

Énergies POSIT'IF

.....
UNE INNOVATION
.....
AU SERVICE
.....
DE LA RÉNOVATION
.....
ÉNERGÉTIQUE







SOMMAIRE

- 4 Introduction
- 5 Rénovation énergétique : des politiques publiques aux multiples bénéfiques
- 6 La copropriété, secteur décisif et spécifique
- 7 La SEM Énergies POSIT'IF, un dispositif adapté aux enjeux de la rénovation énergétique
- 8 Retour sur un marathon législatif
- 9 La rénovation énergétique du point de vue du propriétaire
- 10 Ensemblier de la rénovation énergétique : un modèle d'affaires innovant
- 11 Le plan de financement : pierre angulaire d'un projet de rénovation énergétique
- 12 Un soutien européen décisif
- 13 Quatre ans après : bilans et perspectives
- 14 Zoom sur des projets exemplaires
- 15 10 conseils pour mettre en place votre société de tiers financement
- 16 Un modèle qui essaime : tour d'horizon des dispositifs en France

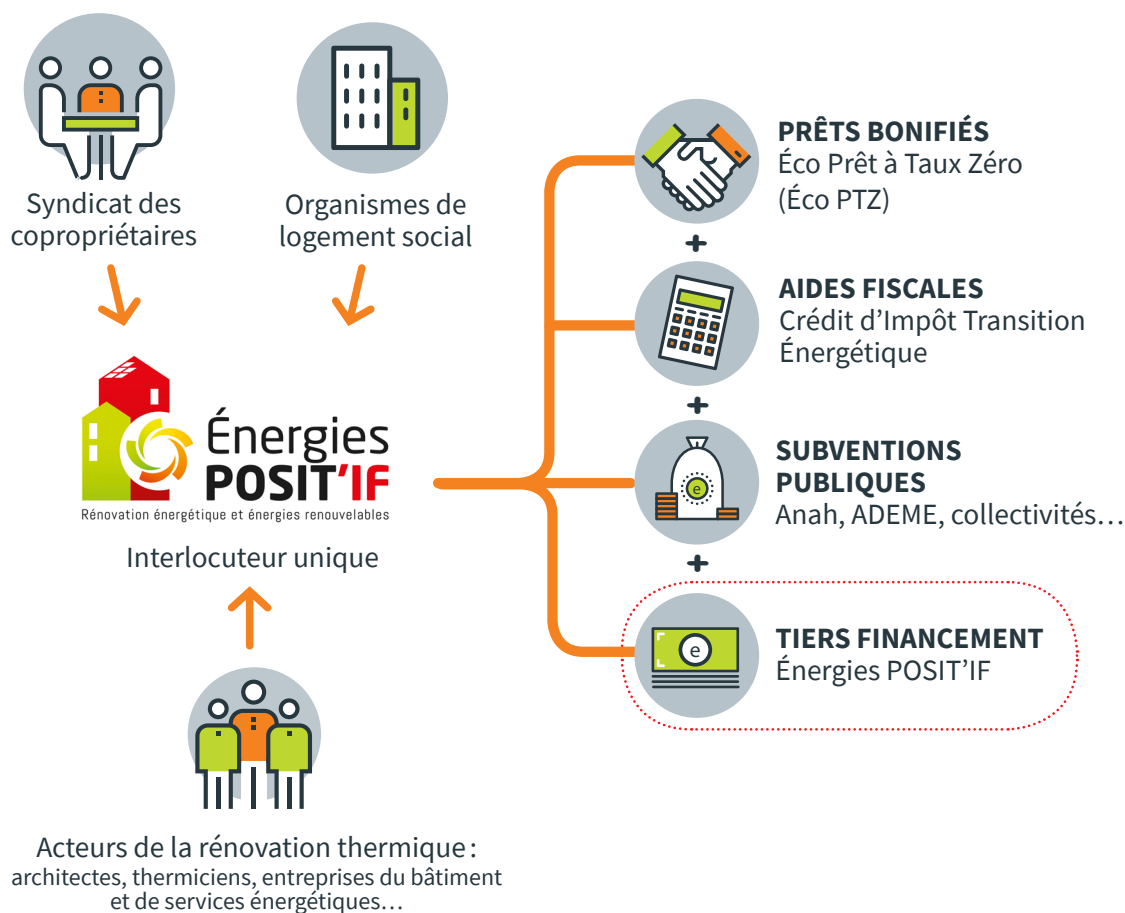
RÉSUMÉ

« *Energies POSIT'IF, ensemblier de la rénovation énergétique en copropriété* »

