les références ou expériences dans le financement de la rénovation de l'habitat collectif privé.
- Une proposition technique, détaillée conforme au paragraphe 2 du cahier des charges technique détaillé en Partie 2 de ce document.

Chaque candidat est invité à remplir le tableau « OFFRE DE PRÊT » adjointe au cahier des charges techniques ou à fournir un document similaire contenant a minima les informations

permettant de visualiser de manière synthétique les principales caractéristiques de l'offre de prêt collectif avant et après bonification de la Région ainsi que le coût de la bonification.

6. Jugement des propositions

Le jugement des propositions sera effectué en tenant compte des critères suivants :

- Pertinence de la proposition et des résultats conformément aux objectifs du Conseil Régional ;
- Coût de la bonification pour la Région
- Clarté de la proposition sur la méthodologie d'allocation des prêts et des moyens mobilisés pour la distribution et la gestion du dispositif ;
- Compatibilité, complémentarité et additionnalité avec les dispositifs régionaux et nationaux (Eco-PTZ national, CIDD...)
- Faisabilité du cautionnement obligatoire légal du syndicat de copropriétés

Sur la base des propositions reçues, les candidats ayant présenté les propositions les plus pertinentes seront auditionnés par un comité technique des services de la Région composé des représentants :

- de la direction de l'environnement, de l'Agriculture et de l'Energie
- de la direction du budget des Affaires Financières
- de la direction conseil des Affaires Juridiques

7. Organisation du suivi de la mission

Pour chaque dossier, il est un comité de pilotage animé par la Région et constitué des tenants de l'accompagnement public (ALEC, PRIS, EIE...), des potentiels financeurs publics du projet de rénovation (ADEME, ANAH, collectivité territoriale d'appartenance...) et du partenaire financier démarché par la copropriété.

Pour l'ensemble du dispositif, Le Conseil régional pourra se doter d'un Comité de Suivi du dispositif, dont la composition sera établie ultérieurement. Il pourrait associer des représentants d'organismes régionaux en charge des questions d'énergie, d'environnement et de logement. Afin de ne pas ralentir la diffusion des prêts, il interviendra en aval de la procédure d'octroi des prêts et procédera à l'analyse du dispositif à partir des éléments de reporting fournis par les candidats lauréats de l'AMI.

8. Durée du dispositif

L'instruction des dossiers commencera à la date de l'entrée en vigueur de la convention. La date d'échéance de la convention correspond à la date d'échéance d'instruction des dossiers.

Elle est fixée au **31 décembre 2015**.

Sous réserve que l'évaluation du dispositif telle que proposée au paragraphe 9 soit positive, le dispositif pourra être reconduit sur une période d'un an.

9. Contractualisation du partenariat

Une fois les candidats lauréats déclarés partenaires du prêt collectif régional bonifié, le dispositif liera la Région et chaque partenaire sous la forme d'une convention de partenariat qui précisera :

- Les caractéristiques de l'éco-prêt collectif (taux, durée, garantie...)
- Les conditions de la distribution de l'éco-prêt
- Les engagements de chacune des parties (participation aux comités de pilotage, tâches à remplir, délais d'instruction, bilans...)
- La durée de validité du partenariat
- Les clauses de dénonciation et de résiliation du partenariat

10. Conditions de remise des propositions

Les propositions devront parvenir au plus tard le **15 SEPTEMBRE 2014** à 17 heures terme de rigueur, en un seul exemplaire, ainsi qu'une version électronique (sous format CD ou Clé USB) à l'adresse suivante :

Conseil Régional Ile de France
Unité Aménagement Durable
Direction de l'Environnement, de l'Agriculture et de l'Energie (DEAE)
Service Air énergie bruit

35 boulevard des Invalides
75007 PARIS

Avec la mention **«Appel à Manifestation d'intérêt pour la mise en place d'un éco-prêt collectif régional à taux bonifié »**.

Toute proposition qui ne serait pas parvenue au Conseil Régional à la date et heure indiquée ne sera pas prise en compte.

