

**LA SEM « ÉNERGIES POSIT'IF »
OUTIL AU SERVICE
DE LA RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE « FACTEUR 4 »
DES BÂTIMENTS ET
DU DÉVELOPPEMENT DES
ÉNERGIES RENOUVELABLES**

► José LOPEZ, Julien BERTHIER, Chefs de projet SEM Energies POSIT'IF
Unité Aménagement Durable - Région Île-de-France

► SÉANCE DU 14 MARS 2012

LA SEM « ENERGIES POSIT'IF » OUTIL AU SERVICE DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE « FACTEUR 4 » DES BÂTIMENTS ET DU DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES p.3

- Une position volontariste de la région p.3
- Une SEM pour porter trois métiers p.3
- Un effet levier financier recherché p.4
- Les enjeux de l'intervention d'Énergies POSIT'IF dans le secteur du logement collectif p.4
- L'offre en direction des copropriétaires : un rôle essentiel d'ensemblier p.5
- Quels risques ? L'analyse p.7
- Les quatre qualités du mécanisme p.7
- Quelles perspectives à moyen terme ? p.8
- L'intervention d'Énergies POSIT'IF dans le secteur des énergies renouvelables p.8

ECHANGES ENTRE LES MEMBRES DU CLUB p.9

- Des synergies entre les trois métiers de la SEM ? p.9
- Une SEM à la frontière des questions d'aménagement p.9
- Une logique d'intégration ou d'intermédiation ? p.9
- Intervenir là où existent des carences privées ou publiques p.10
- Les syndicats, un acteur à prendre en compte p.10
- Ne pas perdre de vue les dimensions subjectives du processus de décision p.11
- L'enjeu de récupérer les certificats d'économie d'énergie p.12

► PARTICIPANTS À LA SÉANCE

José LOPEZ et Julien BERTHIER (Conseil Régional Ile-de-France) • Brigitte BISSAUGE (APHP)
• Olivier BLANDIN (Atemis) • Jean-Yves BOULIN (Atemis) • Gaétan BRISEPIERRE, sociologue
• Marc COLOMBARD PROUT (CSTB) • Romain DEMISSY (doctorant Ladyss) • Christian DU TERTRE (Ladyss
et Atemis) • Gérald GAGLIO, sociologue (UTT) • Gérard GRASS • Marie HELLOUIN, journaliste (membre
du groupe développement durable de la Fondation Concorde) • François HUBAULT (Atemis) • Grégory
KOTNAROWSKY (EDF) • Jean-Louis LABEYRIE (SCET CDC) • Emmanuelle LATOUCHE (directrice adjointe
CERDD) • Mathieu LE BOURHIS (Switch) • Dominique LHERMITTE (APHP) • Pierre-Yves LOCHET (EDF)
• Cristina LOPEZ (IAU) • Stanislas NOSPERGER (EDF) • Hervé TRANCART • Johan VAN NIEL
(Ministère du développement durable) • Patrice VUIDEL (Atemis).

LA SEM « ENERGIES POSIT'IF¹ » OUTIL AU SERVICE DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE « FACTEUR 4 » DES BÂTIMENTS ET DU DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

José LOPEZ, Julien BERTHIER, Chefs de projet SEM Energies POSIT'IF Unité Aménagement Durable - Région Île-de-France

UNE POSITION VOLONTARISTE DE LA RÉGION

La région accompagne depuis déjà dix années des maitres d'ouvrage sur les questions d'efficacité énergétique ainsi que sur la production d'énergies renouvelables (géothermie profonde etc.). Elle s'est inscrite dans le PREBAT (Programme national de Recherche et d'expérimentation sur l'Énergie dans les BÂTiments), a élaboré en 2008 un plan climat énergie territorial, avant que l'obligation réglementaire n'existe. Elle s'est également voulue exemplaire dans la rénovation des lycées, la mise en place d'une taxe carbone volontaire, l'accompagnement des acteurs régionaux dans la voie de la transition énergétique. A l'issue de l'adoption de son Plan Régional pour le Climat (PRC) en juin 2011, la Région s'est engagée dans une refonte de l'ensemble des dispositifs existants, refonte qui a abouti à la création de la SEM (Société d'Économie Mixte) Energies POSIT'IF et à la mise en œuvre de nouveaux dispositifs qui interviendront à compter de l'automne 2012.

A la suite d'un parcours dans le financement du secteur de l'énergie en France et à l'étranger José LOPEZ a intégré l'équipe en charge de la structuration de la SEM. L'initiative de l'Île-de-France est un bon exemple de ce qui se passe aujourd'hui en France dans les politiques publiques de l'énergie.

UNE SEM POUR PORTER TROIS MÉTIERS

La SEM va se développer autour de trois activités complémentaires qui visent chacune à rendre possible la nécessaire transition énergétique sur le territoire francilien :

- Une intervention sur le marché, aux côtés d'opérateurs privés, dans le tiers financement de rénovations énergétiques. Action dirigée vers les copropriétés privées et les petits bailleurs sociaux.
- Une assistance à maîtrise d'ouvrage dans la rénovation énergétique de bâtiments publics.
- Une prise de participation minoritaire sur des projets de développement d'énergie renouvelable.

