



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de
l'Écologie, du
Développement
durable et
de l'Énergie

Ministère
du Logement,
de l'Égalité
des territoires
et de la Ruralité



PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

Protocole concernant le Programme d'expérimentation d'approche globale des rénovations énergétiques des logements privés

Entre :

Le Plan Urbanisme Construction Architecture

Et

Brest Métropole

Le Président,

François CUILLANDRE

Pour le Ministre et par délégation,
Pour le Directeur Général de l'Aménagement
du Logement et de la Nature empêché

Le Secrétaire Permanent du Plan Urbanisme Construction
Architecture

Emmanuel RAOUL

Sommaire

1. Table des matières

Protocole concernant le Programme d'expérimentation d'approche globale des rénovations énergétiques des logements privés	1
Sommaire	2
1. Le Cadre d'intervention de la Région Bretagne et des métropoles de Rennes et de Brest au programme d'expérimentation	4
2. Organisation du programme d'expérimentation.....	4
2.1 <i>Le pilotage du Programme de recherche-expérimentation</i>	4
2.1.1 La coordination du programme à l'échelle nationale	4
2.1.2 Participation au financement du programme et aux expérimentations locales.....	4
2.2 <i>La sélection et le pilotage des expérimentations locales.....</i>	5
La définition du périmètre d'expérimentation fixée par Brest Métropole Océane :	6
2.3 <i>Les thèmes d'expérimentation.....</i>	6
La préparation des sessions de travail, pour répondre en particulier aux attentes de Brest Métropole Océane :	7
2.4 <i>L'organisation des réunions et ateliers multirégionaux.....</i>	8
2.4.1 Réunion de lancement du Comité de Pilotage	8
2.4.2 Organisation des sessions de travail pour l'exploration de chaque thème	8
2.4.3 Organisation de réunions de revue centrées sur une expérimentation locale	12
2.5 <i>Réunions de synthèse</i>	12
Annexe 1 – Thèmes d'expérimentation proposés.....	14
Thème 1 : Information – Sensibilisation	14
1.1 - Attentes des acteurs	14
1.2 - Approche particulière des copropriétés.....	14
1.3 - Financement de la fonction Information – Sensibilisation.....	15
1.4 – Intégration d'une fonction d'observatoire au SIRE	15
Thème 2 : Conseils sur la réalisation des travaux.....	15
2.1 - Les acteurs de terrain et leurs outils	15
2.2 - Interactions avec les propriétaires	15
2.3 - Extension du périmètre du SIRE vers la maîtrise d'ouvrage des travaux	15
Thème 3 : aide au choix des entreprises	16
3.1 - Relations contractuelles avec les professionnels	16
3.2 - Outils : bases de référence (prix, matériaux)	16
Thème 4 - Aide au financement	16

4.1 - Intégration du volet subventions, incitations fiscales, etc. au SIRE	16
4.2 - La valorisation des CEE	16
4.3 - Positionnement des acteurs bancaires	17
4.4 - Leviers sur l'épargne	17
4.5 - L'expérimentation du tiers-financement.....	17
4.6 - Le recours au FEDER et au FSE.....	17
4.7 - La constitution de fonds de garantie	18
Thème 5 - Réalisation des travaux	18
5.1 - Impact du SIRE sur la gestion des chantiers, le monitoring de la qualité.....	18
Thème 6 - Suivi des consommations	18
6.1 - Périmètre des prestations / Outils / Modes de relation avec les ménages	18
6.2 - Les rétro-effets des dispositifs de mesure sur les organisations, le contenu des prestations, les ménages	19
Thème 7 - Les interactions entre collectivités et avec les acteurs économiques.....	19

1. Le Cadre d'intervention de la Région Bretagne et des métropoles de Rennes et de Brest au programme d'expérimentation

Le Conseil Régional de Bretagne, Brest Métropole Océane et Rennes Métropole souhaitent participer au programme d'expérimentation du PUCA pour renforcer leur plan d'action partagé en faveur du développement de la rénovation énergétique des logements, dans le cadre du PBDB et du PREH.

La Région Bretagne, Brest Métropole Océane et Rennes Métropole ont souhaité mettre à profit le cadre du programme d'expérimentation pour bénéficier d'échanges avec l'ensemble des partenaires du programme d'expérimentation et partager leurs retours d'expérience.

Les protocoles conclus par le PUCA avec respectivement la Région Bretagne, Brest Métropole Océane et Rennes Métropole prennent en compte l'enjeu de cohérence et de complémentarité de leurs expérimentations respectives engagées dans le cadre du Plan Bâtiment Durable Breton.

Le contenu des expérimentations et les modalités de participation de Brest Métropole sont plus amplement décrits ci-après.

2. Organisation du programme d'expérimentation

2.1 Le pilotage du Programme de recherche-expérimentation

2.1.1 La coordination du programme à l'échelle nationale

Le lancement puis le pilotage du programme de recherche seront organisés sous la coordination du PUCA.

Le comité de pilotage du programme de recherche réunira notamment les institutions qui ont participé à la préparation du programme : Association des Régions de France, Plan Bâtiment Durable, Ademe, Anah, Caisse des Dépôts, Effinergie, les membres du PREBAT2 et les Conseils Régionaux et collectivités qui souhaitent participer au Programme.

Les Conseils Régionaux et Collectivités associées proposent, en concertation avec les acteurs concernés, des périmètres d'expérimentation, et précisent les thèmes de recherche qui s'appliquent particulièrement à ces périmètres.

