



**CONTRAT D'INNOVATION DURABLE EN VUE DE LA
MASSIFICATION DE LA RENOVATION ENERGETIQUE DES
LOGEMENTS PRIVES**

ENTRE :

Madame Emmanuelle Cosse, la Ministre du Logement et de l'Habitat durable,

D'UNE PART,

ET :

ORPI France

Société Civile Coopérative à capital variable des Organisations Régionales des Professions Immobilières

D'AUTRE PART,

L'Etat et ORPI France sont désignés ci-après individuellement la « Partie » et ensemble les « Parties ».

EN PRESENCE DE :

Le Plan Bâtiment Durable représenté par son Président, Philippe Pelletier.

Contrat d'innovation durable en vue de la massification de la rénovation des logements privés

Sommaire

<i>Article 1. Objet</i>	5
<i>Article 2. Initiatives de ORPI France</i>	5
<i>Article 3. Déploiement des initiatives de ORPI France</i>	6
<i>Article 4. Initiatives de l'Etat</i>	7
<i>Article 5. Stipulations finales</i>	7
5.1. Exécution conforme au droit	7
5.2. Modifications	8
5.3. Comité de pilotage	8
5.4. Evaluation	8
5.6. Résiliation	8
5.7. Entrée en vigueur	8
5.8. Publication	9

Contrat d'innovation durable en vue de la massification de la rénovation des logements privés

APRES AVOIR RAPPELE QUE :

A. La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 *relative à la transition énergétique pour la croissance verte* a fixé les objectifs d'une réduction de la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à la référence 2012, en visant un objectif intermédiaire de 20 % en 2030, et d'une réduction de la consommation énergétique primaire des énergies fossiles de 30 % en 2030 par rapport à l'année de référence 2012.

Or, en dépit du renforcement de la réglementation :

☐ près de la moitié des bâtiments en France ont été construits avant 1975 ; Leur consommation moyenne est d'environ 240 kWh énergie primaire/m²/an, alors que les objectifs à atteindre se situent autour de 50 kWh/m²/an ;

☐ les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre du secteur du logement ne décroissent pas depuis 20 ans.

B. Le secteur du logement, qui présente un potentiel d'économie d'énergie considérable et une importante exposition aux risques climatiques, constitue l'un des secteurs prioritaires de la transition énergétique, qu'il s'agisse de rénover le parc immobilier existant, de construire des bâtiments neufs performants ou de réduire la demande énergétique par les usages et les équipements.

Dans cette perspective, la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 *relative à la transition énergétique pour la croissance verte* a assigné à la politique énergétique nationale l'objectif de disposer, à l'horizon 2050, d'un parc immobilier dont l'ensemble des bâtiments seront rénovés en fonction des normes « *bâtiment basse consommation* » ou assimilées en menant une politique de rénovation thermique des logements, concernant majoritairement les ménages aux revenus modestes.

L'enjeu est multiple. Il revêt un aspect :

☐ écologique, compte tenu de l'exposition d'un nombre croissant aux événements climatiques (tempêtes, inondations, etc) ;

☐ social, dans la mesure où l'amélioration de la performance énergétique des logements réduit la précarité énergétique des ménages les plus fragiles ;

☐ économique, compte tenu des aléas du cours des matières premières et de la recherche permanente d'une réduction de la dépendance énergétique de la France aux énergies fossiles ;

☐ patrimonial, dès lors que la performance énergétique des logements est de plus en plus prise en considération dans l'évaluation des biens (« valeur verte ») ;

Contrat d'innovation durable en vue de la massification de la rénovation des logements privés
2601524v1 4/9

C. L'atteinte des objectifs nationaux assignés au secteur du logement par la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 *relative à la transition énergétique pour la croissance verte* est rendue difficile par le grand nombre et la dispersion des propriétaires privés (occupants ou bailleurs), qu'il est difficile d'informer, de sensibiliser ou d'inciter, en dépit du nombre et de la qualité des dispositifs publics d'information, d'aide et d'accompagnement existants.

L'atteinte de ces objectifs ambitieux suppose de modifier profondément les comportements en vigueur et d'encourager de nouvelles pratiques associant l'ensemble des acteurs du secteur du logement privé, qu'il s'agisse des propriétaires, des locataires ou des professionnels de l'immobilier (et en particulier les intermédiaires et gestionnaires), en association étroite avec les pouvoirs publics nationaux ou locaux, qui maîtrisent de nombreux leviers réglementaires, financiers et d'accompagnement des ménages.

D. Dans cette perspective, il est apparu que les professionnels de l'immobilier (intermédiaires et gestionnaires) sont les acteurs essentiels d'une politique qui suppose nécessairement d'atteindre et d'assister les propriétaires privés (occupants ou bailleurs) à chaque étape du cycle de vie du logement (spécialement lors d'une mutation ou prise à bail).

En 2015, près de 1 million de transactions immobilières et environ autant de prises à bail sont intervenues dans le parc privé, qui constituent de remarquables occasions d'informer, sensibiliser ou inciter les propriétaires privés de logement à prendre en considération les objectifs que la Nation s'est fixée dans le cadre de la transition énergétique et d'envisager l'amélioration de la performance énergétique des logements qu'ils cèdent, acquièrent ou donnent à bail.