Le premier objectif de la SEM est de montrer que chaque activité est fondée et se développe avant, à horizon deux ans, d'envisager une séparation de l'activité de prise de participation dans les projets d'énergies renouvelables (filialisation de l'activité dans un véhicule juridique ad hoc).

Le calendrier de démarrage est le suivant : un tour de table est en cours auprès des futurs actionnaires, pour connaître leur montant de participation au capital social et obtenir leur accord sur les projets de statuts et de pacte d'actionnaires. Jusqu'à juin 2012, l'ensemble des actionnaires collectivités délibèrent. Pendant l'été, un appel de fonds est effectué auprès des actionnaires avant, en octobre, la tenue de l'assemblée générale constitutive. Le calendrier permettant d'envisager un démarrage de l'activité au cours du dernier trimestre 2012.

Sur la rénovation énergétique, le développement de l'activité de tiers financement vis-à-vis du secteur du logement collectif pourrait être initié dans un premier temps en direction

¹ POSIT'IF signifie Promouvoir, organiser, soutenir, inventer la transition énergétique en Île-de-France

de copropriétés ou de bailleurs sociaux proches du stade du vote des travaux, suite à un accompagnement public déjà engagé. En parallèle, de premières assistances à maîtrise d'ouvrage pourraient être réalisées pour accompagner des collectivités dans le lancement de leurs projets, avant de réaliser des contrats globaux.

Sur l'appui au développement d'énergies renouvelables, la SEM se placerait en tant qu'investisseur avec une espérance de gains à terme (dividendes et produits de session de participations) plutôt que dans une logique de « subventionneur ». Des projets « mûrs » techniquement pourraient être soutenus dès la fin d'année 2012 ou le début d'année 2013. Une hiérarchie des investissements étant à envisager en fonction du contexte de développement et de maturité des différentes filières (géothermie profonde et superficielle, pompes à chaleur sur eaux usées, photovoltaïque, biomasse combustion et méthanisation, éolien).

En complément une offre d'assistance à maîtrise d'ouvrage pourra favoriser le développement cohérent des projets de production et des filières d'énergies renouvelables sur le territoire francilien.

UN EFFET LEVIER FINANCIER RECHERCHÉ

La société d'économie mixte a pour principe de recourir à la fois à de l'actionariat public et de l'actionariat privé. A travers ce montage il y a une volonté de rechercher un effet de leviers aux financements publics, d'où l'association du privé dans la limite de ce que le dispositif SEM permet (minimum 15% et maximum 49% de détention des parts sociales).

Côté investisseurs publics, on note un intérêt significatif de collectivités infra-régionales qui ont suivi le montage et se sont portées candidates pour rentrer au capital. Sont ainsi positionnés aux côtés de la région 13 autres collectivités territoriales franciliennes². Chacun devant délibérer dans les prochains mois. La capitalisation publique compte à ce jour pour 85% du capital, le secteur privé étant au niveau minimum d'engagement nécessaire. Ceci peut s'expliquer en partie par la crise financière : des groupes qui ont perdu beaucoup n'osent plus investir 100 000 euros sur le métier de tiers financement ! Par ailleurs, la part privée est réservée à des opérateurs qui n'ont pas d'intérêts directs dans la rénovation énergétique ou la production d'énergie renouvelable.

Le business plan a été validé par la CDC et la Caisse d'Épargne Ile-de-France. Avec un capital de 5,5 millions d'euros, la SEM pourra financer 70 millions d'euros de projets.

LES ENJEUX DE L'INTERVENTION D'ÉNERGIES POSIT'IF DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT COLLECTIF

Plusieurs enjeux ont abouti à la conception de l'offre portée par la SEM. Tout d'abord un enjeu lié au stock de logements existant et à la nécessité d'une forte rénovation énergétique : il faut en effet à l'échelle de la France prévoir de rénover 24 millions de logements, ce qui signifie mobiliser 15 milliards d'euros par an pendant 40 ans, soit un total de 600 milliards ! L'éco-prêt a été utilisé à hauteur de 1,3 milliards d'euros en 2010, il est insuffisant. Il n'est pas possible d'envisager lever ces financements sauf à internaliser dans un plan de financement les gains en économie d'énergie.

Le second enjeu tient aux limites de l'intervention publique dans ses formes actuelles (subventions, incitations fiscales, bonifications). Pour une part ces ressources sont limitées et non pérennes (la Direction de l'environnement du conseil régional dispose d'un budget annuel de plus de 25 millions d'euros, celle du logement d'un budget de 250 millions d'euros). De plus, le financement a posteriori (sur présentation de facture) n'incite pas à se lancer et ne solvabilise pas forcément le plan de financement. Ce qui ne permet pas d'envisager un changement d'échelle dans l'intervention.