Depuis sa création en 2013, la Société d'Économie Mixte (SEM) Énergies POSIT'IF accompagne les copropriétés franciliennes dans leurs projets de rénovation énergétique. Le chantier est vaste puisqu'en Ile-de-France, plus d'un million de logements en copropriété sont de véritables passoires énergétiques. Les enjeux de leur rénovation sont cruciaux en matière environnementale, sociale mais aussi en termes de création d'emplois et de défense du pouvoir d'achat face au renchérissement du coût de l'énergie. Pour relever ces défis, la Région Ile-de-France, 11 collectivités franciliennes, 3 syndicats de l'énergie et 2 établissements financiers ont fait le pari d'innover en créant la Société d'Économie Mixte Énergies POSIT'IF.

Première société de tiers financement dédiée à la rénovation énergétique de l'habitat collectif, Énergies POSIT'IF propose une offre, couplant ingénierie technique et financière, en capacité de massifier la rénovation énergétique. Le déploiement de ce modèle pionnier supposait de bousculer un secteur en inventant de nouveaux modes d'intervention, des pratiques innovantes et un cadre réglementaire adapté. D'abord reconnues et définies par la loi ALUR en mars 2014, les sociétés de tiers financement ont ensuite aussi été au cœur de la loi de transition énergétique pour la croissance verte, l'article 23 leur étant dédié. Ce texte promulgué en août 2015 permet aux sociétés de tiers financement de bénéficier d'un régime d'exception au monopole bancaire et donc d'exercer des activités de crédit grâce à un régime d'autorisation spécifique.

L'OFFRE D'ÉNERGIES POSIT'IF EN IMAGES





Énergies POSIT'IF n'aura néanmoins pas attendu la fin de ce marathon législatif pour accompagner les copropriétés franciliennes dans leurs projets et s'inscrire pleinement dans le paysage de la rénovation énergétique. Actuellement, le marché s'intéresse principalement aux opérations très rentables avec un temps de retour sur investissement court (10 ans maximum), ce qui induit des rénovations « peu ambitieuses » en termes de performance énergétique. Grâce à un portage public fort (85 % de l'actionariat est composé de collectivités territoriales), Énergies POSIT'IF peut s'engager dans la réalisation d'opérations de rénovation globale en permettant la prise en compte de durées d'amortissement économique plus longues (15, 20 ou 25 ans). Arrivée sur un marché émergent, Énergies POSIT'IF a su proposer un service clé en main reposant sur un triptyque de compétences énergétiques, architecturales et financières. Ce modèle d'intervention commence à être proposé par d'autres acteurs du secteur, preuve

qu'Énergies POSIT'IF a su jouer son rôle de catalyseur du marché. Énergies POSIT'IF s'est par ailleurs inscrit dans l'écosystème de la rénovation énergétique francilienne et a tissé des liens pérennes avec les structures de territoire comme les organismes publics financeurs, les professionnels du bâtiment, les banques, les structures accompagnatrices, les fédérations de professionnels et les collectivités locales.

Tout ce cheminement n'aurait pas été possible sans le soutien de ses actionnaires et de la Commission européenne. Cette dernière croit, depuis la genèse du projet, dans le potentiel du tiers-financement et soutient le développement de la société par le biais du programme « Énergie-Intelligente-Europe ». Il appuie le développement d'investissements dans des projets énergétiques durables. De 2014 à 2017 Énergies POSIT'IF a ainsi bénéficié d'un soutien financier permettant de prendre en charge une partie des coûts de mise en place de son offre et de renforcer les compétences des acteurs de la copropriété en proposant des formations gratuites. Ce portage européen fort a permis jusqu'ici à Énergies POSIT'IF de travailler avec plus de 40 copropriétés et de réaliser les travaux de 8 d'entre elles. Ceci représente plus de 5800 logements dont 2100 en rénovation.

Après 4 ans d'existence, ces premiers résultats montrent que le modèle répond pleinement aux défis environnementaux, économiques et sociaux de la transition énergétique et qu'il est prêt à être répliqué à plus grande échelle en France et en Europe.

