



# Club de l'Amélioration de l'Habitat

**ETUDE EXPLORATOIRE SUR  
L'EFFICACITE ENERGETIQUE DES COPROPRIETES  
A CHAUFFAGE COLLECTIF**

**Rapport final**

**Jean CARASSUS**

**Mars 2010**

**L'étude exploratoire sur l'efficacité énergétique des copropriétés à chauffage collectif qui s'appuie sur les contributions des membres du Club de l'amélioration de l'Habitat, a été réalisée par Jean CARASSUS (Immobilier Durable Conseil – 56 rue de Malte 75011 PARIS – tel +33(0)6 61 30 61 66 - APE-7022Z - SIRET 511 334 617 00012 - [jean.carassus@immobilierdurable.eu](mailto:jean.carassus@immobilierdurable.eu) - blog : [www.immobilierdurable.eu](http://www.immobilierdurable.eu)).**

**Mars 2010**

**Ce rapport a été présenté le 24 mars 2010 au Conseil d'Administration du Club de l'Amélioration de l'Habitat, présidé par Roger MAQUAIRE, qui l'a approuvé.**

## Sommaire

1/ L'enjeu.....	- page 4
2/ La commande.....	- page 11
3/ L'analyse.....	- page 13
4/ La proposition.....	- page 22
Annexes	
1. Trame des entretiens semi-directifs réalisés.....	- page 25
2. Exemple de politique locale copropriétés dans le cadre d'un plan climat territorial : le cas de l'agglomération de Grenoble	- page 26

### AVERTISSEMENT

Le Club de l'Amélioration de l'Habitat a décidé de traiter en priorité le cas des copropriétés avec chauffage collectif, objet de la présente étude. Certaines analyses sont toutefois pertinentes pour l'ensemble des immeubles en copropriété.

Il examinera ultérieurement le cas des copropriétés avec chauffage individuel

## 1/ L'ENJEU

Les copropriétés constituent *l'un des cinq grands segments du parc* immobilier dont la consommation énergétique se répartit comme suit :

*Tableau 1. Consommation d'énergie finale par grand segment de parc (estimations)*

Maisons des particuliers	42%
Copropriétés des particuliers	14%
Logements des organismes HLM, sociétés d'économie mixte, institutionnels	10%
Tertiaire public	17%
Tertiaire privé	17%

Source : Comparaison Internationale Bâtiment et Energie PREBAT, 2007.

Parmi les cinq grands segments du parc, *c'est le segment le plus difficile à rénover* du fait de son système de décision de travaux par vote en assemblée générale et de la séparation des travaux sur les parties communes et sur les parties privatives.

*Le secteur représente 7,6 millions de logements*, soit près de deux fois plus que le secteur HLM, avec une efficacité énergétique sensiblement moindre. Il se répartit ainsi selon le Compte du Logement 2007 :

- 6 millions de résidences principales occupées (5,3 millions en immeubles collectifs, 0,7 million en individuel),
- 1,1 million de résidences secondaires occupées,
- 0,5 million de logements vacants (dont une majorité à titre provisoire).

Sur les 5,3 millions de résidences principales occupées en copropriété d'immeubles collectifs, 42 % soit 2,2 millions de logements ont un chauffage collectif :

Tableau 2. Répartition des copropriétés résidences principales en fonction du mode de chauffage (nombre de logements en milliers).

Mode de chauffage		Nombre de logements	Répartition
Collectif	Chaudière collective	1 841	35 %
	Chauffage urbain	261	5 %
	Chauffage mixte	100	2 %
Individuel	Chauffage individuel électrique	1 582	30 %
	Chaudière individuelle	1326	25 %
	Autres	150	3%
Total		5 260	100%

Source : Rapport « Nouvelles modalités d'intervention de l'ANAH pour aider à l'amélioration énergétique des copropriétés en chauffage collectif »<sup>1</sup>. Janvier 2008.

La proportion de grandes copropriétés est plus importante en chauffage collectif qu'en chauffage individuel, mais *plus de la moitié des logements en chauffage collectif sont dans des copropriétés de moins de 30 logements* :

<sup>1</sup> Cette étude a procédé à une exploitation copropriétés de l'Enquête Nationale Logements (ENL) de l'INSEE.

*Tableau 3. Taille des copropriétés résidences principales selon le mode de chauffage (nombre de logements en milliers).*

	Logements avec chauffage collectif	Répartition	Logements avec chauffage individuel	Répartition
Moins de 30 logements	1 164	53 %	2429	79 %
30 à 99 logements	808	37 %	570	19 %
100 logements et plus	226	10 %	63	2 %
Total	2 198	100 %	3062	100 %

Source : Rapport ANAH, op cit

La gestion des copropriétés avec chauffage collectif est pour l'essentiel le fait de syndic alors qu'un quart des copropriétés avec chauffage individuel est géré par un copropriétaire bénévole :

*Tableau 4. Mode de gestion des copropriétés selon le type de chauffage.*

	Copropriétés en chauffage collectif	Copropriétés en chauffage individuel
Syndic professionnel	96%	74%
Une autre personne	1%	2%
Un bénévole	3%	24%
Total	100%	100%

Source : Rapport ANAH, op cit

*Au sein des copropriétés en chauffage collectif, 84 % des logements sont avec chaudière collective, 13 % en chauffage urbain, 3 % en chauffage mixte. Hors chauffage urbain, l'énergie pour le chauffage est le gaz pour 56 % des logements, le fuel pour 37 %, autre pour 7 %.*

29 % des logements ont un chauffage de l'eau chaude sanitaire par appareils indépendants du chauffage.

Le parc concerné est occupé environ moitié-moitié par des propriétaires (52 %) et par des locataires (48 %).

78 % des logements concernés ont été construits avant 1974, date de la première réglementation thermique, avec les deux tiers construits durant la période 1949-1974 :

*Tableau 5. Copropriétés résidences principales en chauffage collectif selon l'année d'achèvement (nombre de logements en milliers).*

Avant 1949	250	11%
1949 – 1961	328	15%
1962 – 1974	1 144	52%
1975 –1981	341	16%
1982 – 1989	50	2%
Après 1989	86	4%
Total	2 200	100%

Source : Rapport ANAH, op cit

Le coût du chauffage au m<sup>2</sup> s'élève en 2000-2001<sup>2</sup> à 7,9€, pour une surface moyenne de 67,8 m<sup>2</sup>, soit une facture moyenne de 536 €. La facture actuelle doit être approximativement le double.

Le total des charges est de 26,2 € par m<sup>2</sup>, le chauffage représente donc en moyenne 30 % des charges totales.

<sup>2</sup> L'étude commanditée par l'ANAH exploite les données de l'Enquête Logement 2002. Une analyse en cours, non terminée, exploite les données de l'Enquête Logement 2006.

Les occupants connaissent très mal le coût de chauffage : 62 % des occupants ne sont pas en mesure de donner le montant de leurs charges de chauffage (45 % des propriétaires, 81 % des locataires) !

La consommation moyenne pour le chauffage est de 230,5 KWh/m<sup>2</sup>. Elle est plus faible depuis 1975, date de la première réglementation thermique. Notons qu'elle est plus forte dans les immeubles construits durant la période 1962-1974 que durant la période 1949-1961. Le patrimoine le plus consommateur est celui d'avant 1949 :

Tableau 6. Coût et consommation de chauffage selon la période d'achèvement de l'immeuble

	Coût du chauffage (en €/m <sup>2</sup> /an)	KWh/m <sup>2</sup> /an Estimations
Avant 1949	8,75	256,24
1949-1961	7,76	228,47
1962-1974	8,11	236,16
1975-1981*	7,22	205,94
Total	7,93	230,52

\*Après 1981 : non significatif Source : Rapport ANAH, op cit

La consommation et le coût sont plus importants dans les petites copropriétés :

Tableau 7. Coût et consommation de chauffage selon la taille de la copropriété.

Taille de la copropriété	Coût du chauffage (en €/m <sup>2</sup> /an)	KWh/m <sup>2</sup> /an (estimations)
Moins de 30 logements	8,24	245,3
De 30 à 99 logements	7,58	215,3
100 logements et plus	7,67	215,7

Source : Rapport ANAH, op cit

Comparé au chauffage urbain, la consommation en chauffage au fioul et au gaz est plus importante mais le coût est moins élevé :

Tableau 8. Coût et consommation de chauffage selon l'énergie utilisée.

Energie utilisée	Coût du chauffage (en €/m <sup>2</sup> /an)	KWh/m <sup>2</sup> /an Estimations
Chauffage urbain	8,68 €	191
Fioul	8,06 €	237
Gaz de ville	7,60 €	240

Source : Rapport ANAH, op cit

En résumé, la copropriété est le **segment le plus difficile du parc immobilier**, mais le **marché est important** et le **potentiel d'économie élevé**. De plus le **contexte est favorable**.

La loi n° 2009-967 du 3 août 2009, dite Grenelle 1, a fixé le cadre général. Le projet de loi dit Grenelle 2, en cours de discussion au Parlement, précisera certaines dispositions :

- DPE obligatoire pour tous les bâtiments à chauffage collectif,
- Obligation pour les copropriétés de lancer des consultations en vue de la conclusion de contrats de performance énergétique,
- Option possible de plans de travaux d'économie d'énergie,
- Déclaration du remplacement des fenêtres comme « travaux d'intérêt commun »,
- Changement de règle de majorité pour les travaux dont la durée d'amortissement est supérieure à 10 ans.

- Plan territorial climat-énergie pour tous les conseils régionaux, les conseils généraux, les communes et les groupements de communes de plus de 50 000 habitants<sup>3</sup>.