² Conseil généraux du Val-de-Marne et de Seine-et-Marne, Syndicat Intercommunal de la Périphérie de Paris pour l'Électricité et les Réseaux de Communication (SIPPEREC), Syndicat Intercommunal des Énergies de Seine-et-Marne (SIESM 77), Syndicat Intercommunal pour le Gaz et l'Électricité en Ile-de-France (SIGEIF), Communautés d'agglomération de Cergy-Pontoise, Est Ensemble, du Plateau de Saclay, de Val-de-Bièvre, de Plaine Commune, de Sud-de-Seine, Ville de Créteil.

Enfin, la réponse aujourd'hui apportée est souvent partielle par rapport aux besoins des porteurs de projet qui sont multiples : solvabilité mais aussi assistance technique, montage du financement etc.

Le troisième enjeu est celui de l'incitation de propriétaires à réaliser une rénovation énergétique ambitieuse. A titre d'exemple, nous accompagnons chaque année environ 200 audits énergétiques. Depuis 5 ans, suite à ces audits, on ne recense que deux passages à l'acte de rénovations sur des ambitions BBC. L'explication tient au fait que la décision du propriétaire se fait dans un cadre contraint : il n'a pas forcément un degré d'autonomie fort (d'autant moins lorsqu'il est en copropriété), ses motivations sont inégales (suivant la conscience qu'il peut avoir du problème, sa position de propriétaire ou de locataire etc.), ses compétences tout autant. De plus, en Ile-de-France, le coût d'achat élevé du logement limite l'endettement ultérieur pour une rénovation. D'où souvent un découpage «en tranches» qui complique l'atteinte des performances.

En effet, le degré de rentabilité des travaux de réhabilitation énergétique est plus fort avec le choix de solutions englobantes, c'est à dire un changement du système de chauffage ainsi qu'une isolation thermique. Mais la durée d'amortissement de ces travaux va largement au delà de 15 années. D'où un problème d'horizon temporel : en moyenne, les foyers déménagent tous les 7 ans, un endettement supérieur à 15 ans est donc difficile à envisager. Or, on améliore la rentabilité du projet quand on a la possibilité de faire une opération globale, (plutôt que plusieurs solutions partielles). Par exemple, le prêt à taux 0 favorise le changement de fenêtres, du mode de chauffage et très peu l'isolation thermique alors que parfois c'est l'isolation qui serait très rentable du point de vue des économies d'énergie générées.

De même, beaucoup de contrats de performance énergétique (CPE) concernent l'optimisation des systèmes, qui ne permettent que 5 à 15% d'économie. L'initiative privée est faiblement portée : les offres contractuelles sont généralement positionnées sur des performances de 25% (offres d'optimisation ou d'amélioration énergétique mais pas de réhabilitation), peu d'offres existent sur des engagements au delà de 40%.

D'où la nécessité d'une approche partenariale, notamment avec les communautés d'agglomération qui sont compétentes sur la rénovation du parc privé, les espaces info énergie, afin d'instaurer une nouvelle dynamique pour tirer les acteurs du BTP, les énergéticiens vers de nouvelles ambitions.

C'est pourquoi la SEM a imaginé une réponse complète permettant de décharger la copropriété au maximum, et de stimuler ainsi le passage à l'acte des copropriétés privées.

