

PLAN DE RELANCE : PROPOSITIONS POUR LE PARC PRIVÉ EXISTANT

La rénovation énergétique du parc privé est une chance pour la relance économique et pour la transition écologique

Les difficultés rencontrées

- **Simplifier et donner confiance** : les citoyens sont perdus face à la rénovation de leur logement et le labyrinthe des aides est complexe à appréhender, en particulier pour le collectif pour lequel les temps de décisions sont longs
- **Passer de la rénovation par geste à la rénovation globale** : la rénovation a été encouragée par des dispositifs coups de pouce, à ce jour insuffisants pour atteindre les objectifs du plan climat et inefficaces en copropriété
- **Engager la rénovation des 430 000 copropriétés¹** qui couvrent un parc collectif de plus de 10 millions de logements et 6,5 millions de logements locatifs privés

Nos propositions

- **1/** Mettre en place un **plan quinquennal** de travaux pour éviter la dégradation des immeubles, tout en améliorant leur performance énergétique
- **2/** Assurer la **portabilité du fonds de travaux** des copropriétés
- **3/** Faire évoluer « **MaPrimeRénov** » en **copropriété**
- **4/** Mettre en place des financements fléchés sur le **collectif**
- **5/** Encourager les **baillleurs** personnes physiques
- **6/** Favoriser l'occupation performante du logement dans son environnement
- Exemples en **Régions**
- L'**Innovation**, clé de voûte de la rénovation énergétique

¹ source : registre des copropriétés - <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/#/>

Engager la rénovation énergétique des copropriétés

En copropriété, si les propriétaires peuvent individuellement conduire des travaux visant à améliorer la performance énergétique de leurs logements, la difficulté réside dans la nécessité de rénover les parties communes. Comment inciter les copropriétaires à rénover leur patrimoine et les aider à franchir les obstacles financiers attachés, frein majeur à sa mise en œuvre ?

430 000
copropriétés

6,5 millions
de logements
locatifs privés

Proposition 1/ Mettre en place un plan quinquennal de travaux pour éviter la dégradation des immeubles, tout en améliorant leur performance énergétique

L'objectif est d'éviter la dégradation des copropriétés faute de travaux, tout en améliorant de façon globale la performance énergétique des immeubles. Les mesures à prendre relèvent d'un véritable plan quinquennal, à l'image de celui, réussi, sur le parc social avec l'ANRU qui couvrirait les besoins généraux de rénovation des quartiers.

Pour emporter une décision collective, il faut un environnement porteur, lisible et pérenne. La temporalité des prises de décisions dans les copropriétés doit ainsi être prise en compte.

L'UNIS propose la mise en place obligatoire d'un plan quinquennal de travaux de rénovation énergétique au sein des copropriétés, voté en assemblée générale et associé à la constitution d'un fonds dédié.

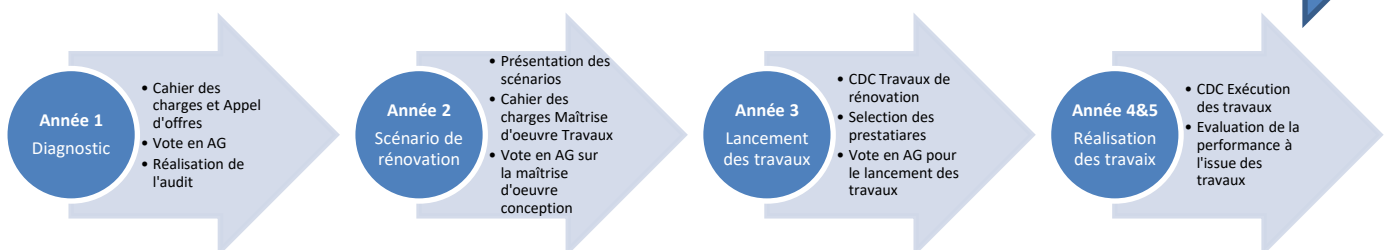
Proposition 2/ Assurer la portabilité du fonds de travaux des copropriétés

Le fonds de travaux en copropriété a institué une novation en mettant en place une épargne collective : c'est un élément déterminant de financement des travaux.