La loi du 25 mars 2009, dite loi Boutin, crée une nouvelle contribution financière en sus du loyer et des charges pouvant être demandée au locataire, lorsque le bailleur a réalisé dans le logement loué, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économie d'énergie. Les décret et arrêtés d'application du 23 novembre 2009 ont été publiés au journal officiel du 25 novembre.

Le Comité Stratégique du Plan Bâtiment Grenelle a lancé un chantier Copropriété qui a élaboré un plan d'action de 17 axes répondant à 4 objectifs :

- « Mettre en mouvement les copropriétés,
- Améliorer certains dispositifs existants ou les adapter à la copropriété,
- Introduire des innovations radicales voire des ruptures propres à atteindre les objectifs du Grenelle,
- Réaliser des études actions sur des thèmes sensibles ».

Ce plan d'action est en cours de discussion.

---

<sup>3</sup> Les politiques de la ville de Paris et de l'agglomération de Grenoble, qui disposent déjà d'un plan énergie climat, montrent que le segment des copropriétés sera l'une des cibles des collectivités territoriales. Voir en annexe 2 la délibération du 25 septembre 2009 sur la campagne isolation des copropriétés du conseil de l'agglomération de Grenoble.

## 2/ LA COMMANDE

L'objectif de la présente étude exploratoire est de *contribuer à définir un consensus du Club de l'Amélioration de l'Habitat en vue d'un projet mobilisateur*, répondant à la demande, sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des copropriétés à chauffage collectif. Le club s'est limité dans un premier temps au chauffage collectif, car sa présence renforce l'habitude de dialogue des copropriétaires sur des projets communs. Il est certain que les enseignements de la présente étude seront en partie applicables au cas du chauffage individuel en copropriété, ce qui sera étudié dans un second temps.

La démarche vise à :

- Indiquer des *éléments clés de la demande* en matière d'amélioration de l'efficacité énergétique des copropriétés,

Identifier des *éléments constitutifs de l'offre des professionnels*, membres du CAH, et de leur intérêt commun au-delà de leurs intérêts individuels,

- Repérer des *éléments d'un projet mobilisateur du CAH pouvant faire consensus* sur le sujet.

Rappelons que le Club de l'Amélioration de l'Habitat *rassemble tous les professionnels concernés par l'efficacité énergétique des copropriétés* : syndic, banquier, diagnostiqueur, maître d'œuvre, entrepreneur, industriel, exploitant, assureur.

La méthode a consisté, au-delà de la prise de connaissance d'un certain nombre de documents, rapports, recherches, à procéder à *17 entretiens semi-directifs*, réalisés en face en face ou en rendez-vous téléphonique :

- Pour la contribution à la définition de la *demande* et le point de vue de *personnes qualifiées*, six personnes :
  - o Sabine Baietto-Beysson, directrice générale de l'ANAH
  - o Jean-Paul Dallaporta, ANAH et président du comité Bâtiments existants du PREBAT,
  - o Anne Coquier, présidente de l'Union des Syndicats de Grandes Copropriétés,
  - o Pierre-Etienne Denis, directeur général adjoint de FONCIA.

- Bruno Dhont, directeur de l'Association des Responsables de Copropriétaires, co-animateur du chantier Copropriété du Plan Bâtiment Grenelle,
- Benoit Fauchard, délégué au Développement Durable de la FNAIM, représentant de la FNAIM au bureau du Comité Stratégique du Plan Bâtiment Grenelle.
- Pour la contribution à la définition de *l'offre des professionnels*, onze personnes, membres du Club de l'Amélioration de l'Habitat:
  - Arnaud Berger, responsable Développement durable de Banque Populaire Caisse d'Épargne,
  - Eric Bokobza, responsable national Marché habitat collectif privé, société ALDES,
  - Emilie Chardonnet, Chef de marché copropriété, Branche Energie France, GDF Suez,
  - Alain Chouguiat, responsable des affaires économiques de la CAPEB, représentant de la CAPEB au bureau du Comité Stratégique du Plan Bâtiment Grenelle et Emmanuel Laurentin, plombier chauffagiste, membre de la CAPEB,
  - Franck Lacroix, Directeur Général France, Dalkia.
  - Pierre Le Borgne, ingénieur conseil, représentant de la Chambre de l'Ingénierie et du Conseil de France, branche construction, au bureau du Comité Stratégique du Plan Bâtiment Grenelle,
  - Vincent Melacca, Direction Commerciale, SMA-BTP,
  - Pierre Nadaud, diagnostiqueur et formateur,
  - Pascal Payet, entrepreneur, membre de la Fédération Française du Bâtiment,
  - François Pelegrin, architecte, représentant de l'UNSA au bureau du Comité Stratégique du Plan Bâtiment Grenelle.

La trame d'entretien utilisée est donnée en annexe 1.

### 3/ L'ANALYSE

#### 3.1/ Le point de vue de la demande et de personnes qualifiées

Les personnes interviewées représentant les syndicats de copropriétaires, les syndicats ou étant des personnes qualifiées liées aux pouvoirs publics ont tendance à décrire *six étapes clés* dans le processus pouvant aboutir à une amélioration de l'efficacité énergétique des copropriétés à chauffage collectif.

##### **a/ Le financement.**

C'est une question essentielle. Les travaux obligatoires (ascenseurs, conduites en plomb...) ou vivement recommandés (grosses réparations, gros entretien) ont largement érodé la capacité d'investissement des copropriétaires pour les travaux d'amélioration énergétique des immeubles, en même temps qu'ils créent parfois du scepticisme sur ce type de démarche nationale et générale

*L'éco-prêt à taux zéro ne semble pas fonctionner en l'état sur les parties communes en copropriété.* Le délai de deux ans maximum pour la réalisation des travaux est trop court pour les copropriétés. Il conviendrait de procéder à une véritable étude sur l'éco-prêt à taux zéro dans les copropriétés.

De plus, une partie importante des copropriétaires a une capacité d'investissement faible ou nulle.

L'éco-prêt à taux zéro collectif est souhaité ainsi qu'un fonds de provision pour gros travaux par copropriété. Le contrat de performance énergétique est un outil de financement potentiel jugé intéressant.

Une question importante à résoudre est la garantie de remboursement par les copropriétaires.

##### **b/ La faisabilité technique de l'audit énergétique, la qualité architecturale et les préconisations de travaux.**

Les syndicats et les syndicats de copropriétaires doivent améliorer fortement leurs compétences en matière d'efficacité énergétique (connaissance des consommations et de l'installation, lien bâti-ventilation-installation, capacité de commande d'audit énergétique ...). Le syndic, métier à dominante juridique, doit acquérir une dimension technique.

L'audit est souvent limité à la chaufferie et ne traite pas, ou traite insuffisamment, le bâti. De plus une grande partie des professionnels est jugée comme ayant une approche partielle, car se limitant à ce qu'ils maîtrisent bien d'habitude, et n'ayant pas une vision d'ensemble du problème et des solutions.

Une approche globale bâti, ventilation, installation, contrat d'exploitation, est indispensable, avec une évaluation des coûts d'investissement et d'exploitation prévisionnels.

Cette approche globale doit dans tous les cas préserver la qualité architecturale de l'immeuble et dans certains cas, les travaux constituent une opportunité pour améliorer la qualité architecturale.

Une *maîtrise d'œuvre compétente positionnée en assistance à la maîtrise d'ouvrage*, est vivement souhaitée.

Une incertitude existe sur l'effet réel des travaux projetés sur les consommations.

### ***c/ La décision.***

La question est : comment convaincre la majorité des copropriétaires ? La conviction est individuelle et non collective. L'approche ne se limite pas au seul conseil syndical et nécessite une démarche très individualisée.

Les questions du financement et de la performance réelle des travaux sont essentielles.

Il faut argumenter de façon différente avec les copropriétaires occupants et les copropriétaires bailleurs. La possibilité de participation des locataires au financement des travaux ouverte par les textes réglementaires du 23 novembre 2009 doit être utilisée.

*L'économie d'énergie n'est pas un argument suffisant.* L'amélioration du confort et l'incidence possible des travaux sur le prix de revente de l'appartement peuvent être des arguments sensibles.

Pour les grandes copropriétés, il faut également changer les règles de la majorité pour le vote des travaux d'efficacité énergétique.

### ***d/ Les travaux et leur performance.***

C'est une question essentielle. Sur la base d'un audit énergétique et de préconisations argumentées de travaux, la mise en concurrence pourrait porter sur des offres comprenant le financement et allant jusqu'à la garantie de performance des travaux.

Les copropriétaires veulent connaître *quelles garanties les professionnels leur apportent* en matière de performances de l'immeuble, de sa ventilation et de l'installation de chauffage après travaux.

### ***e/ L'exploitation et la possibilité de garantie de résultats***

La possibilité d'améliorer sensiblement l'efficacité énergétique par un meilleur pilotage et une meilleure maintenance de l'installation, sans travaux d'amélioration, est

indiquée. En effet un bon entretien-maintenance permet des économies d'énergie, du confort, la diminution de coûts annexes (réparation suite à la casse), l'anticipation de changement de matériel.

En matière de garantie, rappelons la distinction importante entre *une garantie de performance*, qui concerne la consommation conventionnelle théorique après travaux (calculée avec des méthodes validées par les pouvoirs publics ou des outils normalisés), et *une garantie de résultats*, qui concerne la consommation réelle constatée, issue non seulement des travaux mais aussi la qualité du pilotage, de l'entretien et de la maintenance de l'installation de chauffage et le comportement des occupants.

La garantie des performances des travaux peut-elle être complétée par une garantie des résultats, notamment au travers de contrats de performance énergétique?

L'utilité d'un cahier des charges pour la commande et la négociation de tels contrats est rappelée.

La question de l'exploitation et la qualité de l'entretien régulier sont vus comme importants pour le maintien des performances dans le temps.