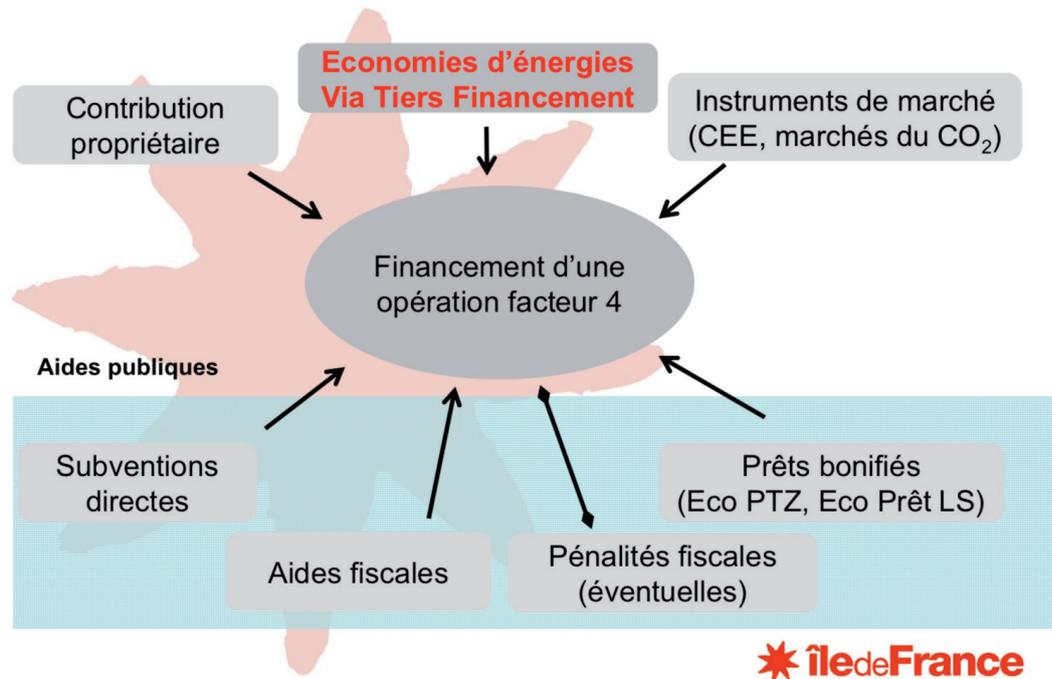
L'OFFRE EN DIRECTION DES COPROPRIÉTAIRES : UN RÔLE ESSENTIEL D'ENSEMBLIER

Quatre conditions favorables à l'intervention en tiers-financement sur une copropriété ont été identifiées :

- Un programme de travaux compatible avec objectif de consommation d'énergie de l'ordre de 104 kWh/m²/an pour l'Ile-de-France
- Un programme de travaux concentré sur les parties communes (et des travaux d'intérêt commun)
- Une situation saine de la copropriété (pas de conflits majeurs, un bon fonctionnement du contrat de syndic, une absence d'arriérés...)
- Des copropriétés avec peu de propriétaires bailleurs et qui sont déjà dans la dynamique d'un programme de travaux avec un bon gisement d'économies d'énergie

La SEM va avoir un rôle de fédérateur à plusieurs niveaux. Tout d'abord dans le montage du financement. Le schéma ci dessous montre les multiples dimensions possibles du financement.

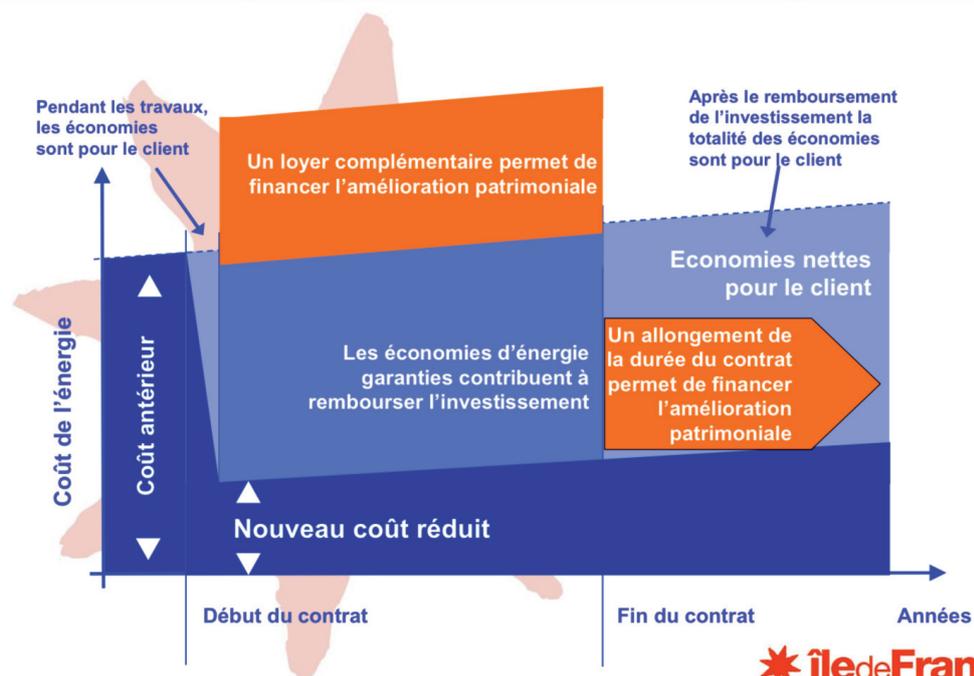
Les sources de financement pour la réhabilitation énergétique



île de France

La durée contractuelle du Tiers financement va dépendre du delta d'économie généré, permettant le remboursement. Notre hypothèse est qu'avec 3% d'augmentation par an du prix de l'énergie, la durée contractuelle sera comprise entre 15 et 25 ans. Le schéma qui suit illustre le mécanisme du Tiers financement.