Après quelques années de fonctionnement, les professionnels soulignent le besoin de prévoir la possibilité pour le copropriétaire qui épargne de pouvoir récupérer sa mise, en cas de cession sans réalisation de travaux. Ce n'est pas le cas aujourd'hui, ce qui constitue un frein majeur à sa mise en œuvre.

L'UNIS propose de rendre ce fonds de travaux « portable », c'est-à-dire remboursable par convention entre les parties devant notaire pour que le fonds de la copropriété soit réalimenté -hors droits de mutation- par l'acquéreur qui doit aussi, si nécessaire, pouvoir le faire financer par son banquier.

Constitution du fonds de travaux



Proposition 3/ Faire évoluer « MaPrimeRénov » en copropriété

Aujourd'hui orientée vers les propriétaires, la prime MaPrimeRénov, deviendrait un argument convaincant de promotion pour les syndicats auprès des copropriétés. Cette prime collective serait :

- Évolutive selon l'objectif de gain de performance et selon la quote-part de la rénovation énergétique dans la rénovation globale,
- Acquisée et versée à l'engagement des travaux, quels que soient le revenu et le statut du copropriétaire,
- Avec un plancher pour les petites et moyennes copropriétés.

L'UNIS propose d'élargir la cible de MaPrimeRénov via la mise en place d'une prime collective directement allouée au syndicat des copropriétaires.

Proposition 4 / Mettre en place des financements collectifs : Les aides aujourd'hui sont fléchées sur des copropriétaires individuels. L'ambition du plan de relance devra se traduire en des aides dédiées à la collectivité (syndicat des copropriétaires) :

- **TVA à 5,5% pour la globalité des travaux** dès lors que le plan comprend des travaux d'économie d'énergie. Les aides financières ne doivent pas être accordées à des travaux de rénovation uniquement, mais elles doivent viser tous les travaux réalisés dans les copropriétés.
- **Transformer en prime collective la PrimRénov**, qui est aujourd'hui individuelle
- **Simplifier le mécanisme des CEE**, et y intégrer le financement de la mission de l'AMO.
- Recours à des **emprunts collectifs bonifiés** : l'aide devrait être bonifiée lorsque les travaux comprennent des travaux de rénovation énergétique : 50 % des travaux seraient financés par l'aide.
- L'aide à la **maîtrise d'ouvrage (AMO)** devrait être éligible aux aides financières.
- Permettre le cumul des aides, et notamment pour les ménages modestes pouvant bénéficier d'aides complémentaires
- Création d'un **guichet unique** et simplification des procédures administratives de montage des projets

Proposition 5 / Encourager les bailleurs personnes physiques

60% des locations de logements sont situées dans des immeubles collectifs. Les bailleurs « personnes physiques » en constituent le plus grand contingent. Le parc locatif vieillit, est mal entretenu : le taux d'effort d'entretien par les bailleurs s'est effondré, provoquant une diminution de l'offre locative alors qu'il contribue à l'accès au logement des ménages.

Mesures proposées :

- **Microfoncier** : instituer une dérogation temporaire permettant de cumuler le forfait de déduction de 30% avec une **déduction au réel** des travaux de rénovation

-**Doubler le plafond du revenu foncier déductible** sur les revenus globaux. Depuis 1993 ce plafond, jamais réactualisé, est de 10 700 euros.

-**Élargir le Denormandie dans l'ancien** qui ne s'adresse qu'aux ménages imposables qui investissent dans un nouveau logement. → Il ne concerne pas les propriétaires ou copropriétaires bailleurs actuels qui voudraient rénover leur bien locatif existant. Il conviendra de les intégrer dans le dispositif.

-**Geler la taxe foncière** dès lors que des travaux de rénovation ont été effectués.

