



Accélérer la rénovation énergétique
dans les copropriétés :

Recommandations politiques clés pour les décideurs politiques européens, nationaux et régionaux

Les copropriétés doivent être politiquement reconnues comme un type de bâtiment spécifique qui présente des opportunités et des défis en matière de rénovation globale. Sans cette reconnaissance, les ambitions du pacte vert pour l'Europe relatives à la rénovation des bâtiments ne pourront être atteintes.

Le projet ACE-Retrofitting

Grâce à ces recommandations, les partenaires du projet ACE-Retrofitting, financé par l'Union européenne, ont partagé leurs expériences et leurs pratiques politiques en tant que facilitateurs entre les copropriétaires et les professionnels du bâtiment.

ACE-Retrofitting est un projet de trois ans et demi qui s'est déroulé de 2017 jusqu'à la mi-2020. Une équipe projet pluridisciplinaire a été constituée, rassemblant le réseau européen de villes Energy Cities, six autorités locales de cinq pays différents, l'Université de Maastricht et l'organisation environnementale Changeworks. Ensemble, ils ont développé et testé des méthodes pour surmonter les obstacles humains, pratiques et financiers qui entravent actuellement la rénovation énergétique des copropriétés.

Les partenaires d'ACE-Retrofitting : des bancs d'essai pour expérimenter de nouvelles pistes avec les copropriétés

6 villes pilotes :

- l'Agence Parisienne du Climat (France)
- la Maison de l'énergie d'Anvers (Belgique)
- la Ville de Liège (Belgique)
- la Ville de Maastricht (Pays-Bas)
- la Ville d'Aberdeen (Royaume-Uni)
- l'Agence de l'énergie de Francfort (Allemagne)

3 organisations :

- ▲ Energy Cities, le réseau européen d'autorités locales en transition énergétique (leader)
- ▲ l'Université de Maastricht (Pays-Bas)
- ▲ Changeworks (Royaume-Uni)



www.nweurope.eu/ace-retrofitting

Développement des recommandations politiques d'ACE-Retrofitting

1 Révision du rapport LEAF (Low Energy Apartment Futures) : Propositions pour une évolution des politiques publiques en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés.

Financé par le programme Horizon 2020 (2016) www.lowenergyapartments.eu/project-findings/policy-recommendations/

2 Perspective des Villes du projet ACE-Retrofitting (Aberdeen, Anvers, Francfort, Liège, Maastricht, Paris), Conférence ACE-Retrofitting (Bruxelles, novembre 2019)

3 Longue liste de recommandations politiques élaborée, révisée et ramenée à huit recommandations par les partenaires du projet ACE-Retrofitting

Contexte

Le pacte vert pour l'Europe¹ vise à lancer « une vague de rénovation » à travers le continent, en doublant les taux actuels de rénovation des bâtiments publics et privés. Cependant, pour ce faire, il est impératif de tenir compte du rôle des copropriétés dans l'accélération de la rénovation profonde des logements. Au total, 41,2 % de la population de l'Union européenne vit dans des copropriétés et ces chiffres grimpent jusqu'à 65 % dans certains États membres². Avec leurs parties communes, leurs multiples propriétaires et occupants, les copropriétés présentent des problématiques spécifiques quand il est question de les rénover en profondeur. Ces défis doivent être pris en compte dans les politiques menées au niveau européen et national afin de mettre en place un « environnement propice » pour accélérer leur rénovation. Alors seulement, nous serons capables de relever le défi de l'urgence climatique et d'apporter des bénéfices à la fois pour l'environnement, les citoyens et les entreprises.

ACE-Retrofitting³ a été financé par Interreg (2016-2020) en vue de relever les défis liés à la rénovation globale des copropriétés. Il met le focus sur l'accélération des activités liées à ces sujets dans six villes pionnières. Le projet a mobilisé à la fois les occupants (demande) et les professionnels du bâtiment (offre) et les a mis en relation de façon unique dans le cadre de plusieurs approches, y compris par le biais du CoachCopro⁴, un portail en ligne reconnu et efficace mis en œuvre par l'Agence Parisienne du Climat.

Cette note politique repose sur l'expérience directe issue de nos actions actuelles et met l'accent sur les domaines spécifiques aux copropriétés. Il convient de prendre également en compte les catalyseurs de rénovation qui s'appliquent à tous les types de bâtiment, tels que les taux de TVA préférentiels sur les matériaux, par exemple.