#### ***f/ Le comportement des occupants***

Tout le monde est d'accord pour reconnaître son importance. L'accent est mis sur la nécessité d'expliquer aux occupants, par des formes de *modes d'emploi* adaptées, le fonctionnement de l'immeuble, de la ventilation et de l'installation après travaux, et l'influence de leur comportement sur le montant des factures.

La possibilité de contrats de performance énergétique intégrant le comportement des occupants serait une innovation très importante.

En résumé, ***deux préoccupations majeures*** émergent.

La première est de parvenir, au-delà des intérêts individuels des copropriétaires, à ***une vision globale de l'immeuble (bâtiment, ventilation, installation) et du financement.***

La seconde est de ***rassurer les copropriétaires*** en leur montrant les possibilités de ***financement à coût raisonnable*** et en leur apportant ***une garantie de la performance des travaux, voire une garantie des résultats*** intégrant le pilotage de l'installation et le comportement des occupants.

### **3.2/ Le point de vue des professionnels responsables de l'offre de services et de travaux.**

Reprenons l'analyse du processus en six étapes.

---

Le partage de moyens pour comprendre et développer le marché

Correspondance: Club de l'Amélioration de l'Habitat, c/o Robert Daussy-7, rue Vital Foucher-92370 Chaville

Tél:01 47 50 55 00 E-mail: robert.daussy@orange.fr

SIRET: 393 520 556 00027

### **a/ Le financement**

Certains professionnels insistent sur la dimension technique de l'offre, d'autres indiquent que *l'offre doit avoir d'emblée les deux dimensions, financière et technique.*

Nous adopterons ce dernier point de vue. Il rejoint la préoccupation mise en avant par les représentants de la commande : il faut rassurer les copropriétaires en leur faisant une offre financée de travaux avec garantie de performance ou de résultats.

Il faut définir une *approche collective du financement* portée par le syndicat de copropriétaires.

Il faut distinguer deux situations :

- Information et conseil sur le financement,
- Proposition de produits financiers.

Il est envisageable qu'un gestionnaire de syndic porte le financement collectif des travaux avec un dispositif de garantie.

Qui peut se porter caution ? Deux voies sont possibles :

- Un fonds de garantie, qui peut être national ou local,
- Une assurance de performance énergétique.

Plusieurs organismes d'assurance y réfléchissent et commencent à faire des propositions dans ce sens. Nous traiterons de cette nouvelle solution dans l'étape 4 : travaux et garantie de performance.

Le contrat de performance énergétique avec une société de prestation de services énergétiques peut être une autre source de financement.

Il convient de tenir compte de la TVA appliquée aux travaux (5,5% si le financement est porté par la copropriété, 19,6% s'il est porté par une entreprise).

D'autres sources de financement sont possibles :

- Dès aujourd'hui, les certificats d'économie d'énergie,
- Prochainement, le tiers investisseur, qui prend en charge tout ou partie de l'investissement contre un contrat à long terme<sup>4</sup>,
- Ultérieurement, le marché du CO2.

---

<sup>4</sup> Le Département Développement Durable de la Caisse des Dépôts devrait rendre prochainement publique une étude sur le tiers investissement appliqué à trois segments du parc immobilier : le logement social, les bâtiments publics et les copropriétés.

Dans le cas où le coefficient d'occupation du sol le permet, une source importante de financement peut être la densification de l'opération, par extension de construction neuve, permettant comme moyen de financement la vente des m<sup>2</sup> supplémentaires créés.

***b/ La faisabilité technique de l'audit énergétique, la qualité architecturale et les préconisations de travaux.***

Comme nous l'avons noté, il y a un fort besoin de mission d'ingénierie positionnée en assistance à la maîtrise d'ouvrage en copropriété. Le financement doit comporter une part suffisante pour les études.

Jusqu'à récemment les copropriétaires ne décidaient le plus souvent que des travaux relatifs à la chaufferie. Un mouvement se dessine vers une *approche globale isolation/ventilation du bâti et installation de chauffage*, tant pour l'audit énergétique que pour les préconisations. Il faut absolument le conforter. La préservation et dans certains cas l'amélioration de la qualité architecturale constituent un enjeu important.

La fiabilité de *l'audit énergétique*<sup>5</sup> est essentielle, mais les dimensions non techniques doivent aussi faire partie de l'audit de départ : spécificités de la copropriété, usages habituels, pouvoir faire et *vouloir faire des copropriétaires*.

A juste titre, certains rappellent la grande diversité des copropriétés mais sur le plan technique, 10 à 15 cas de figure types pourraient peut-être représenter 80 % des cas.

***c/ La décision.***

La garantie de performance des travaux n'est actuellement jamais assurée par les professionnels. Si ces derniers pouvaient l'assurer, cela constituerait un argument très fort pour emporter la décision.

Pour les immeubles très peu performants sur le plan thermique, classés en G ou au bas de la classe F, la rentabilité et le retour sur investissement de l'investissement sont en général bons. Mais ce n'est pas le cas pour les immeubles classés en haut de F, à fortiori ceux classés en E. Dans ces cas, l'argument selon lequel les économies d'énergie « paient » l'investissement n'est pas vérifié.

*Le temps de retour* sur investissement est une *notion utile mais qui doit être relativisée*, car elle prend en compte la plupart du temps les prix actuels de l'énergie,

---

<sup>5</sup> Pour lever toute ambiguïté, nous utilisons le terme d'audit énergétique et non de diagnostic énergétique. Le terme de diagnostic est « pollué » par l'appellation de « Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) » qui aurait dû se dénommer, comme en anglais, « certificat ».

Le terme d'audit, fait par un professionnel compétent, permet également de distinguer un audit énergétique d'un bilan énergétique simplifié, mis en avant par le chantier Copropriété du Plan Bâtiment Grenelle, qui est un outil de sensibilisation et de rassemblement de l'information sur les consommations, pour le syndicat de copropriétaires et le syndic .

augmentée d'une inflation moyenne, ce qui est une hypothèse prudente mais peu réaliste. Tout calcul de temps de retour devrait comporter plusieurs scénarios de hausse des prix de l'énergie.

De plus la focalisation de la discussion sur le temps de retour occulte d'autres éléments comme le confort et le prix de revente. Or, comme cela a été noté, l'amélioration du *confort* (lien acoustique – thermique notamment), voire la question d'un appartement plus *sain* suite aux travaux peuvent être mises en avant. L'incidence possible des travaux sur le *prix de revente* de l'appartement peut être un argument sensible. L'affichage obligatoire de la classe de Diagnostic de Performance Energétique dans les annonces immobilières à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011, prévu dans le projet de loi Grenelle 2 en cours de discussion, va dans ce sens.

Un bonus<sup>6</sup> sur les frais de mutation pour les logements performants sur le plan énergétique (le Ministre d'Etat chargé de l'Ecologie et du Développement Durable a annoncé sa mise à l'étude le 28 octobre 2009) devrait fortement, s'il est mis en place, renforcer le mécanisme de « valeur verte » des logements.<sup>7</sup>

Il faut donc développer un argumentaire précis individualisé intégrant les différentes dimensions et également les modalités de financement. La question de la gêne des travaux pour les occupants doit être clairement traitée, car elle peut être utilisée par les opposants à des travaux importants.

#### ***d/ Les travaux et leur performance.***

On note *une profonde évolution des professionnels sur cette question essentielle*. L'ensemble des professionnels interviewés est prêt à envisager et à expérimenter un ou plusieurs dispositifs de garantie de performance des travaux.

Une garantie de performance des travaux ne concerne pas seulement les intervenants techniques (architecte, bureau d'études, entrepreneur, artisan, industriel, exploitant) mais aussi le banquier et l'assureur.

Un dispositif de garantie de performance impliquant la chaîne d'acteurs représenterait un progrès très important pour l'amélioration de l'efficacité énergétique des copropriétés.

Cela suppose la mise en place d'un *contrôle qualité des travaux*. Le niveau de la performance dépend de la qualité :

---

<sup>6</sup> La FNAIM s'est déclarée défavorable à un système de bonus-malus appliqué au logement. Notons que le ministre a déclaré mettre à l'étude un dispositif limité à un bonus.

<sup>7</sup> Dans les pays où les immeubles « verts » représentent une part significative de l'offre, le marché reconnaît cette « valeur verte » : en Suisse, une maison labellisée « Minergie » (équivalent du label français basse consommation « Effinergie ») se revend de 4 à 14% plus cher, toutes choses égales par ailleurs, selon la Banque Cantonale Zurichoise.

- du programme de travaux,
- des matériaux et des équipements utilisés,
- de la mise en œuvre.

Ce contrôle permettrait de comparer l'état technique de l'immeuble avant et après travaux. Deux aspects sont essentiels : le rendement réel des équipements et l'étanchéité à l'air de l'immeuble. Des examens thermographiques sont mis en avant par les professionnels comme étant un moyen efficace et d'un coût raisonnable pour le contrôle de la qualité des travaux.

Ce contrôle devrait comporter :

- un dispositif d'évaluation normalisé,
- une preuve que la vérification a été faite,
- une information compréhensible, destinée non seulement aux copropriétaires et aux syndicats, mais aussi aux financeurs.

L'idéal serait de pouvoir faire un contrôle non seulement avant et après les travaux, mais aussi pendant les travaux, afin de pouvoir corriger les erreurs éventuelles avant la fin du chantier. Mais la faisabilité économique du contrôle pendant le chantier doit être testé.

Il n'y a pas par contre de consensus sur des tests de mesure d'étanchéité à l'air (de type « porte soufflante », utilisé pour l'obtention du label Effinergie® neuf ou rénovation). Il faudrait le faire appartement par appartement, ou par groupe d'appartements ouverts sur un couloir. Le problème de son coût est posé. Par ailleurs des professionnels indiquent que l'origine d'une mauvaise étanchéité à l'air peut concerner des travaux communs mais aussi l'état des parties privatives.