Proposition 6 / Favoriser l'occupation performante du logement dans son environnement

- Prendre en compte l'ensemble des facteurs de qualité de l'usage de l'habitat (urbanisme, accès, air, eau, matériaux, ondes etc.) pour davantage de confort global, y compris énergétique
- Développer des travaux de verdissement de l'immeuble en cohérence avec de celui du quartier immédiat
- Mise en place de chartes d'occupation en concertation avec les habitants, propriétaires ou locataires

EXEMPLES DE PROGRAMMES PERFORMANTS EN RÉGIONS

MÉTROPOLE DU GRAND LYON : Écorénov

Les adhérents de l'Unis se sont engagés dans Écorenov Grand Lyon, un service de conseil et d'accompagnement des projets d'éco-rénovation pour les propriétaires ou copropriétaires de logements construits avant 1990.

Les aides financières ECORENO'V (de 2.000 à 3.500 € par logement) sont attribuées lorsque plusieurs travaux sont réalisés : isolation intérieure ou extérieure des murs, isolation de la toiture, du sol, remplacement des fenêtres, changement du mode de chauffage etc.

GRAND EST : Éco-conseillers, projet de maillage territorial.

Pour parvenir à la réalisation de projets de travaux énergétiques, il est nécessaire de préparer et entretenir le terrain afin de maintenir un certain dynamisme et favoriser continuellement l'émergence de nouveaux projets. La stratégie du projet s'articule autour :

- d'une **approche directe** des copropriétés avec la proposition d'une mission d'aide à la décision des copropriétés sur leurs chantiers de rénovation énergétique.
- d'une **approche indirecte** par la sensibilisation et la formation des syndicats pour une appropriation des enjeux de transition énergétique dans la gestion de la copropriété.

L'objectif est de permettre au syndic avoir accès facilement et librement à une personne référence de confiance capable de les accompagner pendant toute la durée d'un projet de travaux, sur n'importe quelles questions en lien avec l'énergie et les subventions.

Les syndicats ont ainsi la possibilité de s'appuyer sur un **accompagnement complet** et continu à travers :

- Une aide à la réalisation d'un audit énergétique,
- Une aide au choix de la maîtrise d'œuvre,
- La consolidation du programme de travaux,
- La recherche et l'aide montage dossier subvention.

En dehors de cet accompagnement complet, les syndicats ont également la possibilité de faire appel aux chargés de mission en tant que « personne ressource » pour des questions plus ponctuelles.

Le projet prévoit un déploiement de 2 à 10 conseillers en rénovation copropriété dans le Grand Est.

L'animation des réseaux de l'immobilier est le cœur de métier de la chargée de mission transition énergétique l'échelle du Grand Est.

La méthode envisagée est de déployer les conseillers rénovation en lien avec les organisations professionnelles de l'immobilier et de renforcer la mission support et d'animation du réseau des professionnels à l'échelle régionale.

RENNES – Le rôle des syndics de copropriété

TÉMOIGNAGE :

« La mise en place de ces dossiers de rénovation thermique dans les copropriétés dépend vraiment des cabinets de MO, ce premier choix est déjà couteux et décisif pour la confiance. Une fois les offres reçues, nous constatons des différences de tarif, qui interpellent et même font perdre la confiance des copropriétaires. La complexité la plus grande dans ces dossiers est due au nombre d'interlocuteurs, au temps d'action et aux modifications règlementaires.

« À Rennes a été créée une association dénommée ARMEC (association responsable pour la maîtrise et les économies d'énergie dans les copropriétés) qui est un excellent porte-parole dans les copropriétés pour inciter les copropriétaires à se lancer dans une rénovation thermique.

« Il faudrait figer chaque dossier à minima dans les conditions existantes au jour du vote de la mission du MO débouchant sur un vote de travaux.