11. Procédure et calendrier de l'AMI

La procédure envisagée pour cet AMI est la suivante :

- vote du lancement de l'AMI par le conseil régional des 19 et 20 juin 2014
- phase de candidature du 1 juillet au 15 septembre 2014
- journée d'explication aux organismes financiers souhaitant postuler : avant le 15 juillet 2014
- CLOTURE de l'AMI : le 15 septembre 2014
- audition des candidats : semaine du 15 septembre 2014
- sélection des établissements bancaires partenaires : fin septembre 2014
- formalisation des offres bancaires avec les établissements partenaires : Octobre ou Novembre 2014

12. Contact

Unité Aménagement Durable
Direction de l'Environnement, de l'Agriculture et de l'Energie (DEAE)
Service Air énergie bruit

Pour toute demande de renseignements complémentaire, contactez :

Madame Rand FAHMI
Chargée de mission Energie

Tél. : 01 53 85 58 62
E-mail : rand.fahmi@iledefrance.fr

Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) expérimental pour la mise en place d'un prêt collectif bonifié destiné au financement de rénovations énergétiques des copropriétés franciliennes

PARTIE 2 : CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES

1. Conditions d'accès à l'éco-prêt collectif à taux bonifié

a. Le montant maximal du prêt

Le plafond de prêt proposé par le Conseil régional est de **30 000 € par logement**.

b. La nature des éligibles

En tant que prêt collectif, le futur prêt à taux bonifié sera attribué **aux seuls éligibles** suivant :

- **Syndicats de copropriétaires (SDC),**
- **Associations syndicales libres (ASL),**
- **Associations Foncières Urbaines Libres (AFUL),**
- **Sociétés civiles immobilières (SCI),**

c. Les conditions à remplir par la copropriété souhaitant contracter un emprunt collectif à taux bonifié de la région Île-de-France

- Parce qu'un des objectifs de l'éco-prêt est d'exploiter le gisement d'économie d'énergie le plus significatif, seules les copropriétés construites avant 1990 et située en classe énergétique D, E, F et G sur l'étiquette DPE sont concernées
- Comme pour l'AMI « Copropriété Durable », la copropriété souhaitant bénéficier d'un prêt collectif à taux bonifié doit présenter un programme de travaux dont l'objectif de niveau de performance énergétique BBC-Rénovation ou compatible facteur 4 est clairement affiché

Clause de dérogation :

Ainsi, pour qu'un projet de rénovation en copropriété soit éligible à l'éco-prêt collectif régional, il devra atteindre le niveau BBC-Rénovation. Or, dans certains cas, des contraintes, peuvent rendre impossible l'atteinte du niveau BBC et elles peuvent être de nature, technique, réglementaire, architecturale ou encore financière (coût prohibitif par rapport à un scénario approchant le niveau BBC sans l'atteindre).

Si la copropriété n'est pas en mesure de présenter un projet permettant d'atteindre strictement le niveau BBC, elle devra soumettre au comité de pilotage une demande de dérogation à l'atteinte du niveau de performance BBC- Rénovation. Le comité de pilotage pourra accorder son autorisation de dérogation à l'aune des arguments exposés par la copropriété sur les raisons rendant impossibles l'atteinte du niveau BBC- Rénovation.

- La Région souhaite s'assurer que chaque copropriété candidate à l'éco-prêt collectif aura été bien conseillée et informée dans la phase d'élaboration et de conception du projet, ainsi il est demandé à chaque copropriété candidate :
 - de pouvoir justifier d'une gestion administrative saine, en particulier au travers du contrat la liant avec son syndic, et d'avoir déterminé les contours de la prestation du syndic pour son projet de rénovation énergétique ;
 - d'avoir réalisé au préalable un audit énergétique global de la copropriété avec préconisations à la clé pour atteindre le niveau BBC (conforme au cahier des charges établi par l'ADEME et la Région) ;
 - d'avoir désigné un architecte / maître d'œuvre dans le but de disposer d'un dossier de consultation des entreprises solide et d'avoir une coordination et un suivi des travaux.
- au moins 60% des quotes-parts de copropriété doivent être compris dans des lots affectés à l'usage d'habitation, utilisés ou destinés à être utilisés en tant que résidence principale.
- une attention particulière sera portée sur la volonté de la copropriété à faire appel à des entreprises s'inscrivant dans la démarche d'obtention de la mention « Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) » pour faire réaliser les travaux. A partir du 1^{er} janvier 2014, cette éco-conditionnalité sur la qualification des entreprises est prévue pour l'attribution des aides financières de l'État (crédit d'impôt développement durable et éco-prêt à taux zéro) seront accordées si l'entreprise réalisant les travaux est titulaire de la mention RGE.