Le mécanisme du « Tiers financement » compatible facteur 4 (intégrant l'isolation du bâtiment)

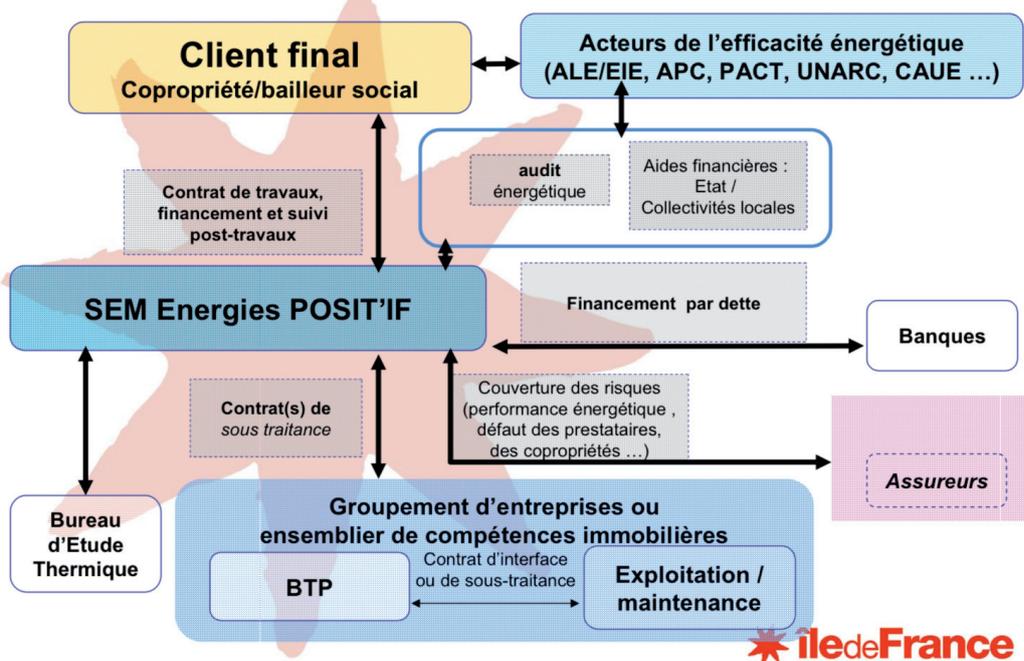


île de France

Au delà du seul aspect financier, la SEM inscrit son action dans un ensemble de relations avec d'une part des acteurs institutionnels (Agences Locales de l'Énergie, etc.) d'autre part des entreprises et bureaux d'étude thermiques, les banques (pour financer de la dette, seuls 20% étant des fonds propres de la SEM), et les assureurs pour apporter une garantie, c'est à dire sécuriser le remboursement des copropriétaires, couvrir le risque de performance énergétique.

L'ensemble des relations et des engagements contractuels peut se visualiser ainsi :

L'offre « Energies POSIT'IF » et les engagements contractuels



QUELS RISQUES ? L'ANALYSE

La SEM se trouve entre d'un côté le client et de l'autre les prestataires de travaux et de maintenance. Elle prend des engagements vis-à-vis des copropriétaires et reporte ces engagements sur les acteurs qui réalisent les travaux. Au cœur du dispositif, la SEM est à la croisée de plusieurs risques.

Dans son lien avec les copropriétaires, le premier risque est d'ordre commercial : il faut un accompagnement des copropriétaires afin de construire une offre ajustée aux besoins de la copropriété, sous peine que le travail mené se solde par un vote négatif en assemblée générale. Pour minimiser ce risque la SEM demande un pré-accord sur les coûts d'avant-projet détaillé. Le second risque est l'éventuel défaut de paiement de la copropriété. D'où l'intégration au contrat de base d'un dispositif de caution pour compenser une défaillance. En amont, le choix des copropriétés se révèle également décisif.

Le risque lié à la performance est reporté sur les opérateurs. Il faut donc bien sélectionner les experts et entreprises. L'idée est d'éviter les contractualisations en cascade, pour identifier les responsabilités.

LES QUATRE QUALITÉS DU MÉCANISME

Le dispositif imaginé semble combiner quatre qualités :

- La mobilisation sur des économies d'énergie : le maître d'ouvrage choisit souvent en fonction de ses possibilités de financement. De l'expertise existe sur un territoire mais le taux de concrétisation faible ; Les conseils et offres de financement ne sont pas toujours

synchrones; Il y a toujours un reste à payer, d'où une décision qui ne se cristallise pas. Ici, l'offre combinée d'expertise, de travaux et de financement permet d'enclencher la décision d'investissement au niveau des propriétaires.

- La transformation des économies de charges en investissement : les économies sur la facture énergétique servent au remboursement de l'investissement préfinancé par le Tiers investisseur.
- L'agrégation d'opérations unitaires de petite et moyenne taille rendant possible l'amortissement des coûts de transaction (sensibilisation des propriétaires, études de faisabilité, contrôle qualité, suivi de la performance)
- L'introduction d'un gestionnaire de confiance pour compte de tiers : les copropriétés cherchent à bénéficier de prescriptions indépendantes, ce qui n'est pas toujours simple.

QUELLES PERSPECTIVES À MOYEN TERME ?

Plus la SEM développe de contrats de performance plus elle doit augmenter son capital pour augmenter son encours. On peut imaginer qu'après quelques années des investisseurs publics (Banque Européenne d'Investissement ou autre) permettent de rendre liquide les investissements (via une titrisation). Le pré-requis étant de faire la preuve que le modèle fonctionne. Cela renforce la nécessité d'être sélectif sur les premières opérations.