¹ BUILD UP (2020) : <https://www.buildup.eu/en/news/green-deal-works-everyone-making-renovation-wave-reality>

² Eurostat : https://ec.europa.eu/eurostat/fr/web/products-datasets/product?code=ILC_LVH001

³ Projet ACE-Retrofitting : <https://www.nweurope.eu/projects/project-search/accelerating-condominium-energy-retrofitting-ace-retrofitting/>

⁴ Agence Parisienne du Climat, CoachCopro : <https://paris.coachcopro.com/>

Présentation des recommandations

En vue d'accélérer la rénovation globale des copropriétés, les partenaires d'ACE-Retrofitting appellent les décideurs politiques européens, nationaux et régionaux à reconnaître ce type de bâtiment comme étant critique, spécifique et commun à plusieurs pays de l'UE et à définir des politiques dans les domaines suivants :

- + **Certificats de performance énergétique et normes**
- + **Disponibilité des données sur les copropriétés**
- + **Plans globaux d'audit et de rénovation des bâtiments**
- + **Régimes de propriété**
- + **Mécanismes de soutien financier**
- + **Appui aux professionnels du bâtiment (offre)**
- + **Soutien aux propriétaires (demande)**
- + **Développement de liens entre l'offre et la demande**

Recommandations politiques ACE-Retrofitting



Certificats de performance énergétique et normes

Il est impératif d'élaborer des certificats de performance énergétique (CPE) liés à des normes minimales de performance énergétique des bâtiments entiers afin d'encourager la rénovation complète des bâtiments.

Une approche globale du bâtiment est nécessaire pour une rénovation en profondeur. Les CPE octroyés au niveau d'un appartement excluent les zones communes et les possibilités collectives de chauffage à faibles émissions de carbone et incitent à mettre l'accent sur les mesures au niveau de l'appartement plutôt qu'au niveau de l'ensemble du bâtiment. L'occasion de renforcer le lien social entre les copropriétaires et une responsabilité partagée est de ce fait manquée. Pour relever les exigences d'amélioration des performances énergétiques auprès des propriétaires, les normes minimales de performance énergétique devraient être liées au bâtiment dans son ensemble. Elles pourraient prendre la forme de cibles nationales spécifiques aux copropriétés. Tous les acheteurs potentiels ou locataires devraient avoir accès aux certificats de performance énergétique du bâtiment entier et de l'appartement. Cela garantirait une transparence des coûts de l'énergie et permettrait d'identifier les travaux à entreprendre pour satisfaire les normes. Les normes minimales pourraient être exigées au moment de la rénovation ou à la vente/location.



Disponibilité des données sur les copropriétés

Des registres de CPE et des bases de données avec des informations spécifiques aux copropriétés devraient être disponibles et publiquement accessibles afin de répondre aux besoins des acteurs locaux ou régionaux qui élaborent et mettent en œuvre des stratégies de rénovation des copropriétés.

Les villes partenaires d'ACE-Retrofitting ont dû relever de nombreux défis pour accéder aux données et ainsi étayer les arguments en faveur de la rénovation des copropriétés ou élaborer des stratégies plus efficaces. Nous supposons qu'il en est de même dans la plupart des pays de l'Union européenne. La Directive sur la Performance Énergétique des Bâtiments (DPEB) comportait la décision clé d'élaborer et de gérer des bases de données nationales des CPE. En outre, l'Observatoire européen du patrimoine bâti⁵ a vu le jour afin de fournir, à un large éventail de parties prenantes, des données complètes relatives aux bâtiments que ce soit au niveau européen ou au niveau national.

En Écosse, la base de données Home Analytics⁶ est accessible aux autorités nationales et locales écossaises et inclut les données des CPE des appartements situés dans des copropriétés ainsi que plusieurs séries de données additionnelles permettant un meilleur ciblage des activités. À l'instar d'autres villes, Liège a dû créer sa propre base de données spécifique aux copropriétés en raison d'un manque de données qui entravait gravement leur identification. Les informations clés requises incluent l'année de construction, le type de construction, le nombre d'appartements, le type de propriété, la cote reprise sur le CPE et l'éventuel statut de monument classé. Les coordonnées des associations de propriétaires pourraient également être centralisées par les autorités locales ou les municipalités, bien que la conformité avec le RGPD doive être observée.