Une fois les périmètres et thèmes d'expérimentation sélectionnés, le PUCA proposera un agenda pour l'organisation des ateliers décrits ci-après.

2.1.2 Participation au financement du programme et aux expérimentations locales

Le PUCA (et certains des partenaires du PREBAT2) assurent le financement de l'animation du programme : notamment l'organisation et l'animation des ateliers.

Les Régions et les collectivités associées assument les coûts liés à la participation de leurs propres services au programme de recherche.

Les budgets d'expérimentation locale présentés par les porteurs de projet seront financés par les Conseils Régionaux et les Collectivités concernées, le cas échéant dans le cadre des appels à manifestation lancés par l'Ademe et les régions pour les Plateformes Locales de la Rénovation Energétique, du programme Eco-cité, ou de tout autre dispositif.

Dans le cas où les expérimentations des Conseils Régionaux et des Collectivités Locales associées au programme d'expérimentation, justifieraient de lancer des travaux de recherche appliquée complémentaires aux expérimentations locales, le PUCA pourrait également contribuer au financement de ces recherches, à condition que la gestion de ces recherches soit intégrées au présent programme (et notamment que les résultats intermédiaires des recherches appliquées soient présentés lors des sessions de travail décrites ci-après). En ce cas, ces sujets de recherche complémentaires seront définis par les Conseils Régionaux, les Collectivités associées et le PUCA. Le PUCA se chargera alors du lancement de l'appel à projets de recherche-expérimentation, et du dépouillement des propositions qui seront présentées à un jury où seront représentés les Conseils Régionaux et les Collectivités associées.

2.2 La sélection et le pilotage des expérimentations locales

Il est possible, dans le cadre du Programme d'expérimentation, que le Maire ou le Président de la Communauté puisse mobiliser un nouvel outil, dénommé "**PICTE**" (Périmètres d'Innovation Contribuant à la Transition Energétique) mis en place sur le territoire d'expérimentation, pour favoriser la mise en synergie de l'ensemble des initiatives et ressources mobilisables (financières notamment) et pour permettre :

- **d'identifier** l'ensemble des freins réglementaires et ou normatifs, préjudiciables à l'obtention des optimums sociaux, spatiaux, économiques ou techniques jugés atteignables et nécessaires ;
- **d'imaginer** des processus de concertation et de négociation visant à satisfaire les différentes parties prenantes à l'échelle du périmètre de projet, là où aucune solution ne peut émerger à l'échelle de chaque (co)propriété ;
- **de proposer** les éventuelles mesures dérogatoires à adopter (après une évaluation de leurs impacts et l'élaboration de dispositions alternatives et/ou compensatoires) ;
- **de sécuriser l'application de ces mesures par la co-élaboration et la contractualisation**, avec l'ensemble des acteurs concernés, de leurs attendus, des résultats escomptés et des protocoles de suivi (ainsi que des modalités de mise en œuvre des éventuels ajustements à prévoir y compris dans leurs dimensions assurancielles et financières).

A titre illustratif, il pourrait s'agir :

- de déroger à certaines dispositions du PLU pour autoriser des surélévations d'immeubles et/ou des constructions en cœur d'îlots et, ainsi, redonner aux occupants ou à leurs bailleurs des marges financières pour engager les travaux d'amélioration du bâti existant ;
- de mieux utiliser les possibilités de dérogation prévues par le Code de la Construction et de l'Habitat pour passer, en matière de réglementations, d'une logique de moyens à une logique de résultats. Il s'agit, à l'occasion de restructurations, de pouvoir déroger à ces réglementations de façon à permettre l'expérimentation de nouveaux procédés ou dispositifs comme par exemple des atriums, puis au vu des résultats atteints, d'adapter la réglementation ;
- d'élargir les conditions d'application des articles 35 et/ou 75 du Code des Marchés Publics pour étendre à des situations actuellement non couvertes la possibilité pour la maîtrise d'ouvrage publique de recourir à la co-construction des projets par des équipes regroupant entreprises et

équipes de conception et/ou faire appel à des solutions repérées comme intéressantes, suite aux appels à projet nationaux ;

- d'imaginer des systèmes où, autoriser une baisse de l'excellence des performances thermiques sur le neuf, permettrait d'abonder des fonds mobilisables pour l'amélioration de l'ancien (où le rapport investissement/gain énergétique est généralement bien supérieur)...
- d'expérimenter des modes de gouvernance des copropriétés, dérogatoires à la loi de 1965.
- d'imaginer un mode « interventionniste » des opérateurs publics ou mandatés par les collectivités, pour résoudre le cas de logements dont les propriétaires n'ont pas les moyens d'assurer l'entretien/rénovation
- de tenir compte des particularités liées au bâti, tels que le cas d'immeubles ayant une valeur architecturale et patrimoniale importante et favoriser l'extension de missions de maîtrise d'ouvrage déléguée (plus courant dans les réhabilitations de centre-ville, où le dialogue avec les architectes des bâtiments de France sont structurants) ;
- d'intégrer aux projets des extensions de surface (pour les lots existants, ou via la création de nouveaux lots)...

L'instauration et le pilotage politique d'une PICTE se fera sous l'autorité de la collectivité locale en charge du périmètre d'innovation concerné.

Le projet déclencheur de la démarche, porté par un (des) maître(s) d'ouvrage explicitement engagé(s) et les collectivités locales, devrait être suffisamment problématisé en matière d'objectifs, notamment ceux de performance écologique, pour justifier le recours au cadre expérimental.