« L'autre difficulté c'est la pédagogie qui doit être diversifiée entre les propriétaires occupants (récents ou historiques) et les bailleurs. Ils n'ont pas les mêmes intérêts ni degrés d'aide, et cette diversité est clivante, or ces dossiers ne passent que s'ils recueillent la cohésion de tous

« Cela manque de globalité d'analyse, car les situations sont variées :

- Immeuble chauffage urbain, avec sous-station partagée, ou sous-station unique
– On raccorde ?
- Possibilité de surélévation ? quid du juridique
- Possibilité de vente de parties communes ? ex : cour commune dont les emplacements sont loués aux copros ... espaces sous-sol importants ...
- Qui des toitures ? identique, végétalisée, aménagée
- Recours au prêt collectif : pas assez d'opérateurs et il est dommage que les banques dans lesquelles les comptes courants et fonds de travaux sont déposés n'accompagnent pas les copropriétés.
- Versement des subventions dès lors qu'elles sont attribuées à un syndicat de copropriété doivent être versées sans délai

« Les professionnels syndics aimeraient pouvoir avoir tout le temps nécessaire pour pousser toute cette réflexion pour chaque dossier Mais ils doivent consacrer trop de temps à servir de relais entre les collectivités et les copropriétaires

« En conclusion, **le syndic** doit réellement devenir l'interlocuteur privilégié dans de tels projets de rénovation – les **collectivités territoriales** méconnaissent le statut de la copropriété et doivent laisser le syndic piloter ces dossiers lourds avec l'assistance très importante d'un **conseil syndical** motivé. »

Autres propositions

- Mettre en place des **observatoires territoriaux** sur les besoins d'offres en termes de logements ou de foncier
- Exiger que la politique du logement intègre les **objectifs de biodiversité** et de nature en ville en incitant la prise en compte de la nature dans les projets (bonus pour les aides à la rénovation énergétique)
- Encourager l'utilisation des **référentiels liés aux nouveaux quartiers** (comme la démarche écoquartier) en phase avec les objectifs de la transition énergétique
- Encourager les collectivités territoriales à :
 - mettre à disposition des entreprises des **espaces de télétravail partagés**
 - soutenir **l'habitat participatif**
- Développer une **plateforme numérique** pour renforcer utilisation et visibilité des dispositifs existants comme Visale, Habiter mieux de l'Anah
- Bien mesurer le rôle et les effets des différents types de végétation sur la consommation d'énergie (**espaces plantés, terrasses végétalisées**)
- Développer la création de **jardins collectifs ou familiaux**
- Au niveau de la transition écologique, **garantir la cohérence** entre les objectifs élaborés en **local** et ceux fixés au niveau **national**
- Face au péril climatique, encourager :
 - la **rénovation** des logements énergivores,
 - les **maisons intelligentes**,
 - les formes de **logements partagés ou regroupés** propices au développement du **lien social**

L'innovation, clé de voûte de la transition énergétique

En 2018, le parc des bâtiments résidentiels et tertiaires représentait 45 % de la consommation d'énergie finale, 27 % des émissions de gaz à effet de serre et 7 millions de logements mal isolés. Pour accélérer la rénovation énergétique de tous les bâtiments, le gouvernement dégage un nouveau plan, qui "fait de la rénovation énergétique une priorité nationale avec une mobilisation générale pour réduire notre consommation d'énergie".

Il fixe trois objectifs :

- 15 % d'économies d'énergie d'ici 5 ans pour le parc immobilier,
- 100 000 passoires thermiques rénovées par an dans le parc social éradiquées d'ici la fin du quinquennat
- En 2050, tout le parc devra être rénové au niveau bâtiment basse consommation

La transition énergétique est l'un des enjeux majeurs aujourd'hui. L'innovation bénéficie désormais à tous les secteurs : voitures électriques, smart cities, compteurs communicants à l'instar de Linky, nouveaux matériaux de construction. Ces innovations en matière de transition énergétique nous invitent à repenser l'ensemble de nos activités dans une optique plus respectueuse de l'environnement. Par exemple, les objets connectés et réseaux intelligents sont en première ligne pour favoriser une meilleure efficacité énergétique et réduire le gaspillage et la pollution.

