

Compte rendu du Groupe Habitat Privé du 25 juin 2019

- Membres du GHP présents : Nicolas CROZET (*URBANIS*), René BRESSON (*RB Conseil*), Serge Sokolsky (APIC), Yves JULOU
- Invité : M. Jean-René Poillot, directeur suivi du pôle services Action Logement Groupe

1. Point sur l'actualité et les différentes rencontres liées à la rénovation énergétique

- 21 mai : RV ACAD - DG Anah (Nicolas Crozet, Damien Le Clerc)

Ce rendez-vous, demandé par l'ACAD, avait pour objet l'articulation entre les dispositifs HM sérénité, HM agilité, les opérations « coup de pouce », et la présentation des difficultés induites pour les opérateurs ainsi que les conséquences pour les propriétaires.

Pour Valérie Mancret-Taylor, l'Anah n'a pas le choix cette année. « On sait que c'est le bazar sur le terrain mais ça fait du chiffre ». « On travaille sur la réforme du CITE ». La direction de l'Anah est consciente des difficultés engendrées pour les opérateurs, ainsi que du conflit de logiques entre le conseil global et la multiplication des petits gestes environnementaux.

V Mancret-Taylor demande une note à l'ACAD sur les choix méthodologiques ou les arguments à donner aux propriétaires. Nicolas Crozet est sceptique sur l'intérêt d'une telle note. Serge Sokolsky propose que le GHP fasse une note qui indique que seule l'approche globale fonctionne. Le petit geste peut aider au cas par cas, mais il doit être fait dans le bon sens, n'interdisant pas une approche plus globale.

- 3 juin : Groupe de travail rénovation énergétique, en présence de MM de Ruyg et Denormandie (Damien Le Clerc)

Voir en annexe le compte-rendu de Damien Le Clerc

- 12 juin : Rencontre avec le cabinet du ministère du logement (Nicolas Crozet, Damien Le Clerc)

Cette rencontre a été sollicitée par le Cabinet, sans doute via la DG de l'Anah, qui avait proposé à l'ACAD d'aller défendre l'approche globale au Ministère.

Le Ministère planche sur des Pactes territoriaux de la rénovation énergétique qui permettraient une contractualisation des objectifs avec les EPCI. La logique serait de redescendre au niveau des territoires. Les régions sont censées organiser et les EPCI mettre en œuvre. Les objectifs sont essentiellement environnementaux.

Pour Nicolas Crozet, il faudrait arrêter de parler de rénovation énergétique, et plutôt parler d'amélioration de l'habitat. Pour René Bresson, l'approche globale devrait intégrer la filière thermique dans le cas du chauffage urbain. N Crozet est inquiet pour les propriétaires de maison individuelle, sur lesquelles il n'y a pas d'approche globale.

La question de la valorisation de nos métiers a été posée au Ministère.

- 19 juin : Moment Pro Habiter Mieux

Nicolas Crozet était invité à parler à la table ronde pour l'ACAD. Il a présenté des conduites d'AMO qui fonctionnent en copropriété, hors dispositif public. Des participants ont démonté le discours d'EFFY ou d'ENGIE qui fait croire que la chaudière est un premier moment, alors qu'en réalité il n'est pas possible de bénéficier des subventions Anah pour d'autres travaux ensuite.

Valérie Mancret-Taylor est demandeuse d'une note. N Crozet s'y emploie rapidement.

- Quali SR : AG le 26 juin

L'association **QualiSR** s'est constituée afin de fédérer les acteurs concernés en vue de mettre en place une qualification/certification des syndics intervenant sur ces immeubles: syndics de copropriété, opérateurs, associations, institutions et professionnels associés.

Membres actuels : Coprocoop, Procivis, Soliha, Avocats, FNAIM, ...

Nicolas Crozet pose la question de l'intérêt pour l'ACAD d'adhérer à Quali SR. Les membres présents y sont favorables. René Bresson, qui intervient à une table ronde, voit les conditions de l'adhésion avec Alain Papadopoulos.

Retour de René après cette réunion : « L'ACAD est bienvenue à Quali SR si nous trouvons intérêt à participer à ses activités...Donc, à discuter au prochain CA de l'ACAD ».