Un *organisme d'assurances peut assurer cette garantie* de performance à condition de bien définir :

- sur quoi les professionnels s'engagent,
- ce dont on a besoin pour assurer.

L'organisme d'assurances élabore alors un « package » incluant la dommage ouvrage, la responsabilité civile et décennale, l'assurance tous risques chantier, la caution de garantie de bonne fin et une garantie « erreur thermique »<sup>8</sup>.

Il est envisageable également de prendre en compte l'assurance multirisques habitation et d'en diminuer le coût en cas de garantie de performance. Le coût de

---

<sup>8</sup> Comme l'appelle la SMABTP qui a créé une telle garantie en octobre 2009.

l'assurance dommage ouvrage pourrait également être diminué en cas de garantie de performance.

Le dispositif suppose l'existence d'un professionnel qui est responsable des travaux et de leur performance, interlocuteur unique de l'organisme d'assurances. Cela peut être notamment un architecte, un bureau d'étude, un entrepreneur ou un artisan.

Par ailleurs, certains soulignent la nécessité d'un observatoire des coûts de travaux et des coûts d'exploitation dans les copropriétés.

### ***e/ L'exploitation et la garantie de résultats***

Comme cela a été déjà souligné, certains soulignent la possibilité d'améliorer sans travaux de façon significative l'efficacité énergétique des copropriétés, par un meilleur pilotage et entretien de l'exploitation. Une renégociation de contrats permettrait d'aller dans ce sens. Rappelons que la situation courante en copropriété est l'absence de contrat d'exploitation ou un contrats de moyens, sans définition de performance.

Les contrats d'exploitation actuels peuvent être utilisés. Des contrats P2 avec un cahier des charges exigeantiel sur les consommations et les émissions polluantes le permettent. Des contrats P3 avec un cahier des charges définissant des remplacements préventifs et pas à l'identique vont dans le même sens.

Certains soulignent que les copropriétés devraient *s'inspirer en la matière de l'expérience HLM* pour la renégociation des contrats.

Mais il est possible d'aller plus loin avec des contrats de performance énergétique qui apporterait aux copropriétaires et aux syndicats une *garantie de résultats*.

Cela nécessite une articulation avec la garantie de performance des travaux. Avec un « procès-verbal de réception thermique », garantissant la performance thermique des travaux, une société de prestation énergétique pourrait alors garantir les résultats, c'est-à-dire les consommations réelles.

La question du maintien dans le temps de la performance des travaux est posée.

La société garantirait les résultats grâce :

- à un pilotage et une maintenance de qualité de l'exploitation,
- une négociation avec les occupants sur leur comportement.

Il convient de veiller à ce que les résultats obtenus ne le soient pas au détriment du confort.

Ce dispositif de garantie de résultats, incluant le comportement des occupants, mis au point consécutivement aux travaux est *plus facile dans les copropriétés d'une certaine taille*.

Ce type de garantie de résultats est plus difficile à établir dans des petites copropriétés, dans lesquelles le comportement d'une minorité d'occupants peut modifier de façon significative les consommations réelles de l'ensemble de la copropriété.

La garantie de résultats n'engagerait pas les professionnels sur la rigueur climatique et le prix de l'énergie.

Les différences entre les contrats d'exploitation actuels et ces contrats avec garantie de résultats sont :

- le bâti et la ventilation sont pris en compte, pas seulement l'installation de chauffage,
- d'autres usages que le chauffage et l'ECS (refroidissement, climatisation, éclairage, ascenseurs) peuvent être intégrés dans le dispositif,
- une coopération avec les occupants est mise en place.

Par ailleurs, des contrats de maintenance pourraient être développés hors installations de chauffage.

#### ***f/ Le comportement des occupants***

L'information des occupants avec mode d'emploi après travaux est le minimum à faire. L'implication des occupants peut être plus forte, en particulier sur la base de *rendez-vous annuels de suivi*, faisant un point détaillé sur les consommations.

L'engagement des occupants peut être plus important, dans le cas de contrats de performance énergétique avec garantie de résultat.

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- En résumé, les professionnels consultés sont prêts à progresser de manière importante sur deux plans :</li><li>- <b><i>articuler financement et travaux,</i></b></li><li>- <b><i>s'engager sur une garantie de performance</i></b> des travaux (sur la base d'une approche complète bâtiment-ventilation-installation) <b><i>ou sur une garantie de résultats</i></b> incluant l'exploitation et le comportement des occupants.</li></ul> |
|---|

#### 4/ LA PROPOSITION

Il est proposé que le Club de l'Amélioration de l'Habitat contribue à *un saut qualitatif important* pour l'efficacité énergétique des copropriétés que l'on pourrait schématiser ainsi :



Il est suggéré que le CAH participe, dans une expérimentation, à ***la définition et au test en vraie grandeur d'***

**Une offre de travaux et de services d'amélioration de l'efficacité énergétique des copropriétés avec financement, et pouvant aller jusqu'à la garantie de performance ou de résultats.**

Le projet pourrait prendre la forme d'une *recherche action* et comporter 6 étapes :

- constitution d'un comité de pilotage et d'une équipe projet,
- définition d'une démarche ascendante partant des préoccupations de la demande,
- action visant à faire émerger une offre de travaux et de services avec financement, pouvant aller jusqu'à la garantie de performance ou de résultats,
- choix de terrains d'expérimentation,
- expérimentation,
- bilan et enseignements pour une généralisation progressive.

### **1/ Constitution d'un comité de pilotage et d'une équipe projet**

Le comité de pilotage serait constitué représentants de pouvoirs publics et de professionnels membres du CAH représentants des différentes professions: syndic, banquier, diagnostiqueur, maîtres d'œuvre, concepteurs, contrôleur technique, entreprise, artisan, industriel, distributeur, exploitant, producteur d'énergie, assureur.

L'équipe projet, plus restreinte, serait constituée exclusivement sur la base du *volontariat actif*.

### **2/ Définition d'une démarche ascendante partant des préoccupations de la demande.**

Le point de départ serait :

- un *syndicat de copropriétaires et un syndic bien informés et motivés*,
- un *audit énergétique*, réalisé par un maître d'œuvre compétent, positionné en assistance à la maîtrise d'ouvrage.

### **3/ Action visant à faire émerger une offre de travaux et de services avec financement, pouvant aller jusqu'à une garantie de performance ou de résultats**

Il conviendra de faire preuve d'un certain pragmatisme avec différentes possibilités sur :

- l'offre de financement,
- la nature de la garantie apportée,
- la nature des prestations contractuelles,
- le champ des prestations (travaux seuls ou avec prestations d'entretien maintenance),
- le type de contrôle,
- la taille de la copropriété.

### **4/ Choix de terrains d'expérimentation**

Un certain nombre de *copropriétés avec chauffage collectif*, défini en fonction de l'importance du budget de la recherche action disponible, seraient choisies comme lieux d'expérimentation.

Les *critères de choix* des copropriétés seraient notamment:

- motivation du conseil syndical et du syndic,
- taille de la copropriété,
- période de construction de l'immeuble,
- zone climatique.

## **5/ Expérimentation**

Une analyse fine des *points positifs* et des *difficultés* serait faite pour chaque élément des scénarios choisis: audit, programme de travaux, relations entre acteurs, partage des responsabilités, montage financier, réalisation des travaux, dispositif de garantie de performance, faisabilité économique, exploitation, dispositif de garantie de résultats.

## **6/ Bilan et enseignements pour une généralisation progressive**

L'expérimentation conclurait sur les conditions à réunir pour la *généralisation progressive* de la mise en œuvre des dispositifs les plus efficaces d'offres de travaux et de services avec financement et garantie de performance ou de résultats.

## ANNEXE 1

### TRAME DES ENTRETIENS SEMI-DIRECTIFS REALISES

« 1/ Quel est votre positionnement professionnel vis-à-vis de la question de l'amélioration de l'efficacité énergétique des copropriétés ?

2/ Comment formulez-vous le problème de l'amélioration de l'efficacité énergétique des copropriétés ?

3/ Quelles sont les solutions pratiques et opérationnelles (méthodes, outils, contrats...) devant être, selon vous, mises en œuvre en priorité pour améliorer l'efficacité énergétique des copropriétés ?

4/ Quelles sont les conditions à réunir pour que les solutions que vous mettez en avant soient le plus efficaces possibles ?

5/ Comment envisagez-vous une étude, à caractère pratique et opérationnel, sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des copropriétés ?

*Questions supplémentaires réservées aux membres du CAH :*

6/ Parmi ces thèmes d'investigation :

- Diagnostics, audits, études thermiques,
- Financement des travaux,
- Information et implication des copropriétaires,
- Bouquets de travaux et garantie de performance et de résultats,

quel est celui pour lequel le CAH :

- A la valeur ajoutée potentiellement la plus élevée,
- A la possibilité d'établir un consensus largement partagé par ses membres ?

7/ Voyez-vous un autre thème, avec forte valeur ajoutée potentielle du CAH et possibilité de large consensus en son sein ? »

## ANNEXE 2

### EXEMPLE DE POLITIQUE LOCALE COPROPRIETES DANS LE CADRE D'UN PLAN CLIMAT TERRITORIAL : LE CAS DE L'AGGLOMERATION DE GRENOBLE

Extrait du registre des délibérations du conseil de communauté. Séance du 25 septembre 2009

**OBJET : ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE : Plan climat local : campagne isolation-  
Création d'un dispositif d'incitation des copropriétés de l'agglomération grenobloise à la réalisation de  
travaux d'isolation thermique : principes et modalités.**

Rapporteur : Jean-Marc URHY

Mesdames, Messieurs

La loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement adoptée par le Parlement le 24 juillet 2009 met en avant la nécessité « d'organiser une rupture pour réduire la consommation d'énergie des bâtiments ». Ainsi que le précise l'article 5, « L'État se fixe comme objectif de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020. À cette fin, l'État prévoit la rénovation complète de 400 000 logements chaque année à compter de 2013. »

En adoptant en septembre 2004 son Plan Climat Local, le Conseil de Communauté de la Métro avait déjà souligné l'importance de mettre en œuvre des actions visant à réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre en agissant en priorité sur le secteur de l'habitat.