E. Après avoir signé la Charte de mobilisation des syndicats professionnels pour la rénovation énergétique des copropriétés, ORPI France, premier réseau d'agences immobilières en France avec 1 200 points de vente et 6 000 collaborateurs (ci-après « le Réseau ORPI »), qui concourt à la réalisation d'environ 40 000 ventes par an et à l'établissement de près de 30 000 actes de location, entend, de concert avec l'Etat, accroître sa contribution à la politique de transition énergétique dans les conditions stipulées ci-après.

Il est rappelé que chaque agence et GIE du réseau exerce son activité de manière indépendante juridiquement et financièrement. Chacun d'eux (ci-après dénommés les « adhérents du réseau ORPI ») est sociétaire d'ORPI France. Contrat d'innovation durable en vue de la massification de la rénovation des logements privés

2601524v1 5/9

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET

La Convention a pour objet la définition et la mise en place par chacune des Parties de mesures destinées à encourager et favoriser l'amélioration par les propriétaires privés (occupants ou bailleurs) de la performance énergétique de leurs logements, compte tenu des objectifs assignés par la loi n°2015-992 du 17 août 2015 *relative à la transition énergétique pour la croissance verte* :

□ objectif national : réduction de la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à la référence 2012, en visant un objectif intermédiaire de 20 % en 2030, et d'une réduction de la consommation énergétique primaire des énergies fossiles de 30°% en 2030 par rapport à l'année de référence 2012 ;

□ objectif sectoriel : disposer, à l'horizon 2050, d'un parc immobilier dont l'ensemble des bâtiments seront rénovés en fonction des normes « *bâtiment basse consommation* » ou assimilées en menant une politique de rénovation énergétique des logements, concernant majoritairement les ménages aux revenus modestes.

ARTICLE 2. INITIATIVES DE ORPI FRANCE

ORPI France s'engage, au travers des membres volontaires du Réseau ORPI qui seront activement sensibilisés à cette démarche, à encourager les propriétaires privés à envisager et entreprendre des actions d'amélioration de la performance énergétique de leur logement lors de chaque opération immobilière, définie comme achat / vente ou mise en location / prise à bail (ci-après « *l'Opération* ») d'un immeuble bâti à usage de logement.

A l'occasion de chaque projet d'Opération ou de chaque Opération d'immeuble à usage de logement, les adhérents volontaires du réseau ORPI sensibiliseront le ou les vendeur(s), acquéreur(s), copropriétaire(s), bailleur(s) et preneur(s) (ci-après les « *Parties Prenantes* ») sous réserve de leur accord préalable, à l'intérêt que présente l'amélioration de la performance énergétique du logement concerné.

La contribution d'ORPI France s'étend à l'animation d'opérateurs partenaires reconnus garants de l'environnement (« RGE ») : énergéticiens, constructeurs, artisans, maîtres d'oeuvre, etc) susceptibles de concevoir et mettre en oeuvre des opérations de travaux d'amélioration de la performance énergétique des immeubles privés à usage de logement. Contrat d'innovation durable en vue de la massification de la rénovation des logements privés

2601524v1 6/9

A cet effet, l'adhérent volontaire du réseau ORPI, selon les cas :

- a) informera les différentes Parties Prenantes de l'Opération, à l'aide de toute donnée disponible (caractéristiques techniques et architecturales de l'immeuble, historiques de consommations d'énergie, usages et habitudes de l'occupant, etc) relative à la situation du bâtiment en termes de performance énergétique et/ou d'émission de gaz à effet de serre et de sa qualité au regard de la moyenne des biens comparables sur le marché pertinent ; et/ou
- b) développera des outils digitaux de suivi du bien objet de l'Opération et cherchera à numériser, autant que possible, les données du bâtiment concerné à l'occasion de toute Opération, dans le cadre notamment de la démarche du « carnet numérique » ;
- c) encouragera les propriétaires privés, au moyen de l'espace client qu'il mettra à leur disposition, à entreprendre des actions d'améliorations de la performance énergétique de leur logement ; et/ou
- d) évaluera les effets d'une amélioration de la performance énergétique de l'immeuble sur sa valeur vénale ou locative ; et/ou
- e) sensibilisera l'acquéreur aux usages et bonnes pratiques susceptibles de contribuer à une amélioration de la performance énergétique de l'immeuble et à la réduction de son coût d'usage ; et/ou
- f) informera le vendeur des dispositifs de financement susceptibles d'être mobilisés, le cas échéant, dans un projet d'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble concerné ; et/ou
- g) mettra en relation toute Partie Prenante de l'Opération qui en exprime le désir avec des entreprises partenaires susceptibles de contribuer à l'identification et à la réalisation des opérations d'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble ; et/ou
- h) pourra proposer dans les prochaines années d'effectuer un suivi de la performance énergétique de l'immeuble.

Ces missions pourront être explicitement intégrées dans le mandat confié au réseau ORPI France.