- Retour sur le Forum : dernière réunion le 24 juin

Voici l'information officielle que nous avons reçue de la part de Véronique Guillaumin, suite à cette réunion :

Dissolution du Forum fin 2019

Lors des RENCONTRES du 19 juin, la Présidente Nathalie APPERE a informé les participants de la décision du conseil d'administration de dissoudre l'association *Forum des Politiques de l'habitat privé* au 31 décembre 2019.

En effet, si l'objectif de capitalisation et d'échanges sur les pratiques a été tenu, la communauté professionnelle s'agrandit d'année en année et le centre de ressources en ligne est pertinent, la mobilisation des 16 membres du collectif est en revanche hétérogène et la participation aux événements s'amointrit.

L'Anah proposera en 2020 une offre de services s'inscrivant dans la continuité des travaux menés depuis 2012.

D'ici fin 2019, la rétrospective thématique des publications sera poursuivie dans chaque newsletter mensuelle, en complément des précédentes portant sur les quartiers anciens et les politiques sociales.

Etaient présents à cette réunion pour l'ACAD : Jean Marc Natali, Serge Sokolsky. JM Natali a indiqué que tout le monde n'était pas d'accord avec la décision d'arrêter le FORUM, en particulier l'ACAD.

D'après S Sokolsky, personne ne semble croire que l'Anah va reprendre le flambeau. Pour René Bresson, c'était un lieu où l'on pouvait questionner les institutions.

S Sokolsky aimerait voir à quelles conditions le Forum pourrait être relancé, comme un lieu d'échanges libres. Pourquoi ne pas le faire partir des régions plutôt que de Paris ? Il tiendra l'ACAD au courant des démarches qu'il compte entreprendre à titre personnel et des réactions qu'elles susciteront.

2. Charte qualité

La dernière mouture de la charte, jointe à ce CR, **est validée**.

Par contre, faute de participants, le deuxième point proposé à l'OJ (Définir un agenda pour la signature et la diffusion de la charte qualité au sein de chaque structure signataire), a été reporté.

3. Texte de présentation du GHP

La dernière version de ce texte qui avait été reprise par Damien Le Clerc, a été reprise et finalisée en séance, sous une version v4 qui est jointe à ce compte rendu.

4. Contributions de l'ACAD en 2019

- Position du groupe sur la note prospective « copropriétés » élaborée par Pierre Olivier

Remarques de René Bresson :

En marge de la proposition de Pierre de traiter l'ensemble du clos couvert comme des parties communes, je vois une nécessité de pousser la logique de cohérence technique:

Définition des parties communes : Au-delà du clos couvert, il faut s'interroger sur l'ensemble des équipements techniques, notamment tout ce qui a trait au chauffage et à la ventilation lorsqu'ils sont collectifs : faire des émetteurs de chaleur des parties privatives ne permet pas d'intervenir de façon cohérente sur les installations obsolètes. De plus cela autorise les propriétaires à des interventions qui nuisent au bon fonctionnement de l'ensemble (modification des puissances de radiateurs sur une même colonne, par exemple.)

La préservation de la cohérence technique des équipements est une des formes que doit prendre le retrait du droit exclusif de propriété individuel justifié par l'usage exclusif d'un élément d'équipement.

Idem, relativement à la cohérence des façades et aux problèmes rencontrés sur la stabilité des balcons et de leurs garde-corps : tous ces éléments à usage privatif ne peuvent relever de la propriété privative.

Décliner de façon cohérente juridiquement et techniquement les problèmes d'équipements (investissement et fonctionnement).

René fait aussi remarquer qu'il n'y a pas encore de modèle économique pour la dissociation de la propriété des PC et des PP.

Serge Sokolsky s'interroge sur le moyen de donner une valeur aux Parties Communes et pense que c'est possible dans le cadre de la loi de 1965.

En complément à sa note, Pierre Olivier, qui ne pouvait être présent à cette réunion, avait fait part des remarques suivantes :

« Compte tenu de l'avancement du calendrier, je ne suis pas sûr qu'il soit opportun de rechercher une synthèse groupe, d'autant qu'elle arriverait tardivement pour influencer les ordonnances ELAN, en préparation à la Chancellerie.