Le PUCA apportera son soutien aux services locaux de l'Etat pour organiser l'expertise par tiers indépendants des projets, dans les cas notamment où les autorisations de dérogation au CCH, selon les actuelles dispositions de son article R 111-16, relèveraient de l'autorité des préfets.

Les périmètres d'un PICTE sont définis en fonction des innovations proposées et des objectifs visés, en répondant à une double exigence :

- être d'envergure suffisante pour permettre d'amortir les surcoûts d'ingénierie de projet lors de sa préparation, son montage et son suivi ;
- s'inscrire dans une échelle rendant possible, dans des délais maîtrisables, l'adhésion de l'ensemble des acteurs à la démarche et aux dispositions dérogatoires expérimentales qu'il importe de sécuriser par contractualisation.

La définition du périmètre d'expérimentation fixée par Brest Métropole Océane :

Brest Métropole Océane propose que les thèmes d'expérimentation s'appuient notamment sur les remontées des projets entrepris dans le cadre du dispositif Tinergie Copropriétés.

2.3 Les thèmes d'expérimentation

Les thèmes d'expérimentation contribuent à la conception et la mise en œuvre locale de « Services Intégrés de la Rénovation ».

A la suite des travaux préparatoires au programme d'expérimentation, une liste indicative figurant en annexe 1, de thèmes d'expérimentation a été proposée aux conseils régionaux et aux collectivités associées au Programme.

La préparation des sessions de travail, pour répondre en particulier aux attentes de Brest Métropole Océane :

Brest Métropole Océane a exprimé une attention prioritaire sur certains thèmes (ces thèmes sont surlignés dans l'annexe 1).

L'enjeu pour Brest Métropole Océane est à la fois de bâtir des processus opérationnels à l'échelle locale et un cadre d'ensemble qui permette de concilier une approche de terrain très concrète des projets de rénovation et de l'animation des acteurs, et des gains d'échelle et d'efficacité sur les fonctions et les outils qui peuvent être mis en commun.

Aussi, les réunions de travail dédiées à chaque thème devraient contribuer à une revue d'ensemble du projet de Brest Métropole Océane.

Le projet de Brest Métropole présente des avancées importantes sur de nombreux points tels que :

- Concernant le Thème 1 – Information – Sensibilisation:

- Organisation, méthodes et outils développés par le dispositif Tinergie pour assurer la fonction d'information et de sensibilisation, tant vis-à-vis des propriétaires de maisons individuelles que des copropriétés. L'amélioration énergétique est conçue comme un levier pour favoriser une approche patrimoniale globale.
- Projet de « Club des Copropriétés », permettant de réunir les acteurs : Syndics, ADIL, ALE, Associations de consommateurs, Fondation Abbé Pierre et acteurs de l'insertion par le logement ...
- interactions avec la mise en œuvre d'une ingénierie spécifique pour lutter contre la précarité énergétique et la création d'un Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie (SLIME).
- observatoire des copropriétés mis en œuvre à Brest par l'Agence d'Urbanisme.

- Concernant le Thème 2 – Conseils sur la réalisation des travaux

- outil web dédié à l'accompagnement des copropriétés pendant la phase de conception du projet de rénovation, partenariat envisagé avec l'Agence Parisienne du Climat en la matière,
- Mise au point de démarches / outils d'autodiagnostic à la disposition des copropriétés pour préparer l'expression des besoins
- positionnements envisagés par les acteurs membres d'un GIP, aux différents stades du projet de rénovation, jusqu'à la phase de réalisation des travaux.

- Concernant le Thème 3 – Aide au choix des entreprises :

- intervention du GIP pour favoriser la montée en compétence et la structuration des professionnels du bâtiment, en collaboration avec la CAPEB, la FFB et les chambres consulaires : sélection, formation des entreprises, encouragement à la formation de groupements, etc.,
- Mise en œuvre du BIM dans ce cadre

- Concernant le **Thème 4 – Aide au financement** :

- Projet de Brest Métropole Océane de constituer **un fonds local de rénovation énergétique**, qui vise à permettre une utilisation concertée des ressources en provenance de l'ANAH, de l'Ademe et la Région (via les CPER), du 1% logement, pour financer le fonctionnement du dispositif Tinergie Copropriétés et les projets de rénovation, à la fois sous forme de subvention et de prêt, en fonction des possibilités de facturer les prestations des dispositifs aux ménages, de collecter les CEE, et de proposer le tiers-financement en complément des financements bancaires individuels et prêts collectifs.
- Réflexion de Brest Métropole Océane sur la possibilité de mettre en œuvre la fonction de tiers-financement avec la SEMPI, adossée à la réalisation des travaux sous délégation de maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires avec une garantie de performance énergétique intrinsèque.

- Concernant le **Thème 5 – Réalisation des travaux** :

- expérience sur les actions de formation intégrées à Tinergie ou menées en coordination avec d'autres structures (chantiers écoles ?, intégration des SIRE et des programmes de formation destinés aux professionnels, interaction avec les clusters)

- Concernant le **Thème 6 – Suivi des consommations** :

- interactions avec les projets de Smart Grid conduit sur la Métropole de Brest (tel que la Boucle énergétique locale Brest rive droite).

2.4 L'organisation des réunions et ateliers multirégionaux

2.4.1 Réunion de lancement du Comité de Pilotage

A partir de l'expression des besoins et des priorités des Conseils Régionaux et des Collectivités Locales associées au présent programme d'expérimentation, le PUCA sera en mesure de programmer les travaux préparatoires aux réunions de travail sur les différents thèmes d'expérimentation.