Par une délibération en date du 3 juillet 2009, la Métro a réaffirmé son engagement dans la lutte contre le changement climatique en adoptant la nouvelle charte d'engagements du plan climat pour la période 2009-2014, qui sera signée par l'ensemble des partenaires du Plan Climat lors du prochain Forum. Par cette charte, nous nous engageons notamment à diminuer de 20% les émissions de CO<sub>2</sub> du territoire à l'horizon 2020. Pour avoir une chance de respecter ces engagements, il est nécessaire de planifier dès aujourd'hui un programme ambitieux de rénovation thermique du parc existant.

En outre, les hausses significatives des prix de l'énergie ont engendré un renforcement de la précarité énergétique pour les populations les plus démunies de l'agglomération dont une proportion importante habite dans le parc privé de logement collectif. C'est pourquoi, au delà des mesures d'urgence pour préserver leur approvisionnement, il faut privilégier la réduction des besoins par la diminution des déperditions thermiques des habitations pour les ménages les plus précaires.

Le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération grenobloise pour 2004-2009 prévoit de renforcer l'intervention de la Métro pour encadrer et faciliter l'accès au parc locatif privé et d'aider au maintien des copropriétaires modestes dans les copropriétés dégradées qui sont requalifiées.

La campagne isolation se situe à la croisée de deux politiques, environnementale et sociale, de la Métro. Dans cet esprit et en cohérence avec les orientations du PLH, les dispositifs visant à encadrer et faciliter l'accès au parc locatif privé et d'aider au maintien des copropriétaires modestes dans les copropriétés dégradées qui sont requalifiées, seront compatibles avec la Campagne Isolation.

Au dernier recensement, l'agglomération comprenait 65 600 logements en immeubles collectifs privés construits entre 1945 et 1974, représentant plus de 1560 copropriétés. A cette période, les impératifs de construction et les techniques employées ont produit des immeubles d'une médiocre qualité thermique. Les gisements d'économies d'énergie dans ces bâtiments sont très importants : Entre un bâtiment « standard » construit en 1970 et le même aux normes actuelles de la réglementation thermique, l'écart de consommation peut être de 1 à 3.

L'agglomération grenobloise a déjà acquis une expérience précieuse pour inciter et accompagner les copropriétés dans des travaux de rénovation thermique. Ainsi, les Opérations Programmées d'Amélioration Thermique du Bâtiment (OPATB) menées par les villes de Grenoble et d'Echirolles ont montré la nécessité d'inciter et d'accompagner les propriétaires de logement collectif pour qu'ils engagent des travaux ambitieux de rénovation thermique. De la réussite de ces projets a résulté une volonté d'élargir et de mutualiser les moyens mis en oeuvre pour à la fois agir sur un nombre significatif de bâtiments et pour impulser une dynamique sur toute l'agglomération.

C'est pourquoi la Metro souhaite s'investir plus fortement dans la réhabilitation du parc privé en lançant un nouveau dispositif d'incitation et de soutien à l'isolation des copropriétés construites entre 1945 et 1975 sur l'ensemble du territoire : la campagne Isolation, projet approuvé dans son principe par une délibération du 8 février 2008.

Le Conseil de communauté du 6 mars 2009, a adopté un certain nombre de principes ainsi que les méthodes nécessaires à la phase de construction du dispositif (lancement d'études techniques pré opérationnelles nécessaires à la construction d'outils de communication et d'instruction, travail avec les collectivités, organismes, notamment l'ADEME et les entreprises partenaires pour solliciter leur concours financier).

La présente délibération a pour objet préciser les principes de mise en oeuvre effective de la campagne isolation et de définir les rôles respectifs des partenaires impliqués afin d'en permettre le lancement début 2010. Les modalités techniques et l'élaboration d'une convention de Programme d'intérêt général, signée entre les communes qui en feront une demande expresse et argumentée, Grenoble Alpes Metropole et l'Anah, permettant le démarrage anticipé de la campagne isolation sur ces communes, seront proposées ultérieurement au Conseil de communauté.

## I. PRESENTATION DU DISPOSITIF CAMPAGNE ISOLATION

### 1.1 Principes généraux du dispositif

Les principes généraux de la campagne isolation peuvent être résumés ainsi :

*Ne pas « tuer le gisement »* : Obtenir une réhabilitation thermique compatible avec le facteur 4 implique que chaque poste traité le soit de manière exemplaire en terme de performance thermique. Une épaisseur insuffisante d'isolant posée lors de la rénovation d'une façade ne permettra pas d'exploiter la totalité du potentiel d'économie d'énergie lié à ce poste, et ce pour de nombreuses années. Il a donc été décidé de soutenir les réhabilitations en imposant des exigences d'obligation de moyen pour chaque poste de travaux concerné par le projet. Les études techniques menées dans la phase préparatoire de ce projet ont pu ainsi déterminer les seuils de performance à respecter pour garantir un niveau de consommation exemplaire (96 kWh/m<sup>2</sup>.an) par le traitement de l'ensemble des postes.

*Vers un développement en nombre des opérations de réhabilitation* : Tant au niveau technique qu'au niveau organisationnel, les projets démonstratifs réalisés dans l'agglomération ou ailleurs en France ont démontré leur faisabilité. La Métro a souhaité construire un projet ambitieux visant à développer fortement les opérations de réhabilitation du parc collectif privé. Il s'agit aujourd'hui d'obtenir des résultats perceptibles en matière de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et de consommation d'énergie. De ce choix découle une proposition de plusieurs bouquets de travaux afin de répondre au mieux aux contraintes des copropriétés et de maximiser le nombre de candidatures potentielles.

*Simplifier les procédures* : Les projets comme la Campagne Isolation nécessitent généralement l'implication de multiples acteurs institutionnels et génèrent de ce fait une multiplicité de démarches pour permettre le paiement des subventions prévues à l'ensemble des propriétaires. L'expérience de l'OPATB des Grands Boulevards a mis en évidence que cette complexité génère des difficultés d'appropriation des modalités du dispositif et une charge importante pour les acteurs publiques en charge de la gestion du projet. Dans ce contexte, la Métro souhaite mettre en place une gestion des dossiers, centralisant les différentes aides financières, au sein d'un guichet financier unique.

*Impulser une dynamique auprès des professionnels* : les techniques employées sont mal maîtrisées par de nombreux acteurs du bâtiment, qu'ils soient des entreprises, des architectes ou des bureaux d'études. Ces travaux nécessitent de plus une grande application lors de la mise en oeuvre. Lancer la campagne isolation implique une collaboration rapprochée avec les acteurs du bâtiment en matière de formation technique afin de s'assurer une offre suffisante et de qualité pour répondre à la demande de travaux.

De ces principes a découlé la proposition d'un dispositif « Campagne Isolation » décrit ci-après.

## 1.2 Durée du programme et objectifs globaux

Pour impulser une véritable dynamique de rénovation du bâti, l'intervention des pouvoirs publics et notamment des collectivités territoriales permet de mieux informer, accompagner et soutenir financièrement les propriétaires de logement, qu'ils soient bailleurs ou occupants.

Il est proposé de mettre en place la campagne isolation, pour une durée de 4 ans. Entre 2010 et 2013, la Métro vise un objectif de vote de travaux de réhabilitation énergétique d'environ 150 copropriétés construites entre 1945 et 1975, représentant environ 5000 logements.

Le versement des subventions et l'accompagnement des copropriétaires dans le cadre du suivi-animation s'étaleront jusqu'à l'achèvement des travaux de la dernière copropriété ayant voté ses travaux avant fin 2013. Il est ainsi prévisible que la campagne isolation soit d'une durée opérationnelle de 8 ans, comprise entre 2010 et 2018.

## 1.3 Contenu du dispositif

La Campagne isolation repose sur la mise en place d'un dispositif incitatif piloté par la Metro, en partenariat étroit avec l'ensemble les communes de l'agglomération, l'Anah, les fournisseurs d'énergie, l'ADEME et la Région Rhône Alpes. Il prévoit, outre des aides financières, des actions de communication et de sensibilisation, des aides techniques et administratives. Le dispositif général se décline selon les modalités suivantes :

- des « bouquets de travaux » correspondant à des niveaux plus ou moins complets de réhabilitation,
- des niveaux d'aides financières modulées en fonction des bouquets de travaux retenus,
- des aides individuelles apportées en fonction des ressources des propriétaires pour les aider au financement des travaux.
- des services rendus aux copropriétaires pour les aider à élaborer leur projet (suivi-animation) et bénéficier des subventions grâce à un dispositif d'instruction réactif,

Les travaux éligibles aux aides de la campagne Isolation porteront uniquement sur les postes liés à la rénovation de l'enveloppe du bâtiment. Les postes suivants sont concernés :

- Isolation des toitures et planchers bas,
- Isolation extérieure des façades,
- Changements des menuiseries,
- Actions d'accompagnement sur le poste ventilation

A l'exception des aides individuelles au changement des menuiseries (et des coffres de volets roulants), ne sont éligibles aux aides de la campagne isolation que les travaux sur les parties communes, nécessitant un vote en assemblée générale de copropriété. Aucun diagnostic thermique ni DPE (diagnostic de performance énergétique) ne sera obligatoirement requis préalablement au vote des travaux (sauf dans les cas complexes). En revanche, les travaux devront impérativement être conformes aux caractéristiques détaillées dans le référentiel technique spécifique à la Campagne Isolation.