Je reste toutefois toujours vivement intéressé à recevoir des observations et à échanger, surtout avec ceux qui ne partagent pas mon point de vue. Cela nous ferait avancer. »

« Je voudrais juste insister sur les difficultés court terme liées à la ténébreuse reprise du Crédit Foncier par la Caisse d'Épargne IDF :

- Difficulté à identifier et à joindre un interlocuteur CE compétent
- Importantes modifications sur les conditions d'accès au crédit ex COPRO 100 (pour les copropriétaires ET pour le syndic)
- Importantes turbulences sur les projets en cours (préparation des AG et gestion des dossiers)

Sur les projets lancés, « en phase de signature au 2ème semestre 2019 », il faudrait demander une mesure dérogatoire pour prolonger les conditions CF déjà présentées aux copros. Pour 2020 il faudra bien évidemment dès septembre avoir une bonne visibilité sur les financements, d'autant que les bruits de couloir font état d'un arrêt Domofinance en fin 2019. »

Sur la question de la reprise du Crédit Foncier par la Caisse d'épargne, Serge Sokolsky pense que les difficultés sont conjoncturelles et qu'elles n'affectent pas les opérations en Ile de France. Il y a des différences de pratiques entre une banque de prêts (CF) et une banque de dépôts (CE), mais c'est juridiquement plus bordé à la CE qu'au CF. Tant que le CF n'était pas dissous, ils ne pouvaient pas embaucher. Cela devrait aller mieux à la rentrée.

- Présentation d'une note LHI élaborée par Urbanis

Cette note n'a pas été débattue en séance.

Voici la réaction de Pierre Olivier transmise par mail :

« J'ai lu avec intérêt cette note qui pose clairement la problématique LHI. Oui les outils juridiques et techniques existent et oui le problème crucial est le relogement. Il reste à savoir qui a l'envie et les moyens de mettre en œuvre ces outils.

Prenons l'exemple des marchands de sommeil, une composante importante de la LHI.

Les jacobins (Ministère) partent en croisade à grand renfort de discours et de décrets. Les girondins (collectivités) freinent face à la prise en charge du relogement qui leur incombe.

Par l'analyse fine des données comptables syndics (ex Grigny II) nous localisons les surpopulations et fausses vacances. En croisant avec les données CAF (auxquelles il ne manque aujourd'hui que la notion de lot) nous identifierions les irrégularités. Sur la base de nos outils d'analyse, nous avons ainsi proposé à des collectivités d'engager des "safaris marchands de sommeil".

Ces démarches n'ont pas reçu d'écho favorable à ce jour, toujours pour le même motif (solution relogement ?). Le problème n'est donc pas chez les opérateurs qui « savent faire » (détection, sélection, portage,...).

Mais qui saura accorder les violons nationaux et locaux pour organiser une maîtrise d'ouvrage ayant la « capacité à agir » ?

5. Suivi de la convention Anah

- Nous sommes en 3ème année de la convention triennale Anah-ACAD 2017 / 2019
- Le compte rendu d'activité de l'ACAD pour 2018, et le rapport moral et le bilan financier qui ont été présentés et approuvés lors de l'assemblée générale le 14 mai, ont été adressés à l'Anah le 16 mai dernier. Ces éléments doivent déclencher le versement du solde de la subvention 2018. A ce jour, les 2 premiers acomptes ont été versés.

- Une version 3 de l'avenant 2019 à la convention a été adressée à l'Anah le 24 mai. Nous sommes en attente du retour de cet avenant signé par l'Anah. Cette signature est censée déclencher le paiement de l'acompte 2019.

6. Présentation du Plan investissement volontaire d'Action logement

Rencontre avec Odile Sahuc et Jean-René Poillot pour envisager les synergies possibles sur le Plan investissement volontaire d'Action logement sur le vieillissement et la rénovation énergétique.