Le PUCA organisera alors une réunion de lancement du Comité de Pilotage en partenariat avec l'Association des Régions de France, au cours de laquelle seront présentées les modalités du programme, du portage des projets d'expérimentation par les conseils régionaux et les collectivités, l'articulation du programme de recherche avec les démarches des agences, de la Caisse des Dépôts et Consignations. Le calendrier des sessions de travail qui seront organisées pour l'exploration de chaque thème décrit en annexe 1 sera définitivement fixé au cours de cette réunion de lancement.

2.4.2 Organisation des sessions de travail pour l'exploration de chaque thème

Les sessions de travail seront organisées en prévoyant une participation physique ou en Webinaire.

Chaque session sera préparée à partir des éléments remontés des expériences de terrain en fonction des priorités choisies par chacun des Conseils Régionaux et des Collectivités associées.

La participation aux sessions de travail est ouverte bien sûr au comité du PREBAT et à tous les représentants des collectivités associées à la recherche.

Le rythme visé pour les sessions de travail serait d'une session toutes les 8 semaines, éventuellement alternées avec les réunions de revue des projets exposées ci-après.

Il est prévu 6 à 7 sessions de travail, pour suivre le programme indicatif suivant :

Session 1 sur le thème : **Information – Sensibilisation** (thème 1)

- Analyse des dispositifs d'information/sensibilisation : objectifs, moyens, organisation, intégration avec les étapes suivantes du SIRE.
- Synthèse Efficacité / Coûts pour le dispositif / Coût global (yc vis-à-vis des professionnels).
- Quelles recommandations issues de la pratique pour définir le "marketing mix" du service, au-delà de la phase de sensibilisation (définition du service, adaptation des messages aux cibles, en prenant en compte par exemple l'âge, le parcours résidentiel, les moyens financiers, le statut social...), les vecteurs de communication, la facturation du service) ? Par exemple : le périmètre des interventions (conseils pas seulement sur l'énergie...) ; vecteurs pour diffuser l'offre : intégration dans le dispositif des professionnels potentiels prescripteurs ; facturation du service...
- Recommandation sur les modes d'organisation locale pour connecter les PRIS et les SIRE
- Recommandations concernant la dynamique locale impulsée par la collectivité. Quelle place du dispositif dans le cadre de la politique Habitat Energie de la collectivité, et dans sa propre communication ?

Session 2 sur le thème : **Conseils sur la réalisation des travaux** (thème 2)

- Synthèse sur les nombreux outils qui existent aujourd'hui pour poser un diagnostic de l'état du logement et faire des préconisations de travaux en logement individuel ;
- Synthèse sur les méthodologies et outils particuliers à l'accompagnement à la prise de décision des copropriétés, en s'appuyant sur les notions de Leader énergétique ; sur les politiques de sensibilisation / formation/accompagnement des membres des conseils syndicaux à la gestion de projet ; sur les techniques testées pour faire émerger un consensus sur le projet de la copropriété et les modalités de mise en œuvre.
- Lien en particulier avec le projet de "Livret carnet numérique de suivi et d'entretien du logement" qui figure dans la loi sur la Transition Energétique. Perspectives sur l'adaptation de la maquette numérique-BIM aux maisons individuelles ; aux copropriétés, sur l'intégration de ces outils dans les prestations des SIRE et apports potentiels pour assurer le suivi post travaux. Ce thème pourrait être approfondi par des recherches expérimentations complémentaires, prenant appui sur les dispositifs des collectivités associées au programme de recherche.
- Pistes pour l'adaptation du cadre de la commande publique aux prestations réalisées dans le cadre du dispositif local : qualification des prestations se rapprochant des statuts d'assistant à maîtrise d'ouvrage, maître d'ouvrage délégué, de contrats de conception/réalisation

Session 3 sur le thème : **Aide au choix des entreprises, Réalisation des travaux** (thèmes 3 et 5)

- Synthèse sur les pratiques :
 - présentation des choix de structuration juridique des relations avec les acteurs et leurs conséquences/implication concrètes.

- présentation des processus et outils de suivi de l'activité des différentes entités qui participent au SIRE. Comment se structure et se gère la fonction de référencement des entreprises, des maîtres d'œuvre et de bureaux d'étude ?
- Retour d'expériences sur la structuration de l'offre de travaux par des groupements (groupements de maîtrise d'œuvre et entreprises, ou groupements d'entreprise...)
- Retour d'expérience sur l'intégration de clusters d'entreprises du BTP dans la conception et la conduite du dispositif local, sur l'implication des organisations professionnelles.
- Synthèse sur les approches des entreprises à l'appui des dispositifs locaux, présentés comme des opportunités de développement de leur marché :
 - Expériences des chantiers-école,
 - Interaction avec la fonction d'accompagnement et d'assistance à maîtrise d'ouvrage
 - Elaboration de chartes et autres dispositifs de contrôle de la bonne réalisation des travaux

Les sessions 2 et 3 seront préparées en s'appuyant sur les travaux du Groupe de Travail du Plan Bâtiment Durable : Maquette Numérique, Carte Vitale des bâtiments, en consultant les lauréats des consultations du PUCA (corpus de clauses contractuelles pour des projets conçus en BIM ; premières sessions de l'appel à proposition "Bonnes Pratiques"). L'analyse de dispositifs en place permettra également de dégager les caractéristiques des actions qui débouchent sur une implication des entreprises leur permettant de répondre aux exigences de qualité et de coordination.