---

Le partage de moyens pour comprendre et développer le marché

Correspondance: Club de l'Amélioration de l'Habitat, c/o Robert Daussy-7, rue Vital Foucher-92370 Chaville

Tél:01 47 50 55 00 E-mail: robert.daussy@orange.fr

SIRET: 393 520 556 00027

Les informations précises concernant les modalités techniques et financières (référentiel de travaux et aides financières) sont en cours de finalisation. Elles seront présentées dans un document annexé à une délibération ultérieure.

### **1.3.1 Le référentiel Travaux**

Le référentiel travaux établit des prescriptions techniques à respecter pour l'ensemble des postes de travaux concernés par la Campagne Isolation en précisant des seuils minimum de performance thermique à atteindre. Il détaille en outre les éventuelles dérogations possibles tenant compte notamment des postes préalablement traités par les copropriétaires. Enfin, un ensemble de recommandations sont émises concernant la mise en œuvre des travaux.

Les études techniques réalisées par le bureau d'étude TEKHNE, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Grenoble menées début 2009 ont permis de valider la compatibilité des prescriptions du référentiel avec le label BBC EFFINERGIE® Réhabilitation qui permet d'atteindre un niveau de consommation de 96 kWh/m<sup>2</sup>SHON.an, dans le cas d'une réhabilitation exemplaire.

Les aides financières seront conditionnées au respect de ce référentiel technique. Les travaux effectués devront aussi respecter la Réglementation Thermique des Bâtiments Existants.

Afin de parvenir à mobiliser le plus grand nombre de copropriétés pour qu'elles se lancent dans des travaux de rénovation ambitieux, il est nécessaire de mettre en place un dispositif reposant à la fois sur des aides financières significatives mais aussi sur un accompagnement le plus complet possible des copropriétés volontaires. En effet, dans un contexte où les propriétaires occupants ont souvent des ressources modestes et sont parfois confrontés à des obligations réglementaires de travaux à réaliser (tels que les ascenseurs), mobiliser les copropriétés sur des objectifs environnementaux se révèle être ambitieux.

### **1.3.2 « Bouquet de travaux »**

Les « bouquets de travaux » sont construits à partir des éléments de réflexion suivant : inciter les copropriétaires à viser la rénovation thermique la plus ambitieuse possible tout en prenant en compte la réalité de terrain des fortes contraintes que connaissent de nombreuses copropriétés de l'agglomération. Ce principe de départ s'est traduit par la construction de plusieurs « bouquets de travaux », autorisant des projets de rénovation par étapes successives.

#### *« Bouquet de travaux » 1- Rénovation complète*

Offre centrale du dispositif campagne isolation, cette première proposition vise la réfection la plus large possible de l'enveloppe sur les parties communes en obligeant les copropriétés à isoler l'ensemble des façades du bâtiment, la toiture et les planchers bas. Une aide financière individuelle sera proposée pour inciter au changement des menuiseries, conditionnée par le traitement obligatoire du poste ventilation.

Des dérogations possibles prenant en compte la complexité architecturale du bâti, les contraintes techniques fortes et les travaux déjà réalisés permettent le cas échéant aux copropriétés d'être éligibles aux subventions de ce premier bouquet de travaux.

*« Bouquet de travaux » 2 : Rénovation exemplaire*

La Région, la délégation régionale de l'ADEME et l'Anah, dans le cadre de l'appel à projet régional « Bâtiments démonstrateurs à basse consommation énergétique », se sont engagés à soutenir financièrement des rénovations exemplaires. Avec l'introduction de cette deuxième offre de travaux, la Métro souhaite créer un effet de levier en venant renforcer les aides de ces financeurs. Cette offre permet la réalisation de rénovations très performantes, permettant le traitement de l'ensemble des postes à partir d'un seul programme de travaux voté en assemblée générale de copropriété. Cette offre 2 implique la rénovation complète des parois opaques, le changement systématique des menuiseries anciennes et le traitement du poste ventilation. D'un point de vue thermique, cette offre permet d'obtenir les meilleurs résultats. Il faut cependant souligner que les copropriétaires devront mobiliser des moyens financiers très importants et que le changement des menuiseries impliquera l'accord individuel de l'ensemble des copropriétaires concernés.

Le cumul des subventions versées au titre de la campagne isolation et celles prévues dans le cadre de l'appel à projet régionale représentent une plus value d'environ 10 % par rapport au « bouquet de travaux » 1.

*Bouquet de travaux 3 - Rénovation progressive*

La mise en place de cette dernière offre de travaux se justifie par le choix de ne pas exclure les copropriétés ne souhaitant pas entreprendre des travaux immédiats de réhabilitation complète de l'enveloppe du bâti. Il s'agit ici, avant tout, d'inciter les copropriétés voulant réaliser le ravalement des façades de saisir l'opportunité de ces travaux pour réaliser l'isolation par l'extérieur. Cette offre de travaux permet ainsi d'établir une programmation visant la rénovation complète du bâtiment par étape, la campagne isolation permettant de traiter le poste le plus important en termes de déperditions thermiques mais aussi de coût financier.

L'offre 3 propose un soutien financier uniquement pour l'isolation des façades, un minimum de 50% des surfaces devant être traité. Comme dans l'offre 1, une aide financière individuelle sera proposée pour inciter au changement des menuiseries, conditionnée par le traitement obligatoire du poste ventilation.

*Campagne Isolation et politique de lutte contre les nuisances sonores*

Au titre du Plan de Prévention du Bruit de l'Environnement, la Métro souhaite apporter une réponse adaptée à la problématique des logements situés dans les zones de bruit critique, qui subissent les nuisances sonores les plus fortes. A cet effet, il sera proposé aux copropriétés situées dans ces zones de dépassement de seuil, une prime supplémentaire portant exclusivement sur les changements de menuiserie pour favoriser la pose d'ouvertures spécifiques alliant performance thermique et protection acoustique.

La Métro encourage fortement les rénovations exemplaires et complètes qui seront prioritaires sur l'enveloppe financière en cas d'insuffisance de crédits par rapport aux rénovations progressives.

### **1.3.3. Levier de décision : les subventions**

Les subventions proposées dans le cadre de ce projet seront de trois types, justifiées par les éléments suivants :

#### *Les subventions pour les travaux en parties communes :*

Les subventions globales au syndicat de copropriété : bénéficiant à tous les propriétaires sans condition, elles ont pour objet de mobiliser la copropriété pour obtenir un vote favorable sur une des offres de travaux proposées. Les aides financières sont modulées en fonction des « bouquets de travaux » votés, avec des subventions croissantes en fonction de l'ambition du bouquet de travaux choisi.

Le taux de subvention proposé est de 30% du montant HT des travaux pour les offres rénovations complètes et exemplaires (auxquelles s'ajoutent, dans ce dernier cas, les subventions régionales) et de 15 % pour l'offre Rénovation progressive. Ces aides, qui s'appliquent aux travaux en parties communes, sont plafonnées.

Les subventions complémentaires individuelles sont définies en fonction des revenus des propriétaires occupants ou des contreparties sociales consenties par les propriétaires bailleurs. Elles sont calculées via un taux de subvention appliqué au montant des travaux en parties communes. Par ces aides complémentaires, la Métro souhaite à la fois éviter de mettre en difficulté financière des ménages qui se verrait imposer le vote des travaux en assemblée générale de copropriété (article 25) mais aussi permettre à des copropriétés à profil « social » d'adhérer à la Campagne Isolation.

Ainsi, à titre d'exemple, les copropriétaires les plus modestes, qui rentrent dans les plafonds de ressources définis par l'Anah des propriétaires occupants très sociaux, bénéficieront d'une subvention couvrant de 70% à 96% de leur quote-part de travaux, selon l'offre de travaux votée.

#### *Aides au changement de menuiseries*

Une subvention « supplémentaire » individuelle sera attribuée pour les travaux en partie privative concernant exclusivement les changements de menuiserie, conditionnée par la réalisation de travaux sur les parties communes.

Les modalités précises du dispositif d'aides financières seront déclinées dans une prochaine délibération. Le comité de programmation pourra, cependant, adapter à la marge ces modalités si le besoin s'en fait sentir au cours du fonctionnement effectif du dispositif.

#### **1.3.4 Les actions de communication**

La campagne Isolation s'appuiera sur de multiples actions de communication à destination du grand public et de publics ciblés tels que les professionnels du bâtiment comme décrit dans la délibération en date du 6 mars 2009.

Outre des actions de communication portées par la Métro sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, des actions de communication de proximité pourront être entreprises par les communes qui le souhaitent. A cet effet, la Métro leur fournira les supports nécessaires ainsi que les éléments de l'identité visuelle du projet qui devront être utilisés dans un souci de lisibilité et de cohérence des messages apportés aux différents publics ciblés.

#### **1.3.5 Le suivi-animation**

Pour garantir l'obtention de la décision collective de voter des travaux qui souvent ne semblent pas prioritaires aux yeux des copropriétaires, un travail de proximité mené par des professionnels du bâtiment et de la mobilisation de copropriétaires, ainsi que de la réhabilitation thermique est indispensable. C'est pourquoi la mise en place de missions de suivi-animation conditionne l'accès des copropriétés au dispositif de la campagne isolation.

Un lieu d'information unique qui sera le réceptacle des demandes d'information et chargé du repérage des copropriétés entrant dans la cible de la campagne isolation sera mis en place à l'Agence Locale de l'Energie. L'ALE aura pour mission de prendre un premier contact avec les copropriétés intéressées. Elle réalisera alors un diagnostic thermique simplifié afin de vérifier les travaux nécessaires pour une amélioration thermique et de mobiliser les propriétaires autour de la nécessité de réaliser ces travaux.