L'INTERVENTION D'ÉNERGIES POSIT'IF DANS LE SECTEUR DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

L'objectif de la SEM est de prendre des participations dans des projets en développement. Son rôle reviendrait à apporter un delta en matière de capitalisation pour faire émerger les projets, delta pouvant aller de 1 à 30% du capital de départ. On note actuellement une dynamique forte des syndicats d'énergie pour le développement de projets.

Un premier prévisionnel à cinq ans a été envisagé. Aujourd'hui c'est la géothermie qui concentre le plus grand nombre de projets mûrs. A moyen terme on peut imaginer une montée en puissance des projets éoliens. L'investissement est bien entendu conditionné au volume nécessaire pour le projet : un projet de géothermie à 20 millions d'euros ne s'appuie pas de la même façon qu'un projet de méthanisation à l'échelle d'une exploitation agricole. En cinq ans, plus de 4,5 millions d'euros pourraient ainsi être investis par la SEM dans des projets de production d'énergies renouvelables.

L'idée est de pouvoir faire des cessions d'actif à terme pour ré-injecter l'argent disponible dans de nouveaux projets, avec pour objectif de diversifier les filières énergétiques, sachant que les perspectives de rentabilité sont diverses suivant les filières.

La SEM pourrait également réaliser des missions d'AMO ou d'études de faisabilité pour le compte de collectivités ou de porteurs de projet, permettant « in fine » l'émergence de nouveaux projets de production. L'idée étant de favoriser l'émergence de projets qui contribuent à un développement local du territoire (création d'emplois sur place), et non de projets dans des seules logiques de rentabilité financière.

ÉCHANGES ENTRE LES MEMBRES DU CLUB

DES SYNERGIES ENTRE LES TROIS MÉTIERS DE LA SEM ?

Pierre Yves LOCHET : *Quelle synergie entre vos divers métiers ? En quoi il y a de la valeur à avoir des différentes activités ?*

J. LOPEZ / J. BERTHIER : L'objectif de la SEM est de pouvoir répondre aux trois priorités du Plan Régional pour le Climat en permettant de maîtriser notamment le développement des énergies renouvelables avec des retombées autres que des ressources monétaires.

Concernant le patrimoine public : il est possible de traiter un bâtiment sur le plan thermique et d'adjoindre de la production d'énergie en même temps. Au sein de l'actionnariat, on note des volontés politiques diversifiées : certains Conseils Généraux sont plus sur le développement d'énergies renouvelables, des Communautés d'agglomération veulent rénover leur parc bâti. Pour les collectivités territoriales, il y a un intérêt pour des synergies entre de gros bâtiments publics rénovés et le développement de réseaux de chaleur par exemple.

Le choix de la SEM est un choix politique de faire d'une part une structure, d'autre part de l'ouvrir au privé (recherche d'effet levier, apport de compétences). Cependant, nous avons un projet de filialisation de l'activité de participation dans le développement des énergies renouvelables à partir de 2014.

UNE SEM À LA FRONTIÈRE DES QUESTIONS D'AMÉNAGEMENT

Jean-Christophe LIPOVAC : *Allez-vous intervenir sur l'aménagement, à travers les SCOT par exemple ?*

J. LOPEZ / J. BERTHIER : L'aménagement est une question sensible en Ile-de-France ! Nous nous situons sur des opérations d'échelle plus restreinte. Nous avons envisagé de pouvoir intervenir sur des ZAC, des éco-quartiers mais il existe des craintes de la part d'acteurs privés d'une concurrence sur ces activités d'aménagement. Les SEM d'aménagement sont fortes en Ile-de-France. Cependant, nous avons la possibilité d'accompagner des SEM d'aménagement à la prise en compte des enjeux énergétiques afin de leur permettre une montée en compétences sur le sujet.

UNE LOGIQUE D'INTÉGRATION OU D'INTERMÉDIATION ?

Christian DU TERTRE : *Vous êtes un gestionnaire de confiance, ce qui est une posture professionnelle nouvelle. Vous semblez à cheval entre des logiques d'intégration et d'intermédiation. Attention : si on pousse trop loin les logiques d'intégration, vous allez avoir un intérêt par exemple au développement de réseaux de chaleur dans lequel vous investissez : mais vous perdez la dimension de tiers de confiance. La logique d'intégration fait que les économies d'intégration sont captées par un acteur. Cela ne favorise pas certaines dynamiques d'innovation. Comment vous positionner, caractériser cet acteur que vous êtes et trouver un mot qui le nomme ?*

Pierre Yves LOCHET : *On peut considérer que le « pire ennemi » des économies d'énergies est le fournisseur d'énergie !*

J. LOPEZ / J. BERTHIER : Plusieurs choses. Tout d'abord, la participation au développement des énergies renouvelables s'inscrit plus dans une logique d'accompagnement de projets de territoire. On est une variable de bouclage du projet. Le plan d'affaire repose sur une équipe restreinte de 4 à 5 personnes. Par ailleurs, aujourd'hui il y a un enjeu de raccorder une part du bâti existant aux réseaux de chaleur, donc il n'y a pas d'incompatibilité avec les enjeux de performance énergétique à terme.