Session 4 sur le thème : **Aide au financement** (thème 4)

- Articulation entre le SIRE et l'octroi de subventions :
 - Synthèse sur les propositions de simplification des procédures concernant l'octroi et le versement des subventions, les systèmes d'avance de subventions
 - Réflexion sur l'articulation entre les subventions nationales et les subventions locales pour atténuer les effets de seuil.
- Synthèse sur les contenus des partenariats avec les banques :
 - évolution des conditions d'octroi des financements,
 - répartition des rôles entre SIRE et banques pour faciliter l'instruction des demandes de prêt par les banques (rôle d'Intermédiaire en Opérations de Banque ? Autres types d'accord ?)
 - Intégration des prêts réglementés dans l'offre bancaire (facilitation de la distribution de l'Eco-PTZ dans le cadre des SIRE).
 - Intégration du financement de travaux dans le financement des acquisitions par prêt immobilier.
- Remontée des propositions d'adaptation des mesures incitatives fiscales (nationales et locales)
- Point particulier sur le prêt collectif aux copropriétés et l'Eco-PTZ collectif: distinction entre prêt à la copropriété et prêts individuels groupés.
- Evaluation du tiers-financement : synthèses sur les conditions d'encadrement des risques de financement : provisionnement, procédures d'octroi, procédures de suivi, adossement aux ressources de refinancement.
- Echanges sur les données à réunir pour capitaliser un retour d'expérience en matière de sinistralité et de capacité des dispositifs, en particuliers ceux proposant une offre de tiers-financement à structurer un recouvrement efficace.

- Définition des indicateurs permettant d'évaluer la qualité du portefeuille de créances périodiquement (concernant les retards de paiements ou les dossiers contentieux), et aussi de façon dynamique, de façon à adapter des procédures d'octroi de tiers-financement, de suivi et de recouvrement.
- Analyse des démarches innovantes par rapport aux procédures classiques de recouvrement dans le secteur bancaire
- Remontée de la part des Conseils Régionaux qui souhaitent mettre en œuvre un fonds de garantie régional :
 - Quels objectifs, quels risques couverts (faits générateurs, bénéficiaires)
 - Structuration : partage des risques, facturation, recouvrement. Evaluation de l'effet d'entraînement sur le financement des travaux.
 - Impact du projet de fonds de garantie national (ou régional) : sur l'offre bancaire, son articulation avec les SIRE locaux.
- Une présentation de la Banque Européenne d'Investissement sera proposée sur l'articulation entre tiers-financement, fonds de garantie et tout dispositif susceptible de constituer un instrument financier, potentiellement alimenté par le FEDER, et ses programmes de financement dédiés à l'efficacité énergétique.

Session 5 sur le thème : **Suivi des consommations** (thème 6)

- Synthèse sur les pratiques :
 - présentation des procédures et outils utilisés
 - liens avec les projets d'observatoire
 - enjeux d'une coordination nationale / initiatives locales

Cette session sera préparée de façon à fournir une cartographie des projets pertinents en la matière, les interactions avec le projet de carnet numérique de suivi et d'entretien du logement, ainsi qu'un point sur les projets de coordination/standardisation à l'échelle nationale.

Session 6 sur le thème : **Les interactions entre collectivités et avec les acteurs économiques** (thème 7)

Cette session envisage les relations entre acteurs : collectivités et secteur public, acteurs privés, de façon transversale. Elle sera proposée en synthèse des précédents ateliers qui auront permis de passer en revue les modes de déploiement sur le terrain des SIRE.

- Remontée des accords entre collectivités pour la mise en œuvre des projets locaux :
 - apports respectifs dans le cadre de partenariats (dans le cadre de l'exercice des compétences des collectivités concernées) : comment se concilient les objectifs : Climat/Energie, Logement, Formation, Economie...
 - constitution de structures communes *ad hoc* : forme juridique, statuts, objet, liens contractuels avec les autres acteurs, en particulier pour intégrer le financement avec les autres fonctions du SIRE.
 - Dans tous les cas : évaluation des moyens consacrés et des résultats ; point sur les difficultés, les blocages, les limites et sur les exemples qui donnent de bons résultats.
- Synthèse sur les relations établies avec les professionnels : chartes, contrats, incitations, contrôle de la qualité.

- Intégration de l'enjeu de rénovation énergétique avec les enjeux urbains : description du projet global, présentation des aspects expérimentaux des PICTE.
- Articulation entre les SIRE et les PRIS (dispositifs de l'Ademe et de l'Anah).
- Synthèses sur les éléments des modèles économiques, dans la perspective de prendre en compte les retours d'expérience par rapport aux premières réalisations
- Retour d'expérience sur des observatoires de l'habitat

Cette session sera préparée en élaborant la synthèse des précédents ateliers et à l'appui d'une analyse des impacts sur le terrain des différentes solutions statutaires et contractuelles choisies pour la mise en œuvre des SIRE locaux.