⁵ Observatoire européen du patrimoine bâti : <https://ec.europa.eu/energy/en/topics/energy-efficiency/energy-performance-of-buildings/eu-bso>

⁶ Home Analytics, Energy Saving Trust : <https://energysavingtrust.org.uk/scotland/businesses-organisations/data-services/home-analytics>



Plans globaux d'audit et de rénovation des bâtiments

Des audits complets des immeubles en copropriété devraient être exigés, ainsi qu'un processus de contrôle continu visant à adopter une approche holistique des rénovations.

ACE-Retrofitting a mis en avant l'importance de l'audit global pour évaluer l'état actuel des bâtiments. Ces audits constituent un préalable essentiel à tout plan de rénovation pluriannuel et évitent de s'enfermer dans des solutions qui compromettraient la réalisation future de travaux indispensables. Ces plans fixent également la feuille de route pour le respect de la DPEB ou de normes locales de performance énergétique plus contraignantes. Toutefois, les audits ne prennent toute leur valeur que lorsque le programme des travaux tient compte de l'entretien, du respect des règles en matière de santé et de sécurité et de l'amélioration du confort. Cela permet également d'identifier des instruments financiers durables.

L'audit doit s'adapter parfaitement à chaque propriété et impliquer un architecte et un chauffagiste dûment qualifiés.

De tels audits sont obligatoires en France. À Paris, la plateforme en ligne CoachCopro aide les propriétaires à amorcer ce processus. Des variantes locales de ce modèle ont été reproduites à Liège et à Anvers. Anvers subventionne les coûts de l'audit à hauteur de 50 % dans le cadre d'ACE-Retrofitting. Par ailleurs, les audits et les plans de rénovation sont reconnus comme des conditions essentielles de la stratégie wallonne à long terme de rénovation du parc immobilier. Ces démarches sont éligibles au mécanisme de financement pour les associations de copropriétaires (prêts à 0 %) du Fonds du Logement de Wallonie. (Voir également la recommandation relative aux mécanismes de soutien financier.)



Régimes de propriété

La création d'associations de propriétaires et d'accords de gestion au sein des copropriétés devrait être imposée afin de favoriser une communication et des processus décisionnels efficaces, qui permettent aux parties prenantes de conclure des contrats et de développer des fonds de réserve de copropriété adéquats.

Une rénovation globale requiert une mobilisation efficace des propriétaires (propriétaires-occupants et locataires privés et sociaux) et un processus décisionnel positif. Il peut également être nécessaire que le groupe soit capable de conclure des contrats ou de contracter un prêt. Pour promouvoir la rénovation globale des copropriétés, ces dispositions devraient être mises en place par voie de politiques, en vue de préciser les parties des bâtiments considérées comme communes. En Écosse, ces dispositions faisaient largement défaut mais des recommandations⁷ pour y remédier ont été transmises au Gouvernement écossais. En France, il existe un cadre bien établi incluant copropriété, syndic et assemblée générale, tout comme en Allemagne, en Belgique et aux Pays-Bas.

Dans l'Union européenne, les dispositions varient d'un État membre à l'autre, tout comme les majorités requises pour les décisions relatives à la maintenance et aux améliorations des bâtiments. Dans le processus décisionnel, les travaux de mise aux normes pour l'amélioration de l'efficacité énergétique devraient se voir accorder le même statut que ceux concernant l'entretien des bâtiments.

Les agences locales qui mettent en œuvre des programmes de rénovation globale peuvent appuyer les structures de gouvernance en fournissant des fonds ciblés pour organiser des réunions supplémentaires en matière de rénovation afin d'accélérer les processus décisionnels.

Les associations de propriétaires devraient également avoir l'obligation d'établir un fonds de réserve de copropriété, ainsi qu'un plan de maintenance et de rénovation à long terme. Un fonds central pourrait également voir le jour au niveau régional ou national pour bloquer des fonds.

⁷ Working Group on Maintenance of Tenement Scheme Property (RICS, 2019) : <https://www.befs.org.uk/wp-content/uploads/2019/06/Working-Group-on-Maintenance-of-Tenement-Scheme-Property-Final-Recommendations-Report.pdf>



Mécanismes de soutien financier

Élargir l'éventail de mécanismes de soutien financier spécifiques aux copropriétés afin de faciliter le processus de rénovation et de modernisation des bâtiments.