Oui nous faisons une intégration, contractuelle : on signe des contrats de développement, de rénovation, de financement, de performance, de maintenance, ce qui représente cinq types de contrats potentiels.

Concernant les conflits d'intérêt : le territoire francilien est très vaste, les risques de conflit d'intérêt sont faibles ! On n'est pas on plus dans la situation de certains opérateurs comme EDF ou GDF qui produisent de l'énergie, développent des énergies renouvelables, font du conseil en réduction d'énergie et sont intégrateurs. Par ailleurs, la position forte de la Région dans la SEM (près de 60% du capital) assure une garantie de fédération des partenaires privés. La Région est vue comme garante de l'intérêt collectif avant de voir un intérêt en termes de gain financier. Cela permet de légitimer l'activité.

Jean-Louis LABEYRIE : Les SEM sont clairement dans un positionnement d'intermédiation et beaucoup moins dans un positionnement d'intégration. Nous sommes gestionnaires de confiance, ensemblier : on disparaît une fois un projet terminé. Sur des éco-quartiers par exemple, on n'a pas la main sur l'ensemble des dimensions qui concourent à la réalisation des objectifs de développement durable (par exemple lorsque l'on intervient sur un éco-quartier qui est positionné hors des réseaux de transport, etc.).

La logique d'intégration existe quand on est en Assistance à Maître d'Ouvrage, pour donner des orientations, participer à une stratégie. Mais dans ce cas on n'est pas en première ligne.

INTERVENIR LÀ OÙ EXISTENT DES CARENCES PRIVÉES OU PUBLIQUES

Jean-Louis LABEYRIE : *Sur les trois métiers présentés, vous démarrez sur le plus difficile, à savoir la rénovation de copropriétés privées. Les autres champs (rénovation de bâtiments publics, développement d'énergies renouvelables) sont plus simples. Pourquoi ce choix ?*

J. LOPEZ / J. BERTHIER : On a fait le constat de carence de l'initiative privée. Nous n'avons pas d'intérêt à aller sur des champs où le privé fait des offres. Sur les énergies renouvelables, le privé est présent mais la Région trouve qu'il manque la contrepartie territoriale. Les projets portent très peu de réflexion sur les emplois, les formations, le réinvestissement d'une partie de la rente localement. La SEM est une des dimensions de l'action du Conseil Régional dans ce domaine, mais nous ne sommes pas obligatoirement un point de passage dans le montage ou le financement de projets.

Sur les bâtiments publics, il existe une offre du secteur privé. Notre intérêt est d'accompagner les collectivités territoriales afin qu'elles haussent leur niveau d'exigence en terme de performance énergétique.

Pour les copropriétés privées, nous voulons défricher, montrer que c'est possible à certaines conditions avant de répliquer. Le neuf n'est pas un enjeu énergétique : mais n'oublions pas que 75% de la ville de 2050 existe déjà. Nous voulons accompagner là où la réglementation n'est pas le meilleur vecteur de changement. Sur les nouveaux bâtiments les compétences existent et la réglementation est de plus en plus exigeante. La direction du logement du Conseil Régional accompagne déjà le financement de logements neufs. La Région cherche à combler le manque d'initiatives sur la réhabilitation du parc existant.

LES SYNDICS, UN ACTEUR À PRENDRE EN COMPTE

Gaétan BRISEPIERRE : *Il y a une grosse attente des copropriétaires sur ce projet. Mais vous n'avez pas parlé des syndics qui sont aujourd'hui les médiateurs. Or les syndics prennent un pourcentage sur les travaux : qu'en faites-vous ? Votre projet montre une cohérence économique, technique et financière. Mais l'avez-vous confronté à des copropriétés ?*

J. LOPEZ / J. BERTHIER : On travaille à des offres dans lesquelles les syndicats peuvent être partie intégrante de la contractualisation et d'autres offres dans lesquelles ils ne sont pas présents.

Le lien aux syndicats est une question qui se pose dans d'autres domaines d'intervention du Conseil Régional. La Région a pour objectif de renforcer les compétences des syndicats et des conseils syndicaux sur les questions de performance énergétique. On pourrait aller un accord cadre avec une partie de la profession sur ces questions.

NE PAS PERDRE DE VUE LES DIMENSIONS SUBJECTIVES DU PROCESSUS DE DÉCISION

Gérald GAGLIO : *La SEM est un tiers de confiance. Or la confiance s'intègre dans un système. Si on n'a pas confiance dans le tiers existant, par exemple le syndic, que se passe-t-il ? La logique de fonctionnalité nécessite le passage à une dimension collective, de l'ordre d'un patrimoine commun. Comment faire pour qu'une copropriété non pas décide (selon des critères rationnels) mais SE décide, c'est à dire fasse un investissement subjectif, en rapport notamment à des valeurs ?*

François HUBAULT : Je reviens sur la question de la confiance. Que veut-on dire par là ? Il y a deux faces à la notion de confiance. D'un côté, c'est la possibilité d'exercer une autorité : les autres s'en remettent à vous, passent par vous. Mais c'est également être fiables ensemble. La confiance est un gage d'efficacité, elle permet un effet d'entraînement.