2.4.3 Organisation de réunions de revue centrées sur une expérimentation locale

Brest Métropole Océane souhaite, dans le cadre du programme d'expérimentation, mener une revue d'ensemble du dispositif Tinergie Copropriété en cours de conception. Il s'agit de réaliser une préfiguration de ce dispositif, sous l'angle organisationnel et économique :

- description de chacune des composantes (à titre d'exemple : copropriétés, observatoire, syndicats, entreprises, SEMPI, collectivités, Brest Métropole, Ademe, Banques ...)
 - fonctions assurées, offre de service
 - opérateur / service / organisation qui assure la fonction ou l'offre
 - relations avec les tiers (fournisseur, prestataire, client, usager...)
- proposition concernant la gouvernance et la structuration juridique des relations entre les composantes
- modèle économique s'appliquant à chaque composante et plan d'ensemble, sous l'angle du financement du dispositif Tinergie Copropriétés.
- plan d'ensemble : moyens, source de financement, objectifs à l'échelle de Brest Métropole, priorisation des actions pour définir les étapes de mise en œuvre.

2.5 Réunions de synthèse

Les sessions de travail et les réunions de revue des expérimentations auront permis d'élaborer des propositions concernant les différents thèmes. Le travail préparatoire à ces réunions aura également permis de recueillir les recommandations de professionnels (juristes, bureaux d'étude, entreprises, etc). Des réunions de synthèse seront programmées une fois tous ces éléments réunis, afin de répondre à l'objectif 3 du programme d'expérimentation : **formuler des propositions pour une évolution du cadre national.**

Les thèmes de ces réunions de synthèse pourraient être, à titre d'exemple :

- Propositions d'évolutions du cadre de la collaboration des collectivités, des régions, avec les agences qui relèvent des Ministères de l'égalité des territoires et du logement, et de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (Ademe, Anah, Anru).

- Propositions pour traiter les difficultés intrinsèques à la définition juridique de la copropriété et à sa gouvernance. Elaboration de propositions pour des évolutions juridiques profondes du cadre de la copropriété. En particulier adapter les règles de décision et la solidarité. Présentation des pistes pour adapter le statut juridique du syndicat de copropriétaires et le mettre en capacité de jouer son rôle de maître d'ouvrage.
- Propositions de cadre de suivi et de contrôle de l'activité de tiers-financement : critères à respecter dans le cadre des accords de refinancement, adaptation des reportings aux autorités financières.
- Séminaire avec les professionnels des émissions obligataires et de la gestion de fonds communs de créances : prospective pour le développement des prêts à la rénovation : conditions à réunir (traçabilité, reporting, liquidité) pour envisager un refinancement obligataire, voire des émissions d'obligations foncières.
- Propositions pour faire évoluer les incitations à l'échelle nationale :
 - l'accès aux aides (conditions techniques, conditions de ressources,)
 - améliorer la lisibilité de l'éco-conditionnalité des incitations
- propositions spécifiques aux copropriétés

En conclusion du programme, il est envisagé d'organiser une rencontre destinée aux universitaires et groupes de réflexion sur le thème du financement des rénovations énergétiques des logements : panorama macroéconomique de l'offre de financement actuel, impact des aides, de l'offre de financement bancaire, de la faible intégration du financement avec les préconisations et la réalisation des travaux. L'objectif de cette rencontre serait d'orienter les réflexions académiques vers les impacts des SIRE aux échelles micro-économiques et macro-économiques.

Annexe 1 – Thèmes d’expérimentation proposés

Les thèmes ci-après ont vocation à être traités dans le cadre des expérimentations locales.

Ils ont été définis en prenant appui sur les travaux antérieurs du PREBAT. Ils correspondent, en outre, aux nombreuses propositions qui ont été discutées par les régions ayant participé aux ateliers de préparation du programme, organisés le 26 septembre et le 10 octobre 2013 par le PUCA, dans les locaux de l’ARF. La synthèse des échanges intervenus lors de ces deux journées est disponible sur le site du PUCA et du PREBAT :

<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/cr-sem-systemes-technico-financiers-copro-energie.pdf>

Thème 1 : Information – Sensibilisation

1.1 - Attentes des acteurs

- Expression des besoins des conseillers en contact avec les ménages, tels que : ALEC/EIE/PRIS, maisons de l’habitat, CAUE
- Expression des besoins professionnels en contrat avec le SIRE, des Syndics, des autres professionnels de l’immobilier qui sont des prescripteurs potentiels, associations de copropriétaires, des AMO de copropriétés (technique, juridique, financier)
- Expression des besoins des services de l’urbanisme et de l’habitat des collectivités
- Enquêtes auprès d’usagers réalisées par les SIRE (méthodes, résultats)
- Lien avec les actions de repérage des ménages précaires (approche sociale)
- Appel à propositions pour utiliser des vecteurs tels que :
 - Prescription via les professionnels de l’immobilier,
 - Exemples de réseaux informels et associatifs, centrés sur d’autres sujets comme la maternité, la préparation à la retraite, le voisinage ...

1.2 - Approche particulière des copropriétés

- Bonnes pratiques concernant l’accompagnement des copropriétés : identification des pratiques "copro-compatibles", en particulier pour ce qui concerne la phase en amont du projet de travaux pour optimiser le fonctionnement de la copropriété et la prise de décision d’engager des études préliminaires aux travaux (audit global, étude de maîtrise d’œuvre, ...) et ensuite les travaux eux-mêmes.
- Articulation des offres de service des SIRE avec les obligations de travaux (ravalements...) ou les gros travaux qui rythment la vie d’un bâtiment.

- Propositions dans le cadre de "PICTES" : démarche de concertation et de négociation élargie, visant à satisfaire les différentes parties prenantes à l'échelle du périmètre de projet, là où aucune solution ne peut émerger à l'échelle de chaque copropriété.
- Proposition d'expérimentations de modes de gouvernance de copropriétés dérogatoires par rapport à la Loi de 1965, dans le cadre de PICTES.