ARTICLE 3. DÉPLOIEMENT DES INITIATIVES DE ORPI FRANCE

Les initiatives d'ORPI France feront l'objet d'une phase expérimentation d'une durée prévisionnelle de quatre (4) à six (6) mois à compter du mois d'avril 2017 par deux groupements d'intérêt économiques multimétiers membres du Réseau ORPI :

- ☐ ORPI 94, qui regroupe 23 agences ;
- Contrat d'innovation durable en vue de la massification de la rénovation des logements privés
- ☐ ORPI Toulouse, qui regroupe 35 agences.

Compte tenu des résultats de cette expérimentation, ORPI France incitera l'ensemble du Réseau ORPI à la généralisation au sein du Réseau ORPI de la présente démarche.

ARTICLE 4. INITIATIVES DE L'ETAT

4.1 L'Etat se propose de contribuer étroitement à la mise en oeuvre des initiatives du réseau ORPI France, dans une logique partenariale.

L'engagement de l'Etat à cet égard consiste en premier lieu en un devoir d'information :

- a) information du réseau ORPI France au sujet de toute modification future de la législation et de la réglementation relative à la performance énergétique des immeubles privés individuels et collectifs à usage de logement ;
- b) information du réseau ORPI France au sujet de toute modification, création ou suppression de dispositif de financement ou d'incitation, de quelque nature que ce soit (fiscal ou non fiscal), destiné à encourager ou favoriser l'amélioration de la performance énergétique des immeubles privés individuels et collectifs à usage de logement ;
- c) information du réseau ORPI France au sujet de toute initiative associant les pouvoirs publics aux acteurs privés tendant à encourager, promouvoir ou favoriser l'amélioration de la performance énergétique des immeubles privés individuels et collectifs à usage de logement.

4.2 L'engagement de l'Etat consiste en second lieu dans la facilitation des initiatives prises par le réseau ORPI France :

- a) par l'accès et le partage des données publiques disponibles – existantes et futures – relatives directement ou indirectement à la performance énergétique et aux émissions de gaz à effet de serre des immeubles privés individuels et collectifs à usage de logement, sous réserve du respect des secrets protégés par la loi ;
- b) par le relais en termes d'information qui pourra être donné aux actions exemplaires réalisées par le réseau ORPI France.

ARTICLE 5. STIPULATIONS FINALES

5.1. Exécution conforme au droit

Les accords du présent contrat seront exécutés conformément au droit français et au droit de l'Union européenne, en particulier dans la mesure où ces engagements tombent dans le champ Contrat d'innovation durable en vue de la massification de la rénovation des logements privés d'application des règles communautaires en matière de marchés publics, de concurrence, d'aide d'Etat, ainsi que de normes et règles techniques.

5.2. Modifications

Toute modification des présentes requiert le consentement écrit de l'ensemble des Parties.

Chacune des Parties peut demander par écrit à l'autre de modifier les présentes.

Les Parties se concertent dans les six semaines suivant le moment où l'une des Parties a communiqué son souhait de modifier les présentes.

5.3. Comité de pilotage

Dans les trois (3) mois à compter de leur signature, les Parties sont invitées à mettre en place un comité de pilotage chargé de l'exécution des présentes, qui sera constitué d'un membre de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, d'un membre du réseau ORPI France et d'un représentant du Plan Bâtiment Durable.

Ce comité aura notamment pour rôle de définir le type de message et d'information à diffuser.

5.4. Evaluation

Les Parties évalueront l'exécution et le fonctionnement du présent contrat :

- ☐ par un bilan d'étape réalisé selon un rythme annuel,
- ☐ par un bilan global, réalisé au terme des présentes.

L'évaluation est effectuée conjointement par les services compétents de l'Etat et ORPI France, et fera l'objet d'un rapport commun aux Parties.

5.6. Résiliation

Chaque Partie est en droit de résilier à tout moment le présent contrat par écrit, moyennant respect d'un préavis de trois (3) mois.

5.7. Entrée en vigueur

Le présent contrat entre en vigueur à compter du lendemain de leur signature par les Parties, pour une durée de deux (2) ans.

Les parties veillent à ce que tous les engagements et initiatives stipulés dans les présentes soient mis en œuvre de bonne foi et dans les meilleurs délais. Contrat d'innovation durable en vue de la massification de la rénovation des logements privés

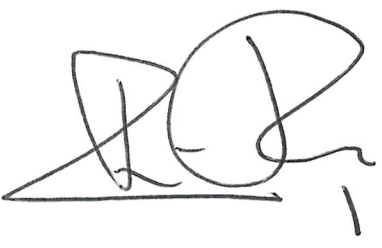
5.8. Publication

Les présentes seront publiées au bulletin officiel du ministère, aux fins notamment d'en porter connaissance à tout tiers intéressé.

Fait à Paris

Le 28 février 2017

En trois (3) exemplaires originaux

Pour le Ministère du Logement et de l'Habitat durable Madame Emmanuelle Cosse 	Pour ORPI France M. Bernard Cadeau 	Pour le Plan Bâtiment Durable M. Philippe Pelletier 
---	---	---