L'appui financier et les incitations financières (publiques et commerciales) doivent être disponibles et adaptés aux besoins des copropriétés. Les défis, tels que l'absence de garantie d'une association de copropriétaires, la difficulté d'obtention de prêts pour des bâtiments plutôt que pour des individus et la longueur du processus de prise de décision en copropriété, imposent de tester des solutions de financement innovantes. Il existe des exemples encourageants. Dès le début du processus de rénovation, ACE-Retrofitting a été en mesure de financer la mise en place d'engagements précoces et d'audits, tandis qu'ELENA⁸, une initiative conjointe de la Banque européenne d'investissement (BEI) et de la Commission européenne, peut financer les audits visant à évaluer les performances énergétiques des bâtiments résidentiels et aider les ménages à sélectionner les solutions les plus pertinentes et les plus rentables pour améliorer sensiblement les performances énergétiques de leurs bâtiments.

ACE-Retrofitting⁹ a étudié les options de financement qui s'offrent actuellement aux copropriétés et a identifié les modèles qui sortaient du lot (modèle de coût des services d'Assen, Effirenov d'ENGIE, Énergies Positif et ABRACADABRA). Cependant, même ces modèles ne sont pas universellement connus, applicables ou compatibles. Des efforts supplémentaires devront être déployés par une série d'acteurs européens, nationaux et régionaux afin d'élaborer des modèles financiers qui répondent aux besoins spécifiques des copropriétés et de leurs propriétaires. Cela se fait déjà dans plusieurs régions. Par exemple, aux Pays-Bas, le Nationaal Energiebespaarfonds¹⁰ offre des prêts aux copropriétés sur des périodes de 15/20/30 ans en fonction des ambitions et de l'importance du projet de rénovation proposé. À noter que le prêt est lié au bâtiment et pas à un propriétaire. Le remboursement se fait par le biais du coût des services, bien que ce modèle ne soit actuellement disponible que pour les immeubles de huit appartements ou plus.



Appui aux professionnels du bâtiment (offre)

Un financement direct pour soutenir toute la chaîne des professionnels du bâtiment est nécessaire afin de pouvoir mettre en œuvre des projets de rénovation de qualité.

Les villes partenaires du projet ACE-Retrofitting se sont efforcées de développer et renforcer les compétences des professionnels du bâtiment, y compris les architectes, les ingénieurs, les chauffagistes et les installateurs. La chaîne des professionnels du bâtiment n'est pas mature, voire largement absente dans certaines régions, en raison du faible taux actuel de projets d'amélioration de l'efficacité énergétique dans les copropriétés. Des investissements sont indispensables pour les sensibiliser aux opportunités qui existent dans ce secteur et parvenir à l'accélération prévue en matière de rénovation (et à la croissance de marché y afférente). Ces investissements sont nécessaires pour atteindre les objectifs locaux, nationaux et européens. Les activités d'ACE-Retrofitting incluent des sessions de formation qui présentent le marché de la rénovation énergétique et donnent des conseils sur la façon d'entrer sur le marché. Des conférences interactives ont donné aux professionnels la possibilité de présenter des solutions techniques de rénovation identifiées par l'Agence Parisienne du Climat (ex. : ventilation, isolation externe, etc.) à d'autres professionnels du bâtiment. En outre, plusieurs réunions, webinaires et groupes de travail ont été organisés, lors desquels les professionnels ont partagé leurs expériences, les obstacles à l'entrée sur le marché et les défis et possibilités liés aux solutions innovantes de rénovation. Des exemples d'activités similaires se trouvent dans le Guide d'ACE-Retrofitting¹¹, disponible en quatre langues.

¹¹ Guide d'ACE-Retrofitting : <https://www.nweurope.eu/projects/project-search/accelerating-condominium-energy-retrofitting-ace-retrofitting/#tab-5>

⁸ ELENA : <https://www.eib.org/fr/products/advising/elena/index.htm>

⁹ ACE-Retrofitting Financial Solutions for Condominium Retrofitting : https://www.nweurope.eu/media/9615/dt411_financial_solutions.pdf

¹⁰ VvE Energiebespaarlening : <https://www.energiebespaarlening.nl/vve>



Soutien aux propriétaires (demande)

Il convient de développer les conseils en énergie afin de fournir une gamme complète de services de soutien aux copropriétaires.

