

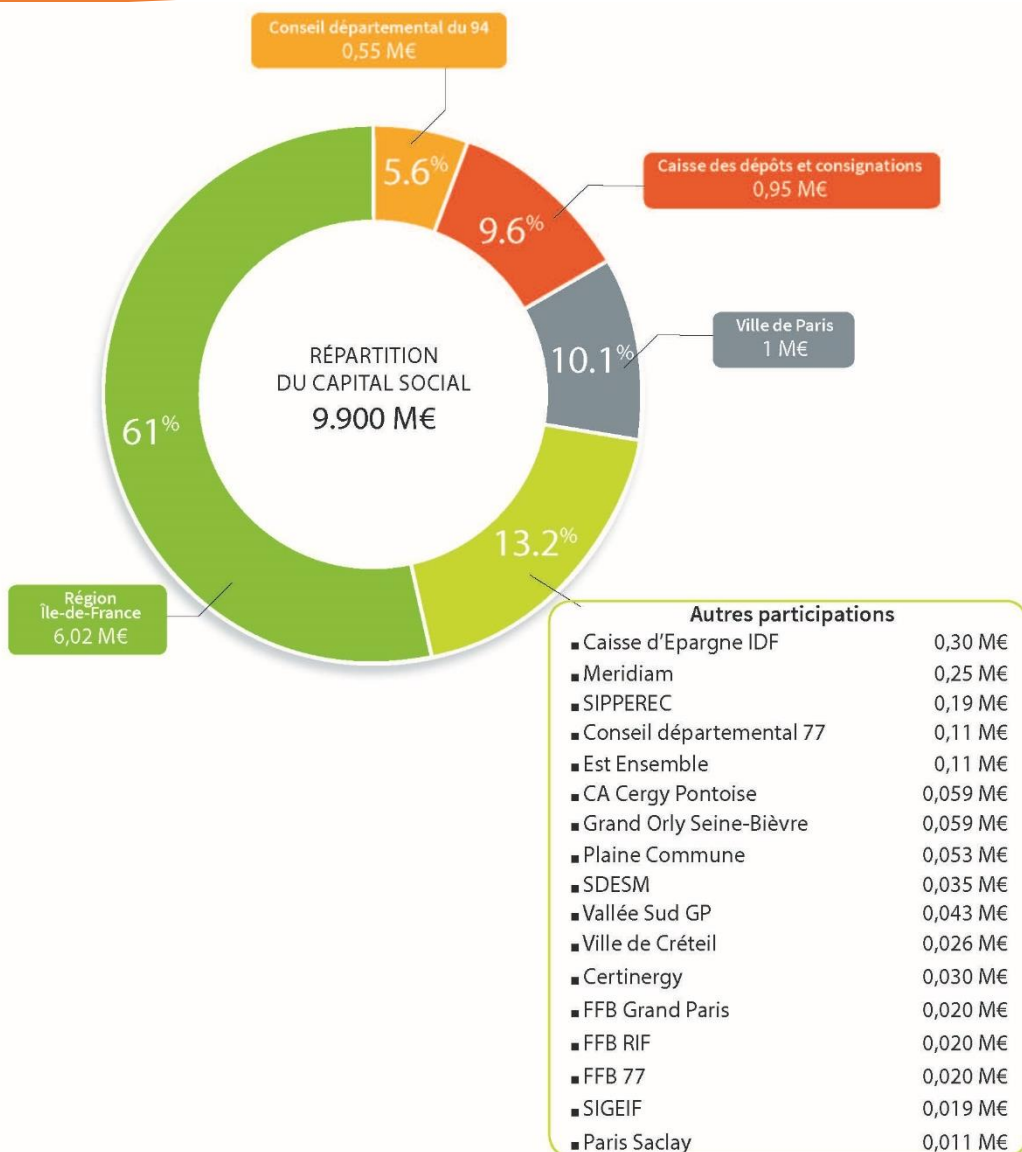


Rénovation des copropriétés

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

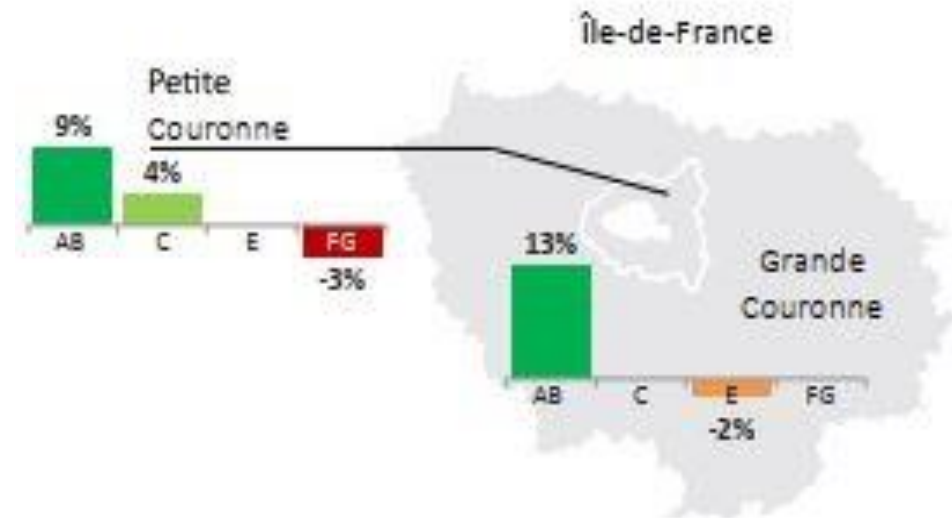
- Spécialiste de la rénovation énergétique en copropriété
- **Equipe pluridisciplinaire:**
 - ✓ Architectes
 - ✓ Thermicien
 - ✓ Chefs de projet et ingénieurs financiers
 - ✓ Juriste
 - ✓ Communication
 - ✓ Finance



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
- Tendance 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



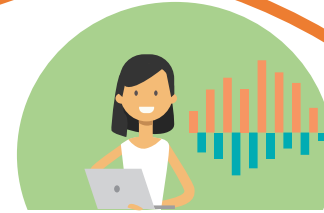
Syndicat des copropriétaires



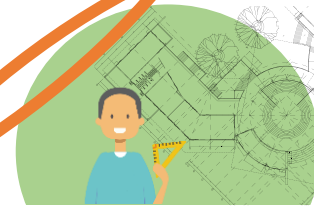
Syndic



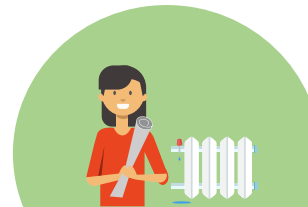
Conduite de votre projet:
interlocuteur unique



