

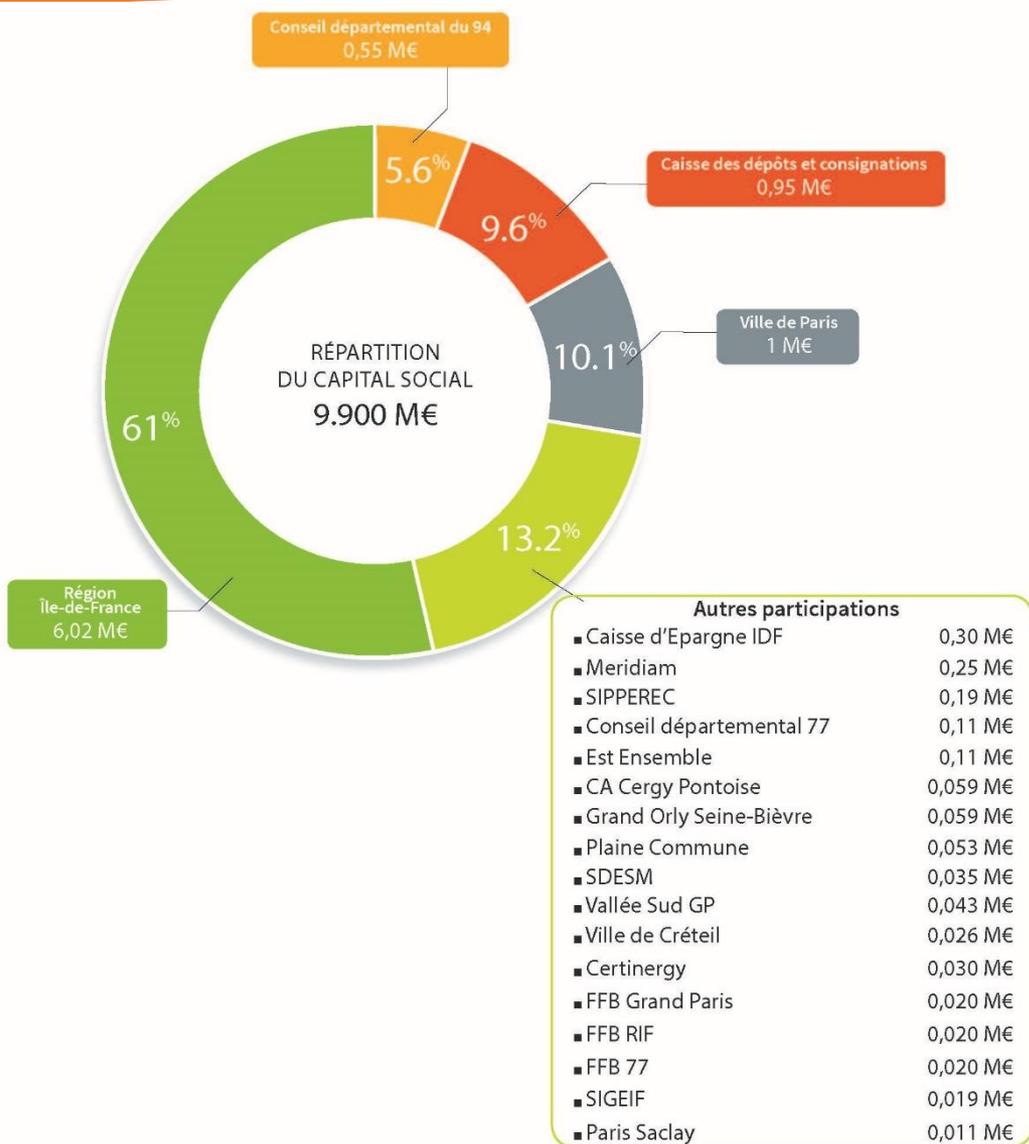


# Rénovation des copropriétés

**Webinaire Actifs**



# Actionnaires



## SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE à directoire et conseil de surveillance

- **85% d'actionnariat public**
  - 11 collectivités territoriales
  - 3 syndicats d'énergie
- **15% d'actionnariat non collectivités territoriales**
  - La Caisse des Dépôts et Consignations
  - La Caisse d'Épargne Île-de-France