d. La nature des travaux éligibles

La mise en place d'un éco-prêt régional à taux bonifié à destination des copropriétés doit faciliter le vote en assemblée générale de copropriété sur un ensemble de travaux cohérent et le plus complet possible visant à atteindre le niveau BBC-Rénovation (ou compatible Facteur 4) même si la mise en œuvre des travaux nécessite d'être phasée dans le temps.

Les travaux concourant une rénovation énergétique performante d'un bâtiment, de niveau BBC ou compatible Facteur 4 concernent tout ou partie des postes suivants :

- Isolation des façades (parois opaques et vitrées)
- Isolation des toitures (terrasses ou en pente-combles)
- Isolation des planchers bas
- Menuiseries extérieures (fenêtres et portes)
- Ventilation
- Installation d'équipements de chauffage / rafraîchissement
- Installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire

Dans un projet de rénovation énergétique de copropriété de niveau BBC-Rénovation ou compatible facteur 4, chacun de ces postes devra être traité de manière exemplaire en termes de performances thermiques afin de ne pas tuer une partie du gisement d'économie d'énergie. Pour exemple, une épaisseur insuffisante d'isolant posée lors de la rénovation d'une façade ou d'une toiture ne permettra pas d'exploiter la totalité du potentiel d'économie d'énergie permise par le traitement de l'enveloppe du bâtiment et compromet la possibilité d'atteindre une rénovation BBC-Rénovation.

Des référentiels techniques existent indiquant les caractéristiques techniques à respecter en termes de résistance thermique ou prodiguant des conseils sur le traitement des situations déperditives en énergie (ex : traitements des ponts thermiques dus aux balcons, retour en tableau de l'isolation pour les volets roulants...) : informations sur www.effinergie.org

Par conséquent, les travaux mis en œuvre seront éligibles à une demande d'éco-prêt collectif de la région Île-de-France :

- si le programme de travaux retenu permet de viser le niveau de consommation prévisionnelle requis par le label BBC-Rénovation 2009² à savoir **104 kWh_{ep}/m²SHON.an** en Ile-de-France pour les 5 usages réglementés (chauffage, rafraîchissement, ECS, ventilation et éclairage) ;
- si les travaux respectent la **Réglementation Thermique des Bâtiments Existants** reposant sur les articles L.111-10 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la Construction et de l'Habitation (Décret n° 2007-363 du 19 mars 2007) ainsi que sur leurs arrêtés d'application du 3 mai 2007 et du 13 juin 2008 ;
- si la mise en œuvre est conforme aux règles de l'art (Cahiers des Prescriptions Techniques du CSTB, Avis Techniques, Agréments Techniques Européens, Documents Techniques Unifiés) et à tout autre document technique des fournisseurs. Les produits utilisés doivent avoir fait l'objet d'une validation de leurs propriétés thermiques et d'aptitude à l'emploi type ACERMI ou au classement REVETIR ou prouver leur marquage CE par des organismes officiels ;
- s'il est fourni des devis et factures détaillés précisant la résistance thermique des matériaux ;
- si le maître d'œuvre fournit des carnets de détails pour les entreprises.

2. Prestations demandées au candidat pour la mise en œuvre du prêt collectif à taux bonifié de la région Île-de-France

a. L'offre technique de prêt

Pour être recevable, le candidat doit élaborer une proposition technique complète qui renseigne les items suivants, jugés incontournables pour la Région.