Le long processus décisionnel nécessaire avant une rénovation tue dans l'œuf de nombreux projets de rénovation. Au vu du niveau de compétence actuel des propriétaires et des syndicats, le respect de cette feuille de route complexe et multidimensionnelle présente des défis pratiquement insurmontables pour les copropriétaires qui ne disposent pas d'un soutien et d'un coaching indépendants spécifiques complets. Les conseillers en énergie ou en rénovation qui travaillent pour les villes partenaires d'ACE-Retrofitting offrent des services de coaching complets, depuis le lancement du projet jusqu'à sa réalisation. L'outil Step-by-Step d'ACE-Retrofitting¹² est un processus global en trois étapes qui peut servir de modèle à toute autorité locale souhaitant faciliter les projets de rénovation énergétique de copropriétés. Il aborde la problématique du processus de décision en copropriété dans les villes où il a été pleinement mis en œuvre. Maastricht a d'ailleurs indiqué sa volonté de le déployer au niveau provincial et au-delà.

Phase 1 (premières étapes) : intéresser et mobiliser les copropriétaires, évaluer les ressources existantes et requises.

Phase 2 (se lancer) : élaborer une feuille de route, contacter des professionnels juridiques, techniques et financiers, aborder les questions de gouvernance et de communication.

Phase 3 (exécution) : établir le plan d'action, l'échéancier du projet et instaurer une communication transparente.

¹² Outil Step-by-Step d'ACE-Retrofitting : <https://www.nweurope.eu/projects/project-search/accelerating-condominium-energy-retrofitting-ace-retrofitting/#tab-4>



Développement de liens entre l'offre et la demande

Améliorer les liens entre les propriétaires (demande) et les professionnels du bâtiment (offre).

Les villes partenaires d'ACE-Retrofitting ont pris des mesures pour rapprocher les acteurs de l'offre et de la demande. Cet élément, souvent négligé, est essentiel pour mettre en place un plan de rénovation, établir des relations de confiance et améliorer le niveau de la qualité des travaux entrepris. Des plateformes internet et portails en ligne visant à rapprocher les propriétaires et les professionnels du bâtiment ont été mis sur pied à Aberdeen, à Anvers, à Francfort, à Liège, à Maastricht et à Paris afin de répondre aux besoins locaux. Ces plateformes et portails présentent des éléments communs, dont des annuaires de professionnels du bâtiment et l'organisation d'événements. Francfort a créé un annuaire de professionnels du bâtiment, consultants en énergie et syndicats qualifiés intitulé « WEG-Bereiter-Liste »¹³. La plateforme parisienne CoachCopro permet aux propriétaires de rencontrer des professionnels engagés et leur propose ensuite des possibilités de rénovation. Anvers¹⁴ dispose d'une « place du marché » numérique pour faciliter les échanges entre les propriétaires et les professionnels, laquelle est gérée par les conseillers en rénovation de la ville d'Anvers et de la société Energiebesparingsfonds.

Bien que des solutions de financement ne nécessitant pas d'aides publiques puissent être envisagées en vue de multiplier ce type d'activités (comme cela a été le cas pour d'autres marchés), le marché actuel de la rénovation des copropriétés n'est pas assez mature pour le faire. Par ailleurs, il est capital de disposer d'acteurs indépendants et neutres qui font le lien entre les parties prenantes de façon ouverte et transparente pour parvenir à une rénovation de qualité.

¹³ Frankfurt Sanierungswegweiser : <https://www.sanierungswegweiser.info/weg-bereiter-liste-0>

¹⁴ Antwerp Samen Klimaatactief : <https://samenklimaatactief.be/>



Rédacteurs : Changeworks, Université de Maastricht et Energy Cities

Avec les contributions spéciales de :



Barbara De Kezel
renovatiecoach@antwerpen.be
Maison de l'énergie d'Anvers



Jonas Geissler
sanierungsWEGweiser@stadt-frankfurt.de
Agence de l'énergie de Francfort



Béatrice Bienenfeld
beatrice.bienenfeld@apc-paris.com
Agence Parisienne du Climat



Rianne van der Krogt
VvE-balie@maastricht.nl
Ville de Maastricht



Véronique Biquet et Marc Schlitz
ace.retrofitting@liege.be
Ville de Liège



**Annemarie van Zeijl-Rozema,
Piet Eichholtz, Rob Ruiter**
a.vanzeijl@maastrichtuniversity.nl
Université de Maastricht



Sara Cameron
SarCameron@aberdeencity.gov.uk
Ville d'Aberdeen



Ian Smith
ismith@changeworks.org.uk
Changeworks UK