# Les sociétés de tiers financement

- Définis par l'article L381-1 du CCH définit le tiers-financement de la rénovation énergétique comme l'intégration d'une offre technique et un service financier pour la rénovation énergétique.
- Assuré par des sociétés publiques, le tiers-financement fait l'objet d'une exemption au monopole bancaire
- Les 7 sociétés de tiers-financement françaises couvrent la moitié de la population et sont rassemblées au sein de l'association SERAFin
- En 2021, elles ont réalisés les études préalables à la rénovation globale et performante de 9 400 logements



# Île-de-France Energies

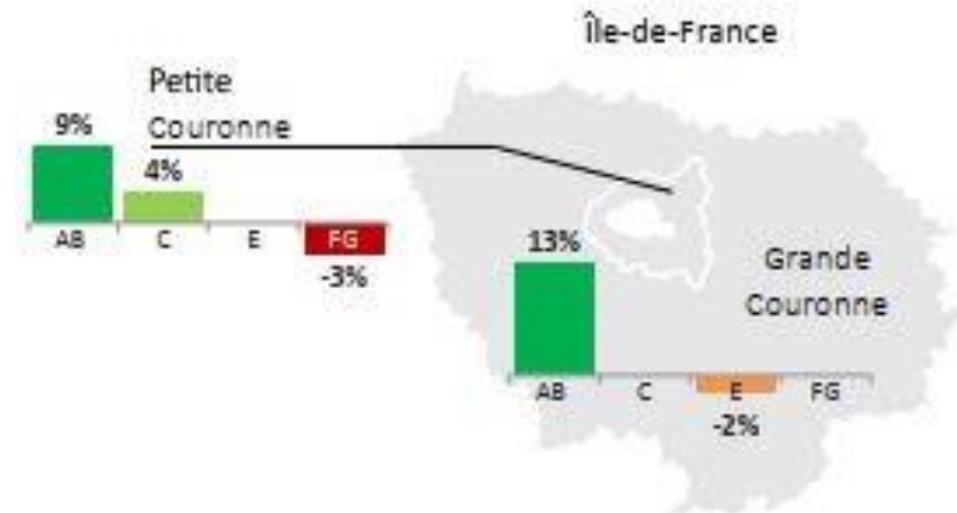
- Spécialiste de la rénovation énergétique en copropriété
- **Equipe pluridisciplinaire:**
  - ✓ Architectes
  - ✓ Thermicien
  - ✓ Chefs de projet et ingénieurs financiers
  - ✓ Juriste
  - ✓ Communication
  - ✓ Finance



# Bénéfices de la rénovation

- Entretien de la copropriété / amélioration architecturale
- Amélioration du confort (protection contre le froid et le chaud)
- Economies d'énergie
- Mise en conformité avec les obligations présentes et futures
- Augmentation de la valeur des biens

*En petite couronne, les appartements dans les meilleures classes énergétiques se vendent en moyenne 12% plus chers que les appartements dans les moins bonnes classes énergétiques (Etudes Notaires de France)*



# Les freins à la rénovation des copropriétés

## LES FREINS

- Mécanismes de prise de décision complexes
- Difficulté à coordonner les intervenants
- Tendances à choisir des programmes de travaux partiels, moins performants et *in fine* plus chers
- Difficultés pour réunir les financements
- Manque de confiance envers les intervenants