- L'offre doit décrire les caractéristiques du futur prêt collectif régional bonifié comme le TEG mentionnant l'index de référence (Euribor, swap, OAT ...), le TAEG, les frais annexes (de gestion, de garanties, d'assurance), les modalités et les conditions de remboursement (montant, périodicité, modularité, intérêts), les pénalités de remboursement anticipé, traiter la question de la gestion du prêt en cas de revente (liste non exhaustive).
- L'offre de prêt doit être obligatoirement soumise pour **l'ensemble des maturités allant de 5 à 20 ans (exemple : 5, 7, 10, 15 et 20 ans)**. L'offre de prêt proposé, une fois le taux bonifié, doit permettre de financer des travaux d'économie d'énergie dont le temps de retour sur investissement peut être long. Aussi, le Conseil régional souhaite attirer l'attention des candidats sur le fait qu'un bouquet de travaux global, au montant d'investissement plus élevé, présente le meilleur rapport coût/économie d'énergie permettant que l'économie sur la facture énergétique couvre en partie ou en totalité le montant

² Conformément à l'article 2.2 de l'arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique rénovation »,

d'un remboursement périodique du prêt, rendant ainsi « indolore » le coût de l'investissement.

- Le candidat doit indiquer la possibilité d'émettre une **offre de prêt collectif multi-durées** pour un même dossier de travaux pour une copropriété.
- Dans le cas où des copropriétaires ne souhaitent pas adhérer à l'offre de prêt collectif, pour ne pas mettre en péril le montage financier de l'opération de rénovation énergétique de la copropriété, le candidat doit indiquer la possibilité d'émettre une **offre de prêt individuel** à des taux d'intérêt attractifs (se rapprochant au maximum des taux pour le prêt collectif) à laquelle pourront souscrire les copropriétaires n'ayant pas adhéré au prêt collectif bonifié.
- Le candidat doit clairement détailler les conditions qu'il juge nécessaires à la réussite de la distribution du futur prêt collectif bonifié régional, comme le niveau de complexité administrative des dossiers admissible, le niveau d'expertise technique pouvant être dispensé par le candidat, l'appréciation voire la qualification des situations de fragilité d'une copropriété (% d'arriérés de charges de copropriétés, nombre de copropriétaires inscrits au fichier national d'Incidents de remboursement des Crédits aux Particuliers (FICP) et/ou au Fichier national FNCI, les conditions de sinistralité retenues (liste non exhaustive).
- A l'instar des autres prêts collectifs à adhésion volontaire, la Région souhaite **qu'aucune condition d'âge, de niveau d'endettement ou de niveau de ressources** ne soit requise pour qu'un copropriétaire bénéficie du futur prêt collectif régional bonifié. Le candidat doit indiquer s'il est en mesure de faire respecter un accès sans condition au prêt collectif régional bonifié. Si ce n'était pas le cas, le candidat devra détailler les critères d'analyse de la solvabilité de l'emprunteur,
- Le candidat doit décrire **les modalités d'organisation interne** pour distribuer le futur prêt collectif régional bonifié comme un redéploiement des chargés de clientèle, la mise en place de formations à destination des chargés de clientèle...Les dossiers devront être recevables dans toutes les agences d'Ile-de-France du candidat. En cas d'impossibilité, le candidat doit en détailler les raisons.
- Le candidat doit proposer un calendrier pour la mise en place effective du prêt collectif bonifié (procédure de mise en marché...).
- Le candidat doit décrire le circuit et le calendrier de traitement des demandes depuis le moment où le candidat aura été sollicité par une copropriété jusqu'à la décision d'accorder le prêt (après avis favorable du comité de pilotage, cf d. instruction des dossiers)

b. Le préfinancement de subventions publiques

La mise en place du prêt collectif régional bonifié répond à la demande des copropriétés de pouvoir disposer un montage financier complet comprenant toutes les ressources possibles (prêts bancaires classiques, prêts bonifiés, subventions, recettes, CEE...) au-delà de la capacité d'autofinancement des copropriétaires.