La rénovation énergétique passe certes par l'amélioration technique des bâtiments, mais cela ne pourra toucher principalement que les bâtiments récents post-1960. En revanche, investir dans les technologies IoT (Internet des objets) afin de mieux contrôler la consommation électrique ou énergétique en orientant nos immeubles vers le smart building. Par exemple, nous réfléchissons à des solutions mêlant moindre consommation de fluides, sécurisation du bâtiment et donc moindre coût assurantiel.

Autre point essentiel, il faut que l'équipement IoT (Internet des objets) reste la propriété du syndic de copropriété comme un ascenseur ou une chaufferie, pour éviter de devenir des clients captifs comme pour les compteurs d'eau. Cela permettra à la copropriété de changer de prestataire en charge de la maintenance en cas de problèmes.

Enfin, l'IoT (Internet des objets) implique d'aborder des notions de smart building au sein d'une smart city. Il faut donc faciliter la mise en œuvre d'équipements connectés y compris au niveau individuel. Pour cela, il faut un standard auquel nos outils peuvent se connecter pour conseiller nos clients sur l'amélioration de leurs consommations.

Gestion de l'eau

⇒ **Constats :**

- On trouve encore de nombreuses alimentations d'eau en plomb dont on connaît l'impact sur la santé. Or l'analyse de l'eau sur sa teneur en plomb n'étant pas obligatoire, il n'a généralement jamais été fait.
- Bien qu'obligatoire, l'installation des compteurs d'eau n'est toujours pas mise en place dans certaines copropriétés car aucune sanction ne les contraint à le faire.

⇒ **Propositions :**

- Permettre une analyse des eaux régulière par capteurs reliés directement au prestataire et le changement systématique des canalisations/alimentations qui posent problèmes.
- Rendre obligatoire la télé-relève. Devenue désormais la norme, elle permettra un meilleur suivi de la consommation et éviter certains dégâts des eaux, voire une consommation anormale telles que la chasse d'eau qui coule.

Gestion de l'éclairage (dans les parties communes)

⇒ **Constats :**

L'éclairage peut représenter jusqu'à 30% des consommations d'électricité d'un immeuble. Optimiser ce poste permet de réaliser des économies d'énergie tout en réduisant les charges des copropriétaires.

⇒ **Propositions :**

- Inciter plus les copropriétés à effectuer une gestion optimisée de l'éclairage à l'instar des villes
- Trouver un éclairage adapté aux caractéristiques des différentes parties communes d'un immeuble (couloir, hall, local poubelles, ...) afin d'y installer le matériel d'éclairage qui correspond le mieux (LED, minuterie, détection de présence, horloge ou crépusculaire, ...)

Suivi de l'état de rénovation d'un bâtiment

⇒ **Constats :**

- La data est la clé de la réussite d'une rénovation énergétique du bâtiment.
- Le manque de transmission d'information lors de travaux crée à la fois un coût sans valeur ajoutée et un défaut dans l'entretien et la bonne rénovation du bâtiment.
- La qualité attendue, mais aussi l'amélioration de nos bâtiments y compris en matière environnementale nécessite une connaissance accrue de l'état de nos bâtiments, de leur conception et de leur innovation.

⇒ **Propositions :**

- Centrer le professionnel de l'immobilier comme l'acteur idéal pour collecter les informations, gérer les travaux qui s'avèrent nécessaires et informer les intervenants, propriétaires et occupants.
- Dématérialiser/numériser le carnet d'information du logement qui doit comporter le maximum d'informations dès l'origine de la construction.

Suivi des consommations (capteurs)

⇒ **Constats :**

- Le fonctionnement d'un bâtiment génère des consommations d'énergie et d'eau qui sont importantes.
- Les nouvelles technologies permettent de mettre en place des capteurs énergétiques pour le suivi optimisé et en temps réel des consommations

⇒ **Avantages :**

- Alerter immédiatement en cas d'anomalie de consommation d'énergie ou d'eau.
- Connaître l'impact réel des actions menées pour améliorer la performance énergétique des bâtiments.
- Mieux maîtriser les charges et communiquer sur les résultats.