Par ailleurs, un suivi animation assuré par un prestataire missionné poursuivra plusieurs objectifs :

- un travail de repérage, mobilisation et de communication à l'échelle de la copropriété, pour sensibiliser les copropriétaires à l'intérêt de réaliser les travaux d'isolation thermique,
- une assistance technique des copropriétés dans l'élaboration d'un programme de travaux et son suivi pour répondre aux besoins de la copropriété et aux exigences réglementaires et au cadre posé par la Metro, maître d'ouvrage de la Campagne Isolation
- un accompagnement social, administratif et financier des copropriétaires qui s'engagent dans l'opération (mobilisation des aides publiques dont les crédits d'impôts)

#### **1.3.6 L'instruction en guichet unique**

Pour atteindre l'objectif de déclencher des travaux de réhabilitation thermique sur 150 copropriétés en 4 ans, un dispositif réactif et solide, permettant de préparer l'instruction administrative d'un grand nombre d'engagements financiers et de liquidation de subventions doit être mis en place.

En outre, compte tenu de la multiplicité des financeurs, afin d'alléger les démarches d'appels de subventions aux copropriétaires, il est nécessaire de leur fournir un interlocuteur unique.

---

Le partage de moyens pour comprendre et développer le marché

Correspondance: Club de l'Amélioration de l'Habitat, c/o Robert Daussy-7, rue Vital Foucher-92370 Chaville

Tél:01 47 50 55 00 E-mail: robert.daussy@orange.fr

SIRET: 393 520 556 00027

Le guichet unique d'instruction aura pour missions :

- de vérifier, sur la base d'un dossier de demande de subventions numérisé, la complétude de la demande,
- de calculer les subventions exactes sur la base de devis, pour l'ensemble des subventions auxquelles sont éligibles chaque copropriétaire,
- de conserver ces informations dans une base de données informatique,
- de préparer les arrêtés de financements soumis aux financeurs,
- d'envoyer ces arrêtés dans un courrier unique à chaque copropriétaire
- de liquider les subventions des copropriétaires lui ayant donné mandat aux entreprises au fur et à mesure des travaux, assurant ainsi une trésorerie en continu pour la part des subventions publiques.
- de rendre compte régulièrement de l'engagement et du paiement des subventions aux financeurs et aux copropriétaires

#### **1.4 Campagne Isolation et dispositifs d'interventions sur le parc privé au titre du PLH**

Un traitement spécifique est prévu pour rendre compatibles et cohérentes les interventions sur les logements du parc privés prévues dans le PLH 2004-2009, les aides de droit commun de l'Anah et la campagne isolation :

En OPAH des copropriétés dégradées. Les copropriétés dégradées cumulent la nécessité de réaliser des travaux lourds sur leurs parties communes, avec des difficultés de fonctionnement et d'insertion urbaine. Pour assurer la cohérence entre les politiques environnementales et sociales de la Métro, les subventions de l'OPAH seront conditionnées au respect du référentiel technique de travaux si ces derniers concernent la rénovation thermique de l'enveloppe du bâti. En contrepartie, la copropriété bénéficiera d'un accompagnement renforcé spécifique sous la maîtrise d'ouvrage des communes.

Aux subventions classiques attribuées dans le cadre des OPAH viendront s'ajouter les subventions de la campagne isolation sur les postes de travaux concernés, conformément aux barèmes des différentes offres de la campagne isolation. Un écrêtement des subventions pourra être appliqué pour ne pas dépasser le seuil réglementaire de 80 % de subventions publiques apportées aux propriétaires (en dehors des profils sociaux).

Dispositif expérimental « loyers maîtrisés ». Ce dispositif vise à résorber l'insalubrité et encadrer les loyers du parc privé. Pour assurer la cohérence entre les politiques environnementales et sociales de la Métro, les subventions du dispositif expérimental « loyers maîtrisés » seront conditionnées au respect d'un référentiel technique de travaux adapté par rapport au référentiel de la Campagne Isolation. En contrepartie, le propriétaire bailleur bénéficie d'un accompagnement renforcé.

Par ailleurs, lorsqu'un propriétaire bailleur, dont le logement locatif est situé dans une copropriété engagée dans la campagne isolation, souhaite réaliser un loyer maîtrisé, l'opérateur du suivi-animation

---

Le partage de moyens pour comprendre et développer le marché

Correspondance: Club de l'Amélioration de l'Habitat, c/o Robert Daussy-7, rue Vital Foucher-92370 Chaville

Tél:01 47 50 55 00 E-mail: robert.daussy@orange.fr

SIRET: 393 520 556 00027

de la campagne isolation l'orientera vers les opérateurs du dispositif expérimental « loyers maîtrisés » pour qu'il bénéficie d'un accompagnement spécifique. Cependant, il sera demandé aux opérateurs de suivi-animation de la campagne isolation de communiquer fortement sur l'existence du dispositif loyer maîtriser et son intérêt de manière à inciter les propriétaires bailleurs à faire conventionner leurs logements. Le propriétaire bailleur pourra par ailleurs bénéficier, d'une part des subventions campagne isolation et d'autre part des subventions du dispositif expérimental « loyers maîtrisés ».

## II- REPARTITION DES RESPONSABILITES DE MISE EN OEUVRE DE LA CAMPAGNE ISOLATION

La campagne isolation est un projet partenarial regroupant la participation de financeurs publics et privés : l'Anah, l'ADEME, des fournisseurs d'énergie, la Région Rhône Alpes, la Caisse des dépôts et consignations. Si la Métro assure une fonction de négociation globale et d'agencement de ce partenariat institutionnel et industriel (fournisseurs d'énergie), un partage des responsabilités et du financement entre la Métro et les communes est prévu.

### 2.1 Les aides aux travaux

Pour permettre à 150 copropriétés de voter des travaux de réhabilitation entre 2010 et 2013 sur l'agglomération, il est nécessaire d'apporter aux copropriétaires des aides globales via le syndicat de copropriété selon les barèmes détaillés ci-dessous en 2.1.1.

En outre, afin d'aider les propriétaires aux ressources modestes à supporter le coût des travaux préconisés dans le cadre de la campagne isolation, des aides complémentaires individuelles proportionnelles aux ressources doivent leur être apportées selon les barèmes déclinés au 2.1.2.

Les subventions aux travaux de la campagne isolation sont apportées par quatre financeurs : l'Anah dans le cadre de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre de l'Etat et de l'Anah pour 2005- 2010, les fournisseurs d'énergie dans le cadre des CEE, les communes de l'agglomération et la Métro.

Un document annexé à la présente délibération, illustre à partir de l'exemple d'une copropriété de 30 logements, la répartition des aides apportées par chaque financeur à l'échelle d'une copropriété.

**2.1.1 La répartition du financement des subventions globales au syndicat de copropriétés :** un partage entre les communes et la Métro, avec un financement apporté en majorité par la Métro

Les subventions globales qui doivent être apportées à la copropriété pour l'inciter à voter les travaux s'élèvent à :

- 30% du montant HT des travaux pour une copropriété qui votera une rénovation complète,
- 40 % du montant HT des travaux si les copropriétaires votent une rénovation exemplaire,
- 15% du montant HT des travaux si les copropriétaires votent une rénovation progressive.

Les plafonds pratiqués seront précisés dans une délibération ultérieure.

---

Le partage de moyens pour comprendre et développer le marché

Correspondance: Club de l'Amélioration de l'Habitat, c/o Robert Daussy-7, rue Vital Foucher-92370 Chaville

Tél:01 47 50 55 00 E-mail: robert.daussy@orange.fr

SIRET: 393 520 556 00027

Les fournisseurs d'énergie participeront au financement de l'ensemble de ces aides globales au syndicat de copropriété, selon des modalités en cours de négociation avec la Métro. Leur apport sera au minimum de 3% sur chaque type de rénovation.

La participation de la Région et de l'Ademe au titre de l'appel à projet « Bâtiments démonstrateurs à basse consommation énergétique », est estimée à 10% environ des quote-part travaux HT des copropriétaires engagés dans une rénovation exemplaire.

Le partage entre la Métro et les communes du solde entre les taux déclinés ci-dessus et les subventions apportées par les CEE et la région et l'ADEME, doit répondre à plusieurs objectifs :

- permettre à la Métro de mettre en place un dispositif ambitieux du point de vue environnemental,
- assurer une subvention suffisamment incitative pour que les copropriétés votent en nombre les travaux,
- assurer une équité de traitement pour toutes les copropriétés de l'agglomération.

La différence entre les barèmes d'aides globales au syndicat de copropriétés déclinées ci-dessus et les aides apportées par les fournisseur d'énergie, la Région et l'ADEME, est apportée pour 2/3 par la Metro et pour 1/3 par les communes engagées dans la campagne isolation.

La Métro apporte une part identique de subvention sur l'ensemble du territoire, cependant, les copropriétés qui sont situées en dehors des territoires des communes engagées dans le dispositif sont moins subventionnées que les autres, ne percevant pas les aides versées par la commune.

### 2.1.2 La répartition du financement des subventions complémentaires individuelles entre l'Anah, la Métro et les communes : un financement paritaire entre les communes et la Métro

Les propriétaires occupants aidés par des subventions modulées sont les propriétaires dont les ressources sont inférieures aux plafonds définis par l'Anah et rappelés en annexes.

Il est proposé que l'Anah, la Métro et l'ensemble des communes de l'agglomération apportent des subventions individuelles en fonction des ressources des copropriétaires selon les barèmes et la répartition ci-dessous.