1.3 - Financement de la fonction Information – Sensibilisation

- Remontée des coûts constatés sur les expérimentations : mise en regard des fonctions remplies, des moyens alloués et des indicateurs d'activité.

1.4 – Intégration d'une fonction d'observatoire au SIRE

- Description des fonctions assurées et des moyens alloués
- Interactions avec les autres fonctions du dispositif

Thème 2 : Conseils sur la réalisation des travaux

2.1 - Les acteurs de terrain et leurs outils

- Remontées de terrain concernant :
 - l'utilisation par les Conseillers de logiciels d'audit et d'aide à la décision pour déterminer le programme de travaux à conseiller aux ménages : quelles réponses pragmatiques à l'enjeu de normalisation, de contrôle de la pertinence des audits et des préconisations ?
 - l'expérimentation de projets Maquette Numérique dans le cadre de SIRE
 - des propositions de gouvernance du SIRE concernant le choix / la définition des standards techniques, pour la gestion des bases de données de référence (base de matériaux, procédés constructifs, etc).
 - des procédures locales pour la validation technique et l'agrément des prestataires concernés par la préconisation de travaux et l'évaluation du gisement d'économies d'énergies.
 - Des propositions concernant le recrutement / la formation des acteurs.

2.2 - Interactions avec les propriétaires

- Propositions pour faciliter le décryptage des audits par les consommateurs mais aussi par les autres professionnels concernés (financeurs, assureurs, etc).
- Concernant les copropriétés : expérimentations concernant l'évolution du Carnet d'entretien pour en faire un outil de programmation des travaux.

2.3 - Extension du périmètre du SIRE vers la maîtrise d'ouvrage des travaux

- Remontées de terrain sur l'adaptation aux situations particulières des copropriétés:
 - valeur architecturale des immeubles justifiant une extension des missions vers une maîtrise d'ouvrage déléguée et/ou une subrogation du SIRE dans les droits du syndic,
 - intégration d'extensions de surfaces, de promotion immobilière.
- Offre spécifique portant sur l'installation d'EnR financée par un tiers et assortie d'un loyer (centrale solaire, microcogénération, ou, pour des copropriétés : mini-réseau de chaleur.

Thème 3 : aide au choix des entreprises

3.1 - Relations contractuelles avec les professionnels

- Evaluation des modes contractuels mis en œuvre dans les différents projets (prescription, sous-traitance), constitution de clausiers.
- Critères de choix qualitatifs : par exemple, comment valoriser le critère de proximité et la participation récurrente des entreprises aux chantiers du SIRE ? (méthodologie pour prendre en compte l'impact carbone ?).

3.2 - Outils : bases de référence (prix, matériaux)

- Exemples de BDD alimentée à partir des devis, d'outil pour piloter le rapport coût/qualité, étude des rétro-effets sur le marché.
- Lien avec les fonctions d'audit et de prescription de travaux (cf. Thème 2 ci-dessus).
- Exemples de mise au point de devis types.

Thème 4 - Aide au financement

4.1 - Intégration du volet subventions, incitations fiscales, etc. au SIRE

- Remontée des accords locaux pour articuler le SIRE et l'intervention de l'Anah, simplifier les processus de l'Anah et des collectivités quant à la gestion des accords sur les dossiers individuels et les décaissements.
- Expérimentation de liaison entre le dispositif local de SIRE et les services départementaux gestionnaires du FSE pour cibler les propriétaires bailleurs.
- Remontée sur l'applicabilité des critères d'aides aux travaux de rénovation énergétique, sur les contradictions entre objectifs et contraintes techniques ou temporelles.
- Remontée des propositions d'incitations fiscales :
 - mises en œuvre à l'occasion des mutations immobilières (provisionnement de travaux, bonus/malus sur les "frais de notaire"),
 - modulation des taxes locales selon la performance énergétique,
 - proposition de taxes complémentaires à une redevance pour service rendu, dans le cadre d'un service public instauré par la loi...

4.2 - La valorisation des CEE

- Analyse comparative des organisations adoptées localement pour collecter les justificatifs de travaux, gérer les demandes de CEE puis leur valorisation avec les obligés. Comparaison entre les différentes expérimentations sur les modes de répartition des CEE entre dispositif Anah et SIRE, sur les coûts de collecte et des recettes des différentes expérimentations.

4.3 - Positionnement des acteurs bancaires

- Analyse des processus d'appel à manifestation d'intérêt lancés par plusieurs régions au secteur bancaire : évolution des conditions de financement, des critères d'octroi de crédit (prise en compte du "reste à vivre", mais aussi de l'évolution du poste chauffage à la suite des travaux).
- Adaptation de l'offre bancaire aux travaux en copropriété et le développement de l'offre « d'emprunt individuel à adhésion collective » et d'emprunt collectif de la copropriété.

4.4 - Leviers sur l'épargne

- Identification des expériences d'offres d'épargne fléchée sur la réalisation des travaux en détaillant l'adaptation de l'offre bancaire (comptes et plans épargne logement), l'abondement apporté par les collectivités. L'atelier permettra de lister et discuter les conditions à réunir pour favoriser :
 - la constitution des fonds travaux en copropriété,
 - la réalisation des travaux par étapes en maison individuelle.