⇒ **Plateforme de collecte et de gestion de données pour le pilotage énergétique d'un parc immobilier :**

- Deepki ([site internet](#)) → Ensemble, rendons votre immobilier plus durable grâce à la data !
- Effipilot ([site internet](#)) → Maîtrisez durablement les performances de vos bâtiments.
- Openenergy ([site internet](#)) → Simuler un bâtiment n'a jamais été aussi simple
- Iqspot ([site internet](#)) → Relève automatique et analyse en temps réel des consommations énergétiques immobilières.
- Citron ([site internet](#)) → Service pour la performance énergétique et technique du bâtiment
- Wattsense ([site internet](#)) → La connexion des bâtiments de nouvelle génération

Le monde de l'assurance s'y intéresse également avec l'exemple de la startup LUKO ([site internet](#)) qui souhaite intégrer ses capteurs (Eau & Electricité) pour limiter les risques.

⇒ **Technologies IoT et Smartbuildings**

- Kionect ([site internet](#)) → Projet IoT et Smartbuilding
- Ogga ([site internet](#)) → solutions smart home et smart building
- Ewattch ([site internet](#)) → Créateur de technologies pour le smartbuilding
- Homeys ([site internet](#)) → Sondes dans les logements pour le chauffage collectif : 25% d'économies d'énergie et un meilleur confort.

⇒ **Prime CEE**

- Maxeem ([site internet](#)) → Super assistant qui booste les chantiers de rénovation énergétique grâce aux primes énergies, sans aucun frais

⇒ **Autres**

- Ecoxia ([site internet](#)) → Construction en bois à énergie positive avec confort et connecté
- Beeldi ([site internet](#)) → Assistant intelligent dans la gestion technique du bâtiment.

Isolation

⇒ **Constat :**

Lors de la rénovation complète -ou à plus de 50%- de toiture et de façade l'obligation d'isoler thermiquement n'est pas toujours respectée. ([Texte de loi](#))

⇒ **Propositions :**

- Rendre système de contrôle obligatoire
- Rendre la présence d'un maître d'œuvre obligatoire sur ce type de travaux quel qu'en soit le montant.

Formation :

⇒ **Constats :**

- Nécessité pour le gestionnaire
 - De maîtriser l'approche technique et énergétique des bâtiments existants.
 - De réussir à argumenter un projet d'amélioration énergétique des bâtiments
 - De proposer des solutions innovantes et adaptées techniquement et financièrement et les défendre
 - De conduire et mener à bien un projet de rénovation énergétique

⇒ **Propositions :**

- Créer un programme de formation obligatoire sur la question énergétique : 2h par an dans les 14h tous les 3 ans.
- Exemples :
 - Formation #IMMORENO sur le site de l'ADEME ([Lien vers site](#))
 - Formation UN+ sur la rénovation énergétique en e-learning ([lien vers site](#))
 - Formation UN+ sur la mise en œuvre pratique du décret tertiaire en présentiel ([lien vers site](#))
 - La FNAIM a mis en place le programme COPROVERTES ([lien vers site](#))

Projet de loi immobilier sur l'immobilier neuf

⇒ **Problématique :**

- Comment de nos jours peut-on gérer de façon qualitative un bâtiment sans avoir tous les éléments de la construction ? Comment faciliter l'entretien de nos immeubles sur le long terme ?

⇒ **Qui ? :**

- Les promoteurs, constructeurs, rénovateurs, marchands de biens, promoteurs/rénovateurs

⇒ **Quoi ?**

- Le vendeur professionnel ayant obtenu un permis de construire à compter de la publication de la présente loi doivent fournir dès la livraison des parties communes d'une copropriété l'ensemble des documents techniques du bâtiment

⇒ **Comment ? :**

- En transmettant les plans et informations techniques détaillées contenu dans le *BIM* rendu obligatoire.

→ LE SYNDIC AUGMENTÉ DE DEMAIN

⇒ **Arguments médias :**

- Qualité de la construction
- Transparence
- Qualité de la gestion
- Facilité de l'entretien du bâtiment
- Exemple de l'avenir HOLOLENS
- Innovation et BIM