Aides à la personne	Propriétaire occupant				Propriétaire bailleur
	Hors plafonds	majoré (MAJ)	social (S)	très social (TS)	
% aide sur coût HT					libre (LL)
Commune	0%	15%	20%	17,5%	0%
Métro	0%	15%	20%	17,5%	0%
ANAH	0%	0%	20%	35%	0%
Région	0%				0%
TOTAL	0%	30%	60%	70%	0%

Le partage de moyens pour comprendre et développer le marché

Correspondance: Club de l'Amélioration de l'Habitat, c/o Robert Daussy-7, rue Vital Foucher-92370 Chaville

Tél:01 47 50 55 00 E-mail: robert.daussy@orange.fr

SIRET: 393 520 556 00027

Les copropriétés situées sur les territoires des communes qui ne s'engageraient pas dans la campagne isolation ne bénéficieront pas des aides à taux plein. Elles percevront cependant bien dans tous les cas les aides versées par la Métro et l'Anah

Il est rappelé que l'Anah apportera des subventions individuelles en parties communes et en parties privatives selon ses règles de droit commun et en fonction des enveloppes qui sont négociées annuellement avec la Métro délégataire.

## **2.2 Maîtrise d'ouvrage du suivi-animation**

La Métro est maître d'ouvrage du suivi-animation sur l'ensemble de son territoire. Cela lui permet de négocier un partenariat pluriannuel avec l'Ademe et la Région Rhône-Alpes dans le cadre du Contrat de Développement Durable Rhone-Alpes, et de sécuriser ainsi les recettes du dispositif.

Dans ce cadre, la Métro sélectionne des opérateurs pour qu'ils réalisent le suivi-animation. Elle assure la conduite et le contrôle des missions de ces opérateurs.

Cependant, compte-tenu de la proximité nécessaire pour mener à bien le suivi opérationnel du suivi-animation, les communes qui le souhaitent pourront se voir confier ce suivi sur le terrain. Cela correspond à une mise à disposition de service auprès de la Métro qui fera l'objet d'une convention.

La Métro finance par ailleurs les missions réalisées par l'ALE sur l'ensemble de la communauté d'agglomération.

## **2.3 Règles de programmation**

Afin d'encadrer son engagement budgétaire annuel, la Métro prévoira les inscriptions budgétaires dans le cadre d'une action dédiée à la campagne isolation de l'opération « politique de l'habitat ».

Les rénovations exemplaires et complètes seront privilégiées ;

Par ailleurs, le Conseil de Communauté sera consulté sur une programmation pluriannuelle, mise à jour chaque année et veillera à ce que les volumes de copropriétés subventionnées soient répartis de manière équilibrée entre les différents territoires de l'agglomération.

## **2.4 Le guichet unique**

La Metro assure la maîtrise d'ouvrage de mise en place du guichet unique chargé de l'instruction des demandes de subventions et leur liquidation. Pour cela, elle contractualisera avec la structure la mieux à même d'exercer les missions. Si la Métro considère que la structure adéquate est de statut privé, elle lancera un appel public à la concurrence européen. Le prestataire du guichet unique instruit pour le compte de la Metro les aides des tous les financeurs aux copropriétaires et effectue les opérations préparatoires à la liquidation et au mandatement des subventions.

Ce prestataire sera par ailleurs titulaire d'un mandat de chaque copropriétaire pour percevoir en son nom les subventions publiques et acquitter sa quote-part des travaux au syndic de copropriété. L'accord des copropriétaires à la passation d'un tel mandat est une condition d'accès au dispositif.

La Métro prévoit par ailleurs de mettre en place un contrôle de l'instruction préparée par le prestataire du guichet unique.

La Caisse des dépôts et consignations accompagne la Métro dans la définition de la prestation attendue. Dans le cadre du CDDRA, la Métro a sollicité une participation de la Région. Une démarche est également entreprise en direction de l'ADEME

## **2.5 La communication**

Le plan de communication global est porté par la Métro, tant en terme de pilotage que financièrement.

## **2.6 Contractualisation et pilotage partenarial du dispositif :**

Une convention de partenariat est signée par l'ensemble des partenaires financiers du dispositif. Elle formalise les engagements de chaque partenaire et l'adhésion d'un nouveau partenaire à la campagne isolation selon les modalités définies dans cette délibération sera validée par la prise d'un avenant.

Un comité de pilotage présidé par le président de la Metro ou son représentant sera constitué des représentants des partenaires financiers, en particulier des communes.

Un comité technique de suivi opérationnel, est le garant du bon déroulement du suivi-animation effectué par le prestataire choisi. Il est chargé de suivre, recadrer, orienter le travail du prestataire. Il est animé par la Metro, maître d'ouvrage, et composé des représentants des services des communes concernées.

Un comité technique d'instruction des dossiers, vérifie les travaux choisis par la copropriété et sera le garant de la concordance entre le programme de travaux et le référentiel exigé dans le cadre de la campagne isolation. Son rôle est par ailleurs de suivre les projets en phase de réalisation. Il est le garant de l'adéquation entre la programmation et les moyens financiers. Enfin, il valide techniquement l'instruction des subventions de l'ensemble des financeurs avant le passage en commission attributive des subventions. Il est composé par les techniciens des communes concernées, l'ALE, les représentants des partenaires financiers. Il associe les opérateurs en charge du suivi-animation et de l'instruction autant que nécessaire.

Une commission attributive des subventions, rassemble l'ensemble des partenaires du financement des aides aux travaux de la campagne isolation. Ces derniers valident l'engagement des financements sur chaque copropriété ainsi que les dossiers d'aides complémentaires individuelles.

## 2-7 Evaluation

La volonté de la Métro de s'engager dans un processus d'évaluation sur l'efficacité des dispositifs qu'elle pilote, se traduira par une action concrète d'évaluation de la Campagne isolation. Dans ce cadre, la Métro pilotera une mission d'évaluation dès qu'un nombre significatif d'opérations sera réalisé. A cet effet, les partenaires du projet s'engageront à fournir les informations nécessaires à cette évaluation.

## III LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DE LA METRO POUR 2010-2013

### Budget global et moyens

Sur la base des hypothèses des services, le volume global estimé de travaux représente un volume potentiel de 50 millions d'euros. On estime que les aides directes ou indirectes (fiscalité), susceptibles d'aider les copropriétaires représentent environ 50% de la dépense totale du programme.

Ce montant est composé d'une part des aides apportées aux copropriétaires ou aux syndicats de copropriétés pour la réalisation de leurs travaux, d'un montant prévisionnel de 21,5 M€, et d'autre part du coût de l'accompagnement : les prestations de communication, de suivi-animation, d'instruction et le remboursement de facilités bancaires (coût de l'avance de trésorerie), d'un montant estimé à 3,8 M€.

La Métro s'engagera financièrement jusqu'à un montant de 11,6 M€, dont 9,4 M € en investissement.

Pour la campagne isolation il serait affecté en investissement sur :

- les aides globales et individuelles aux travaux : la Métro apportera des subventions pour un montant de 7,9 M€ en autorisation d'engagements ;
- le financement du suivi-animation :

Le montant d'autorisation d'engagements à mobiliser par la Métro pour 2010-2013 sera de 1,5 M€.

Les partenaires financiers de la Métro sont l'Ademe et la Région Rhône Alpes. Leur concours financier est en cours de discussion.

L'engagement de la Métro sur son budget de fonctionnement s'élève à 2,2 M € qui seront affectés sur :

- le financement de la communication : le montant estimé à mobiliser par la Métro pour 2010-2013 est estimé à 0,19 M€ d'autorisation d'engagement.

Les partenaires financiers de la Métro sont l'Ademe, la Caisse des dépôts et consignations et la Région Rhône Alpes. Leur concours financier est en cours de discussion.

- le financement de la mission d'accueil de conseil aux copropriétaires réalisée par l'ALE: le montant d'autorisation d'engagements mobilisé par la Métro pour 2010-2013 est estimé à 0,40 M€ d'autorisation d'engagement.

- le financement du guichet unique : le montant d'autorisation d'engagements mobilisé par la Métro pour 2010-2013 est estimé globalement à 1,6 M€, tous types de dépenses confondues.

Les partenaires financiers de la Métro sont l'Ademe et la Région Rhône Alpes, voire la CDC. Leur concours financier est en cours de discussion.

---

Le partage de moyens pour comprendre et développer le marché

Correspondance: Club de l'Amélioration de l'Habitat, c/o Robert Daussy-7, rue Vital Foucher-92370 Chaville

Tél:01 47 50 55 00 E-mail: robert.daussy@orange.fr

SIRET: 393 520 556 00027

**Après en avoir délibéré le conseil de communauté décide :**

- de valider les principes et les modalités de la campagne isolation pour la période 2010-2013, tels qu'exposés dans la présente délibération,
- de valider la répartition des responsabilités entre Metro et communes en matière de maîtrise d'ouvrage du dispositif et de son financement, tels qu'exposés dans la présente délibération,
- de réserver une autorisation d'engagement de 7,9 M € sur la période 2010-2013 au titre des aides aux travaux,
- d'affecter un montant de l'ordre de 3,75 M € pour la communication et l'animation du dispositif et le financement du guichet unique,
- d'autoriser le Président de Grenoble Alpes Métropole à lancer la consultation nécessaire au choix d'un prestataire chargé de la mise en œuvre de l'instruction et du paiement des subventions publiques en guichet unique,
- d'autoriser le Président à lancer la consultation visant à pourvoir les prestations de service de suivi-animation,
- de lancer une campagne de communication globale grand public de l'opération avant fin 2009, pour que l'opération puisse démarrer début 2010.
- d'autoriser le Président à négocier avec l'ensemble des partenaires financiers potentiels de la campagne isolation pour finaliser leurs engagements,
- de mandater le Président pour consulter l'ensemble des communes sur leur intention de s'engager comme partenaires de ce dispositif.

Conclusions adoptées à l'unanimité.

Pour extrait conforme,

Le Président,

Didier MIGAUD