Le groupe a été créé le 1^{er} janvier 2017, et comprend :

- Action logement Groupe : holding
- Action logement service : réunit collecteurs du 1% logt
- Action logement Immobilier : société de portage qui regroupe environ 60 ESH

Action Logement s'implique dans de nouveaux programmes

- Action cœur de ville
- ONV, opérateur national de vente au service de l'ensemble des acteurs du logt social
- **Le PIV, programme d'investissement volontaire**, le 25 avril 2019, avec 2 objets :
 - Adaptation des logements au vieillissement
 - Rénovation énergétique

Jean René Poillot nous a présenté aussi différents programmes en cours de réflexion et/ou de mise en place :

- L'aide au développement de tiers lieux dans des villes moyennes concernées par une opération Action Cœur de Ville (en phase de définition du produit). Seraient éligibles les porteurs de projet.

- L'aide à la sortie d'opérations LHI en centres anciens concernés par un programme ACV : objectif de 2000 à 3000 logements portés par la Foncière Logement (en phase d'identification des territoires).

- Achat et portage de lots pour le redressement de copropriétés par les ESH du groupe A L : sont ciblées les 700 copros du Plan Initiative copropriétés, en complément des financements de l'Anah.

- Développement des organismes de foncier solidaire, en accompagnement des collectivités locales, par un portage à hauteur de 30 000 € / logt. Lille, Nantes, Bayonne ont démarré...

- Le Plan d'Investissement volontaire « Rénovation énergétique »

Le Plan d'Investissement Volontaire réserve une enveloppe de **1 milliard d'euros pour la rénovation énergétique des particuliers, salariés propriétaires occupants, ou propriétaires bailleurs logeant des salariés** ; elle est caractérisée par :

- Des salariés bénéficiaires propriétaires occupants sous **plafond de ressources** (ANAH Modeste),
- Des propriétaires bailleurs logeant des salariés,
- Le financement de travaux de **rénovation énergétique complète** d'un logement (maison individuelle ou appartement) situé en zone B2, C, villes ACV et DOM ; les travaux doivent être effectués par une entreprise agréée RGE,

- Une **subvention sans reste à charge avec un plafond de 20 000 €** (15 000€ pour les propriétaires bailleurs), autonome et cumulable avec les aides existantes,
- Une offre de prêts complémentaires de 10 000 à 30 000€ permettant de financer un éventuel reste à charge ou d'autres travaux de réhabilitation,
- La prise en charge d'une mission d'AMO que le **propriétaire devra conclure** avec un opérateur spécialisé.

- Le Plan d'Investissement volontaire « Adaptation des logements au vieillissement »

Le Plan d'Investissement Volontaire réserve une enveloppe de **1 milliard d'euros pour l'adaptation des logements au vieillissement et la prévention des chutes**, caractérisée par :

- des personnes bénéficiaires sous **plafond de ressources** (ANAH Modeste), affiliées au régime général de l'assurance vieillesse ou ascendant d'un salarié d'une entreprise privée de plus de 10 salariés, de **plus de 70** ou avec un GIR de 1 à 4 ;
- des travaux éligibles représentant des gestes simples autour de **l'aménagement des sanitaires**, principalement le remplacement des baignoires par des douches ;
- une **subvention de 5 000 €** maximum, autonome et cumulable avec les aides existantes ;
- un accompagnement tout au long du processus par un **tiers de confiance pour les bénéficiaires qui en ont besoin**.

- Modalités de mise en œuvre des PIV :

Deux directives devaient être prises le 27 juin et applicables le 1^{er} juillet 2019.

Les demandes seront instruites à travers une plateforme de montage des dossiers en ligne qui devrait être opérationnelle le 15 septembre 2019

- Les suites à cette rencontre

Action Logement attend une position de l'ACAD sur le contenu de la mission des opérateurs et sur la Charte, à savoir est ce qu'on s'engage dans la diffusion de l'information sur ces aides et sur l'AMO ?

Prochaine réunion téléphonique du GHP : lundi 9 septembre 2019 à 17h

CR rédigé par Y Julou le 29 juin 2019

Annexe :

Compte-rendu du Groupe de travail rénovation énergétique, en présence de MM de Rugy et Denormandie (Damien Le Clerc)

Le groupe de rénovation en énergétique a réuni les acteurs de la rénovation énergétique autour des réflexions menées par le gouvernement sur 4 sujets :

- Service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH)
- Rôle du secteur des artisans dans le développement du RGE
- Copropriété notamment les copropriétés non dégradées
- Parc public local

Les débats ont surtout porté sur le SPPEH. La réunion a duré 1h30.