4.5 – L'expérimentation du tiers-financement

- A l'appui des remontées des régions qui ont mis en œuvre une offre de tiers-financement, l'impact des conditions financières et des conditions d'octroi sur les publics concernés seront évaluées, en particulier la prise en compte des économies d'énergie et la durée du financement par rapport à des conditions bancaires. L'atelier sera l'occasion de discuter avec des acteurs bancaires sur les critères d'octroi, sur les possibilités de propositions de service des banques aux opérateurs de tiers-financement.
- Adaptation du Tiers-financement à la copropriété, l'articulation entre financement à la copropriété et au copropriétaire.
- Perspectives pour le refinancement : accès aux investisseurs, aux financements bancaires, aux autres sources telles que : collecteurs du 1% logement, CEE

4.6 – Le recours au FEDER et au FSE

- Recensement des Programmes opérationnels prévoyant l'utilisation du FEDER et du FSE sur la rénovation énergétique des logements. La participation de représentants de la DHUP et de la DATAR sera recherchée pour présenter et commenter les conditions mentionnées pour l'utilisation du FEDER sur la rénovation du logement privé dans l'Accord de Partenariat signé par la France et la Commission Européenne.
- Compilation des analyses ex ante d'instruments financiers dédiés à la rénovation énergétique, réalisées par les régions concernées.
- Une présentation de la Banque Européenne sera proposée sur l'articulation entre le montage de tels instruments financiers et son offre de financement

4.7 – La constitution de fonds de garantie

- Remontée de la part des Conseils Régionaux qui souhaitent mettre en œuvre un fonds de garantie régional :
 - Quels objectifs, quels risques couverts (faits générateurs, bénéficiaires, structuration : partage des risques, facturation, recouvrement.
 - Evaluation de l'effet d'entraînement sur le financement des travaux.
- Articulation du fonds de garantie avec les produits existants
- Impact du projet de fonds de garantie de la Caisse des Dépôts et Consignations sur l'offre bancaire, son articulation avec les SIRE locaux

Thème 5 - Réalisation des travaux

5.1 - Impact du SIRE sur la gestion des chantiers, le monitoring de la qualité

- L'influence du SIRE sur la capacité des entreprises à optimiser leurs pratiques : retour sur les premiers chantiers ;
- Expérimentation de la maquette numérique et le BIM.
- Retour sur les actions de formation intégrées dans le SIRE ou menées en coordination avec d'autres structures (chantiers écoles ?, intégration des SIRE et des programmes de formation destinés aux professionnels, interaction avec les clusters)
- Remontées sur les modalités pratiques pour le contrôle qualité des chantiers, en particulier pour les maisons individuelles et très petites copropriétés : mesure de la performance énergétique intrinsèque, évaluation du coût de ces mesures et contrôles, de leur impact sur les pratiques professionnelles.
- Expérimentation de procédés techniques permettant de diminuer la durée et le coût des chantiers dans le cadre de SIRE.
- Expérimentation de l'assurabilité de la bonne réalisation des travaux, remontée des coûts associés.

Thème 6 - Suivi des consommations

6.1 - Périmètre des prestations / Outils / Modes de relation avec les ménages

- Remontée d'expérimentations concernant le suivi des consommations énergétique (dans le cadre de la GRE notamment), l'instrumentation des bâtiments/logements et des autres critères qualitatifs du logement à la suite des travaux. Les questions à traiter concernent notamment :
 - les obstacles techniques ?
 - Le mode de communication favorisant l'acceptation et appropriation par les ménages ?
 - L'interaction avec la maintenance des équipements ?
- Remontée d'expérimentations de bases de données de référence pour garder la mémoire des travaux réalisés, échanges sur les mises en œuvre locales en vue d'une généralisation, lien avec le GT "Carte vitale du bâtiment" du Plan Bâtiment Durable.

- Extension de la gestion de cette BDD à l'échelle d'un territoire => support d'observatoires de l'habitat, permettant de situer un logement dans le parc en termes de qualité de la rénovation ou de vétusté, de consommations, d'autres critères environnementaux.

6.2 – Les rétro-effets des dispositifs de mesure sur les organisations, le contenu des prestations, les ménages

- Remontée des impacts observés en termes de diminution des consommations énergétiques ?
- Expérimentation de diffusion de l'information anonymisée et agrégée des consommations énergétiques post-travaux dans le cadre d'observatoires.

Thème 7 - Les interactions entre collectivités et avec les acteurs économiques

- Remontée des accords entre collectivités pour la mise en œuvre des projets locaux, en particulier dans la perspective de créer un réseau de plateformes de la rénovation énergétique :
 - apports respectifs dans le cadre de partenariats (dans le cadre de l'exercice des compétences des collectivités concernées) : comment se concilient les objectifs : Climat/Energie, Logement, Formation, Economie...
 - constitution de structures communes *ad hoc* : forme juridique, statuts, objet, liens contractuels avec les autres acteurs, en particulier pour intégrer le financement avec les autres fonctions du SIRE, modèle économique.
 - Dans tous les cas : évaluation des moyens consacrés et des résultats ; point sur les difficultés, les blocages, les limites et sur les exemples qui donnent de bons résultats.
- Intégration de l'enjeu de rénovation énergétique avec les enjeux urbains : description du projet global, présentation des aspects expérimentaux du PICTE
- Articulation entre les SIRE et les PRIS (dispositifs de l'Ademe et de l'Anah)
- Remontées sur les relations établies avec les professionnels : chartes, contrats, incitations, contrôle de la qualité
- Retour d'expérience sur des observatoires de l'habitat : articulation avec les SIRE, quels indicateurs, quels impacts sur les acteurs et sur le marché (sur le prix des travaux, la valeur du foncier, la valeur locative ?)