Ingénierie financière



Architecte



Ingénieur thermique fluide

MOE

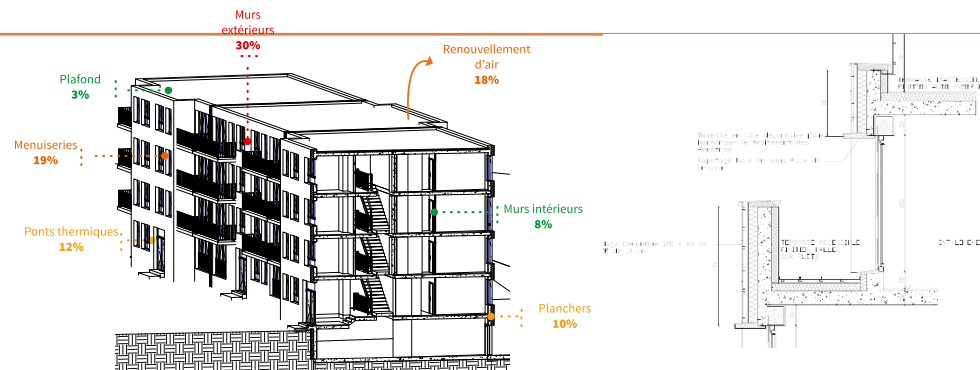


Focus sur l'architecture et l'ingénierie technique



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

	Scénario 1 (entretien et conformité réglementaire)	Scénario 2 (rénovation globale)	
Programme de travaux	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	
Eco d'énergie	0%	53%	
Quote-part	8 000 €	17 800 €	
Subventions		MPR	2 600 €
		CEE coup de pouce	1 200 €
		Ménages très modestes	1 500 €
Remboursement de prêt 15 ans	52 €/mois	Tous	81 €/mois
		Ménages très modestes	73 €/mois
Economies d'énergie	0 €/mois	27 €/mois	
Effort mensuel avec prêt sur 15 ans	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)

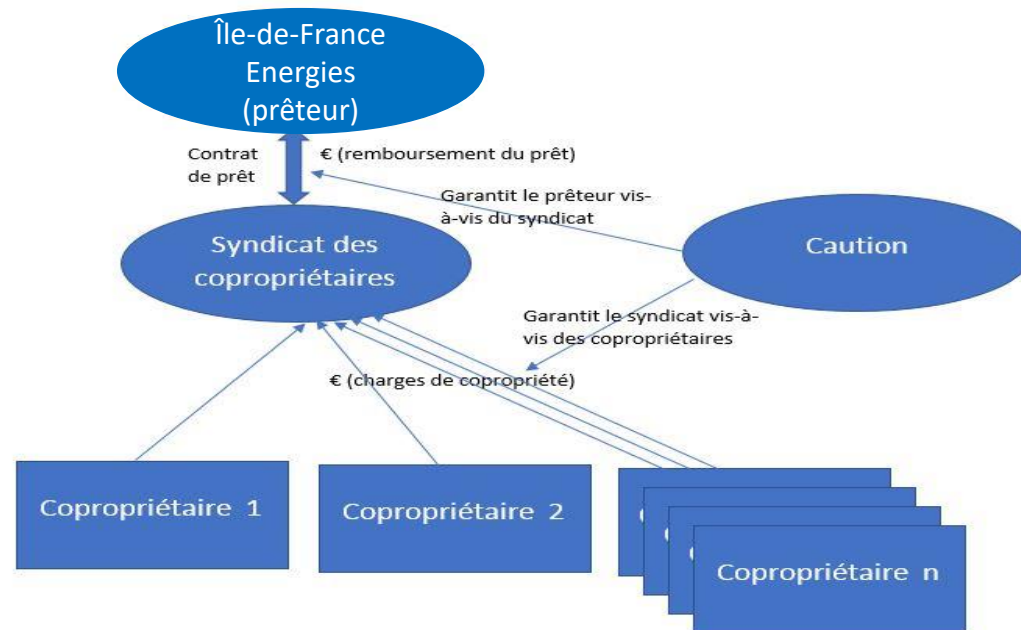
- Fonds travaux
- Epargne et ressources personnelles
- Prêts collectifs (Eco-prêt à taux 0% ou de marché)
- Prêts individuels
- Vente de foncier



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

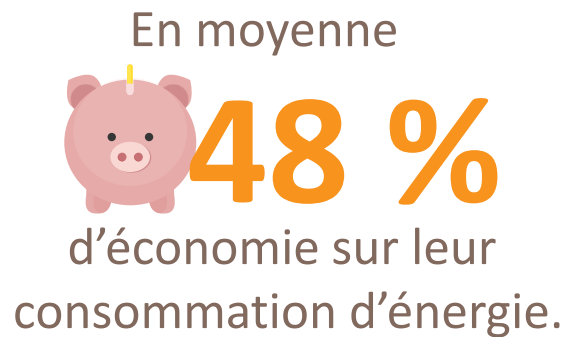
Eviter la solidarité entre les emprunteurs.

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

Île-de-France Energies

90-92, avenue du Général Leclerc - 93 500 PANTIN

01 83 65 36 36 – contact@idf-energies.fr - www.iledefranceenergies.fr