SPPEH

Est inscrit dans la loi de 2015 mais la mise en œuvre territoriale est balbutiante. Développement d'un programme CEE pour un SPPEH d'une durée de 3 ans, en lien avec les régions, qui serait coordonné par l'ADEME.

Mis en place via des pactes territoriaux de la rénovation énergétique par contractualisation entre collectivité etc.

Le DPE sera opposable en 2021. Le CITE sera transformé en prime unifiée avec l'ANAH.

Intégration du petit tertiaire.

Principales remarques des participants :

- L'action de l'ANAH est bien mais les difficultés sont liées au stop and go
- Logique de signal aux propriétaires : quelle trajectoire et quelles conditions pour interdire la location des passoires) - les PB sont souvent multipropriétaires alors il est possible d'agir sur une partie importante sans fragiliser des propriétaires d'1 seul logement.
- La logique du petit geste doit être articulée avec un objectif d'opération globale
- Approche globale en terme d'aides et d'offre de services
- Besoin d'un lieu d'information neutre
- Contrôle de la réalisation manque aujourd'hui
- Sur le financement, doute sur le fait que le marché puisse être la seule solution ; une nouvelle campagne de CEE, ça ne convient pas, voir pour la mise en place de nouvelles contributions
- Endettement des collectivités pour la rénovation énergétique : tant que les investissements en rénovation sont comptabilisés dans l'endettement, ce n'est pas possible pour les collectivités
- La question de la rénovation énergétique pour la période estivale commence à largement émerger.
- Sécurité juridique des dispositifs
- Le conseil neutre est une bonne chose mais ne doit pas être obligatoire (effy)
- Contexte un peu tendu mais très fort démarrage des opérations coup de pouce (effy)
- Utiliser avec parcimonie les programmes CEE car sur le coup de pouce nous n'avons pas de visibilité au-delà de 2020. (effy)
- Simplifier les aides (état, prêt, CEE, caisse de retraite, etc...) pose la question d'un accompagnement global
- Pour les pb :
 - Réviser le dispositif fiscal en déficit foncier
 - Les PB ne connaissent pas le produit CEE
 - Question de l'équilibre entre investissement et valeur vénale des biens.
- Emporter l'ensemble du parc locatif vers un objectif BBC
- Avoir des outils fiables (le DPE opposable n'est que pour 2021)

RGE

- Le RGE doit être amélioré en 2020
- Le Référencement des entreprises est primordial, question du référencement unique RGE.

Principales remarques des participants :

- Il y a de la sélectivité avec 10 000 entreprises qui vont être radiées
- Le taux déchet sur les règles de l'art est d'environ 8%
- Il ne faut pas faire plus d'audit, mais il faut axer les audits sur les entreprises qui travaillent mal.
- L'offre bancaire n'est pas adaptée car le support est un prêt à la conso. Les banques ne veulent pas vendre les PTZ.
- Faciliter la réalisation programme de travaux en plusieurs fois.

COPRO

600 000 copropriétés concernées par la rénovation énergétique.

Comment impulser et faciliter le déclenchement des travaux ?

- Étendre le système d'aides de l'Anah à toutes les copropriétés en 2021.
- Simplifier l'écoprêt
- Créer une bonification « coup de pouce » pour des rénovations globales de copropriétés

Principales remarques des participants :

- Les prêts sur les copropriétés c'est la panne complète. Il est urgent de mobiliser les réseaux bancaires.
- Le crédit d'impôt est dysfonctionnel car le temps de retour est trop long. Il faudrait que le fait déclencheur soit l'AG et pas le paiement à 100 % des factures. Il faudrait aussi valoriser une approche globale incitative et mettre en place des offres de prêt à taux 0.
- ANAH et CEE ne sont pas compatibles, donc il faudra prévoir leur articulation.
- Passeport numérique
- Les CEE doivent être mobilisés pour l'accompagnement

En conclusion, Julien Denormandie appelle les participants à faire des propositions pour la définition des indicateurs et se dit preneur de toutes contributions écrites à des échéances assez rapides.