On touche là à la gouvernance dans le cadre du système d'activités : agir ensemble nécessite de la coopération, ce qui n'est pas de la coordination (respect du contrat). D'où une attention nécessaire au processus (système d'activité), donc à ce qui peut poser problème.

Marc COLOMBARD PROUT : Des expériences concluantes existent. Par exemple à Grenoble, en Belgique. Elles permettent de faire un pont entre vos ambitions et la réalité. A Grenoble la rénovation n'a pas visé le facteur 4. Dans les copropriétés, les occupants sont dans des situations très diverses. Les syndicats n'ont pas de compétence directe sur la rénovation énergétique. Vous ciblez des bâtiments ayant des gros gisements d'économie, mais ce ne sont pas forcément ceux où les copropriétaires sont les plus solvables. Quels moyens, quel dispositif sur le terrain aurez-vous pour faire du conseil opérationnel, au delà de ce que font déjà les acteurs publics ?

Une piste : des événements permettent de prendre des décisions. Par exemple, on fait un ravalement et on en profite pour isoler par l'extérieur. Comment intègre-t-on ces événements ?

J. LOPEZ / J. BERTHIER : On a cherché à être pratiques, on boucle la mécanique juridique, on cherche le bon langage afin de se faire comprendre des différents interlocuteurs.

Concernant les questions de gouvernance, de coopération, de bien commun : ce projet est une première étape pour remettre en pratique le principe de tiers investisseur. Il peut également renvoyer à une notion de service public : les économies d'énergie sont de l'ordre du service public. Il existe des inégalités dans la connaissance du sujet et dans les capacités financières, inégalités qui débouchent sur des propositions plus ou moins optimales en termes d'ambition et de résultat.

On pourrait aller vers un schéma dans lequel les collectivités locales installent la question de l'économie d'énergie de la même façon que celles des ordures ménagères : on ramasse tous les jours pour tout le monde, le paiement se fait à la pierre, l'acteur public ou un délégataire mettent en œuvre le service. On a de premiers exemples du district de Berkeley ou le programme « Pay As You Save » en Angleterre. L'histoire française fait que l'on a des opérateurs de chauffage qui n'existaient pas de la même façon dans d'autres pays.

Concernant la mise en œuvre opérationnelle : à moyen terme on vise à accompagner entre 15 et 25 copropriétés par an. D'où nous semble-t-il une capacité à trouver les copropriétés que l'on souhaite accompagner correspondant aux critères définis.

La constitution de l'équipe de la SEM n'est pas arrêtée. Des interrogations existent sur les profils de compétence nécessaires. Faut-il une équipe composée d'un super thermicien, un financier, un juriste, un conducteur de travaux ? En fonction des orientations que l'on va donner aux offres commerciales on dessine actuellement des équipes dont le périmètre et l'importance sont variables. Mais nous souhaitons jouer avant tout un rôle d'interface : faire faire plutôt que faire. Il nous faut être efficaces pour que les coûts de notre intervention ne pèsent pas dans le projet.

L'ENJEU DE RÉCUPÉRER LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Marc COLOMBARD PROUT : *Si un locataire bénéficie d'une aide de l'ANAH pour des travaux d'isolation, celle-ci récupère les certificats d'économie d'énergie. Comment vous positionnez-vous ?*

J. LOPEZ / J. BERTHIER : On interroge le ministère sur le sujet des Certificats. On peut travailler avec des tiers tels que les syndicats d'énergie, ou faire appel à des prestataires de collecte et de courtage. Il y a un travail de lobbying parlementaire à faire pour favoriser l'activité des acteurs du tiers financement, par exemple pour avoir un accès direct à l'éco prêt.

► LE CLUB ÉCONOMIE DE LA FONCTIONNALITÉ & DÉVELOPPEMENT DURABLE EST ANIMÉ PAR

ATEMIS
www.atemis-lir.com

- LE SITE DU CLUB : [comptes-rendus](#), [articles](#), [actualités](#) • www.club-economie-fonctionnalite.fr
- PARTICIPEZ AUX ÉCHANGES : REJOIGNEZ LE GROUPE D'ÉCHANGE LINKED-IN • « Réseau économie de la fonctionnalité et développement durable »
- SUIVEZ LE CLUB SUR TWITTER • #CFEDD
- CONTACT : Christian DU TERTRE et Patrice VUIDEL • clubef@atemis-lir.com

► LE CLUB ÉCONOMIE DE LA FONCTIONNALITÉ & DÉVELOPPEMENT DURABLE EST SOUTENU PAR



université
PARIS
DIDEROT
PARIS

INSTITUT CDC
POUR LA RECHERCHE