# Les ingénieries et solutions

Offre  
intégrée  
AMO



Syndicat des copropriétaires



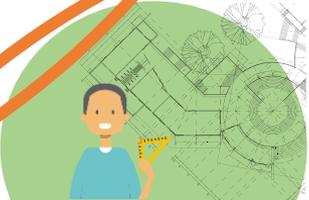
Syndic



Conduite de votre projet:  
interlocuteur unique



Ingénierie financière



Architecte



Ingénieur thermique fluide

MOE

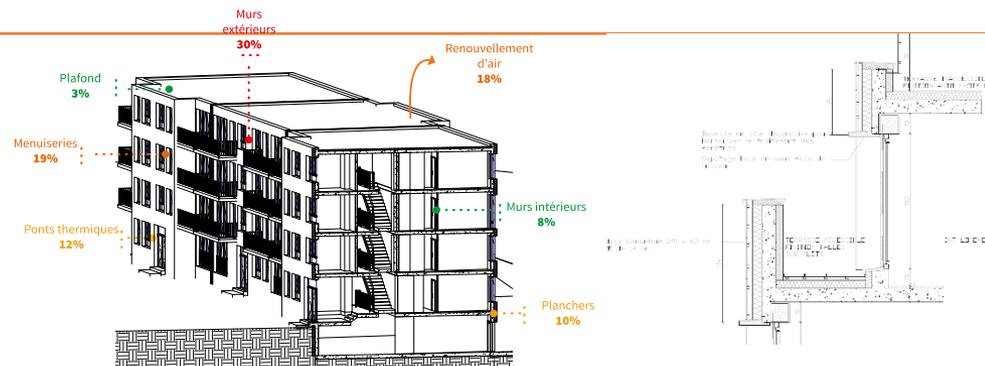


# Focus sur l'architecture et l'ingénierie technique



## *Les missions d'architecture et d'ingénierie technique en phase conception*

- ✓ **Concevoir un projet architectural porteur de sens**
  - ✓ Elaboration de plans, d'intégration 3D, de carnets de détails
  - ✓ Elaboration d'un Dossier de Consultation d'Entreprises (DCE)
  - ✓ Analyse des offres et aide à la négociation
- ✓ **Concevoir un projet de rénovation énergétique**
  - ✓ Calculer et simuler des scénarios d'économies d'énergie
  - ✓ Dimensionner les installations techniques
  - ✓ Elaboration d'un Dossier de Consultation d'Entreprises (DCE)
  - ✓ Analyse des offres et aide à la négociation



# L'ingénierie financière

## ECLAIRER SUR LES ASPECTS FINANCIERS

- Recherche de subventions
- Simulations collectives
- Simulations individuelles
- Information spécifique pour les bailleurs



## MISE EN PLACE DES SOLUTIONS DE FINANCEMENT

- Référencé MPR par l'ANAH sur la région IdF
- Eligible aux CEE permettant de proposer des contrat CEE signés par Île-de-France Energies et généralement plus avantageux
- Préfinancement des aides
- Solutions de prêts collectif ou prêt collectifs à taux 0



# Exemple d'un plan de financement

	<b>Scénario 1 (entretien et conformité réglementaire)</b>	<b>Scénario 2 (rénovation globale)</b>	
<b>Programme de travaux</b>	Ravalement simple Sécurité incendie Étanchéité des balcons	Scénario 1 + Isolation par l'extérieur Isolation toitures terrasses Isolation des planchers bas Amélioration de la ventilation Calorifugeage des réseaux Remplacement des menuiseries d'origine	
<b>Eco d'énergie</b>	0%	53%	
<b>Quote-part</b>	<b>8 000 €</b>	<b>17 800 €</b>	
<b>Subventions</b>		MPR	2 600 €
		CEE coup de pouce	1 200 €
		Ménages très modestes	1 500 €
<b>Remboursement de prêt 15 ans</b>	52 €/mois	Tous	81 €/mois
		Ménages très modestes	73 €/mois
<b>Economies d'énergie</b>	0 €/mois	27 €/mois	
<b>Effort mensuel avec prêt sur 15 ans</b>	52 €/mois	Tous	54 €/mois
		Ménages très modestes	46 €/mois

# L'intervention d'Île-de-France Energies

**Ensemblier de la rénovation énergétique en tant que assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) ou opérateur intégré AMO + MOE (maître d'œuvre)**



- Recensement des données et enquête
- Etat des lieux du bâti
- Analyse et traitement des données
- Rapport d'audit final

- Diagnostic complémentaire
- Avant projet sommaire
- Projet
- Consultation des entreprises
- Analyse des devis
- Plan de financement

- Mise en place des subventions et des prêts
- Suivi du chantier
- Réception des travaux



# Financement d'un projet



Coût d'une rénovation énergétique globale en copropriété



Aides collectives  
(Mobilisables par le syndicat de copropriété)

- CEE (Coup de pouce)
- MaPrimeRenov' copro (France Relance)



Aides individuelles  
(Mobilisables par les copropriétaires)

- Bonifications individuelles pour ménages à revenus modestes
- Aides fiscales propriétaires bailleurs



Reste à charge  
(Pour chaque copropriétaire)