Ainsi, dans le cas où le syndicat de copropriété et/ou les potentiels emprunteurs sont bénéficiaires des décisions de subventions publiques (subventions de l'ANAH, de la Région,

du Conseil général, ...) qui ne sont versées qu'une fois les travaux effectués (en général sur présentation de factures se rapportant aux travaux effectués), les candidats doivent intégrer la possibilité de préfinancer ces subventions suivants qu'elles soient de nature collective ou individuelle, et en cas d'impossibilité, d'en invoquer les raisons.

L'offre de prêt collectif des candidats doit donc être complétée des modalités de préfinancement de subventions publiques.

c. L'obligation de cautionnement

Conformément à l'article 26-7 de la loi Warsmann introduisant le prêt collectif, les établissements financiers lauréats apporteront toutes les assurances pour que tout prêt collectif, autre que celui concernant le préfinancement des subventions publiques, réponde à la disposition législative qui rend obligatoire le cautionnement du Syndicat de copropriétés.

« Art. 26-7. – Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.

« Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier.

« Au regard du privilège prévu au 1° bis de l'article 2374 du code civil, les sommes correspondant au remboursement de l'emprunt ainsi qu'au paiement des accessoires sont assimilées au paiement des charges et travaux. Après mise en œuvre de la caution, celle-ci est subrogée de plein droit dans l'exercice du privilège du syndicat des copropriétaires prévu au même 1° bis »

Au travers de cette obligation de cautionnement, la loi Warsmann règle la question de la solidarité entre les emprunteurs qui aurait entraîné le report des mensualités des emprunteurs défaillants sur les emprunteurs non défaillants. ,

L'offre de prêt devra prouver qu'elle répond à cette disposition législative rendant obligatoire le cautionnement du syndicat de copropriété.

d. L'instruction des dossiers

La Région propose une répartition des tâches qui doit permettre de faciliter au maximum l'instruction des dossiers par les futurs lauréats de l'AMI.

Consciente de l'expertise technique nécessaire à l'analyse d'un projet de rénovation énergétique en copropriété, la Région s'engage, pour chaque copropriété postulant au prêt collectif régional bonifié et ayant approché un des établissements financiers lauréats partenaires, à mettre en place un **comité de pilotage qui sera en charge de valider l'éligibilité technique du dossier de prêt bonifié en vue de simplifier l'obtention de celui-ci par l'établissement financier lauréat partenaire.**

Ce comité de pilotage sera animé par la Région et constitué des tenants de l'accompagnement public (conseillers de l'Agence Locale de l'Energie Climat, conseillers des Espaces Info Energie...), des potentiels financeurs publics du projet de rénovation (ADEME, ANAH, collectivité territoriale d'appartenance...) et de l'établissement financier lauréat pressenti ou approché par la copropriété.

La finalité du comité de pilotage est, pour chaque dossier, de permettre un examen collectif en amont des données technico-financières et d'alléger l'instruction de l'établissement financier lauréat sur le volet technique afin qu'il ne garde à sa charge que la seule instruction financière des dossiers.

e. L'évaluation et suivi du dispositif

Le candidat proposera un dispositif de « reporting » permettant au Conseil régional et au Comité de Suivi de juger de l'efficacité du dispositif mis en place et le cas échéant de définir avec le/les candidat(s) retenu(s) les aménagements à entreprendre ainsi que de se prononcer sur une éventuelle reconduction sur un an.

A minima, sur une base trimestrielle, le candidat fournira à la Région un rapport indiquant le nombre de projets instruits mais aussi une liste des projets refusés. Le candidat peut émettre des propositions d'axe d'analyse qui permettront de juger de la réussite ou non dispositif.

OFFRE DE PRET											
SANS BONIFICATION						SCENARIO 1		SCENARIO 2		SCENARIO 3	
Durée du prêt	Taux fixe appliqué (hors garantie) en %	Coût total du crédit pour 1000€ empruntés		Taux net (garantie incluse) en %	Mensualité ou remboursement trimestriel	Coût pour un taux net de X % après bonification pour 1000€ emprunté		Coût pour un taux net de X % après bonification pour 1000€ emprunté		Coût pour un taux net de X % après bonification pour 1000€ emprunté	
		Montant des intérêts	Coût de la garantie								
5 ans											
7 ans											
10 ans											
15 ans											
20 ans											