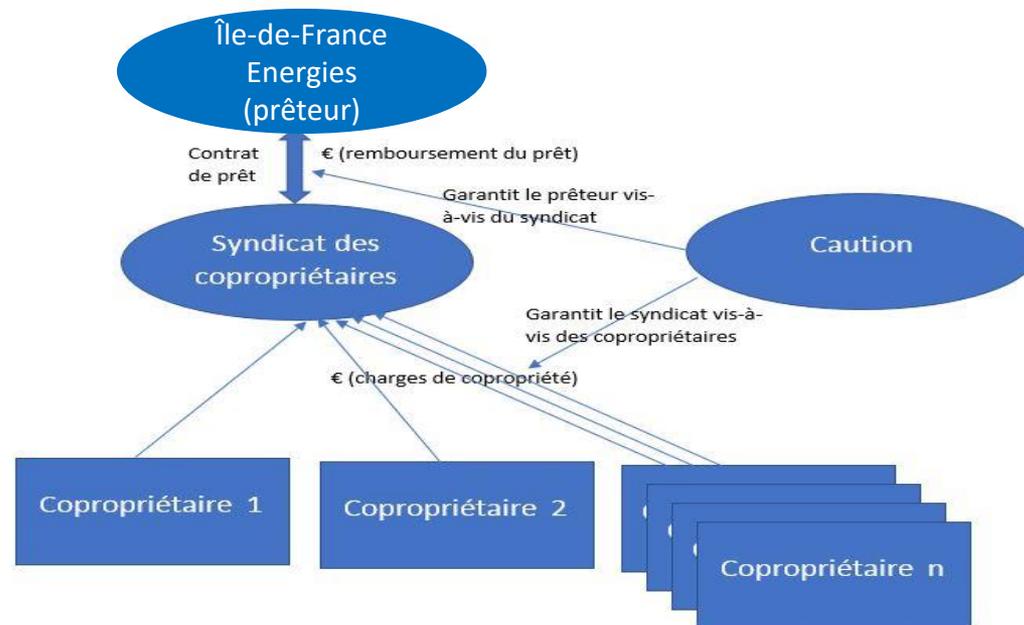
- Fonds travaux
- Epargne et ressources personnelles
- Prêts collectifs (Eco-prêt à taux 0% ou de marché)
- Prêts individuels
- Vente de foncier



# Prêts en copropriété

La loi de 1965 sur la copropriété autorise le prêt à un syndicat de copropriétaires dans 3 cas:

- A l'unanimité des copropriétaires
- Pour avancer des subventions
- Si le prêt collectif est à adhésion individuelle. Il doit alors faire l'objet d'une caution.



# Prêt avance d'aide

- Permet à la copropriété de ne s'occuper que du montant des travaux nets de subvention
- Permet de réduire le montant emprunté par copropriétaire
- Taux de 1,95 % à ce jour
- Prêt *in fine* adossé aux subventions remboursé à la perception des subventions



*Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement*



# Prêt collectif en copropriété

## 3 OFFRES EN FRANCE

- Caisse d'Épargne Ile-de-France
- Domofinance
- Île-de-France Energies (pour les copropriétés qu'elle accompagne)

## CARACTERISTIQUES DU PRÊT IDF ENERGIES

- **Prêt à adhésion volontaire.**  
Aucune obligation d'y souscrire.
- **Libre choix du montant à emprunter.** Minimum de 1 500 €.
- **Pas de critères** de revenu et d'état de santé jusqu'à 21 000 €
- **Être à jour de ses charges** sur les 12 derniers mois, et **ne pas être en situation d'interdit bancaire.**
- **Eco-prêt à taux 0% / Prêt de marché (2,5 % TAEG sur 15 ans)**  
*Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement*

### Caution obligatoire

**Eviter la solidarité entre les emprunteurs.**

Elle vient prendre le relais en cas de défaut de paiement d'un souscripteur



# Avancées à ce jour

Depuis 2013 **Île-de-France Energies** travaille avec



# Constats et reste à faire...

L'offre fonctionne très bien sur les copropriétés de taille moyenne ou grande (> 50 logements). Faire évoluer le modèle d'intervention sur des petites copropriétés.

Le modèle intégré fonctionne particulièrement bien, mais ne peut pas toujours être déployé:

- Pic d'activité
- Non connaissance par les copropriétaires de ce modèle
- Choix par la copropriété de séparer AMO et MOE



# Coopération France Renov'

- Renvoi par ÎdF Energies vers France Renov' dans le cadre de ses activités
- Importante coopération dans le cadre de RECIF (événements, boitages, renvoi vers France Renov')
- Information sur l'offre d'IdF Energies aux copropriétés potentiellement intéressés





**MERCI DE VOTRE  
ATTENTION**  
[Raphael.claustre@idf-energies.fr](mailto:Raphael.claustre@idf-energies.fr)

**Île-de-France Energies**  
90-92, avenue du Général Leclerc - 93 500 PANTIN  
01 83 65 36 36 – [contact@idf-energies.fr](mailto:contact@idf-energies.fr) - [www.iledefranceenergies.fr](http://www.iledefranceenergies.fr)