LES ÉTAPES CLÉS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



EN CHIFFRES



41 copropriétés ont signé un contrat avec Énergies POSIT'IF



8 copropriétés ont votés les travaux
Soit plus de **5 800** logements à rénover
dont plus de **2 100** ayant voté les travaux

600

emplois créés



4 560 tonnes de CO₂ évités par an



47% d'économie d'énergie réalisée après les travaux en moyenne



■ Projets en attente de vote

■ Projets arrêtés

■ Copropriétés ayant voté pour la phase suivante du projet (étude de maîtrise d'œuvre ou travaux)

Et pour la suite...

10 000 logements rénovés d'ici 2020

Soit **75 à 100** copropriétés



Pour un montant total de **250 millions** d'euros de travaux.

Quelques dates...

2013

JANVIER

Création de la SEM Énergies POSIT'IF

MARS

Le soutien européen :

La Commission européenne croit au modèle innovant développé par Énergies POSIT'IF et lui apporte un soutien financier au titre du programme « Énergie Intelligent Europe »

2014

FÉVRIER

1^{er} contrat signé avec une copropriété

MARS

la 1^{ère} assise

réglementaire :

la loi ALUR (article 124) dote le tiers-financement d'une première base légale

2015

MAI

le coup de pouce de la Banque Européenne d'Investissement :

Avec un contrat de prêt de 100 M€, Énergies POSIT'IF est le 1^{er} bénéficiaire d'une enveloppe de la Banque Européenne d'Investissement pour soutenir la rénovation énergétique en France grâce au tiers financement

AOÛT

Promulgation de la loi de transition énergétique pour une croissance verte.

L'article 23 de la loi crée un régime d'exception au monopole bancaire pour les sociétés de tiers financement et conforte ainsi l'outil financier porté par la SEM Énergies POSIT'IF

OCTOBRE

1^{er} chantier Bâtiment Basse Consommation de la SEM

2017

MARS

Le cautionnement :

Signature d'un accord avec une société de caution agréée

AVRIL

Dépôt du dossier

auprès de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR – Banque de France) aux fins d'obtention de l'autorisation d'exercer des activités de crédit

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : DES POLITIQUES PUBLIQUES AUX MULTIPLES BÉNÉFICES

« Le changement climatique, les politiques régionales de transition énergétique et les objectifs nationaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre font de la rénovation des bâtiments un des enjeux majeurs de ces prochaines années. »

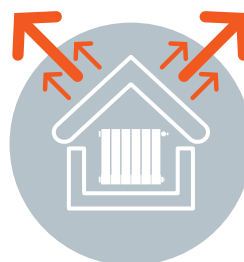
En effet, ce secteur est le premier consommateur d'énergie en France et est à l'origine de près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre. Les logements anciens, principalement ceux construits avant 1975 (date à partir de laquelle s'est appliquée la première réglementation thermique), en sont largement responsables.

La région Ile-de-France, fortement urbanisée avec un parc de logements collectifs vieillissants et énergivores (plus d'un million de logements collectifs privés en classe E, F ou G) est marquée par une très forte dépendance énergétique : 62 % des consommations énergétiques et près de la moitié des émissions de gaz à effet de serre émanent du secteur du bâtiment. Mais si les potentiels de réduction des consommations énergétiques sur ces bâtiments sont considérables, peu de logements font à l'heure actuelle l'objet d'une rénovation énergétique ambitieuse¹ car les copropriétaires rencontrent souvent des difficultés pour organiser leur projet et réunir les financements nécessaires.

ÉTAT DES LIEUX

UN PARC IMMOBILIER ÂGÉ...

68%
des bâtiments franciliens
sont énergivores
car construits avant 1975
(date de la première
réglementation thermique)



À Paris,
cette proportion
culmine à
83%



... ET MAJORITAIREMENT COLLECTIF



ÎLE-DE-FRANCE
72%
de logements collectifs
(logement social et copropriétés)



FRANCE MÉTROPOLITAINE
44%
de logements collectifs
(logement social et copropriétés)



¹. On considère ici qu'une rénovation est ambitieuse ou performante si elle permet d'atteindre le niveau du label Bâtiment Basse Consommation énergétique rénovation soit 104 kWhep/m².an en Ile-de-France tel que défini dans le glossaire

Au-delà des émissions de gaz à effet de serre, l'enjeu social est également de taille: ce sont trop souvent les ménages les plus fragiles qui vivent dans les logements mal isolés. Plus de 700 000 Franciliens dépensent aujourd'hui plus de 10 % de leurs revenus dans des factures de chauffage. Une politique préventive de rénovation des logements est donc nécessaire pour éviter à des centaines de milliers de Franciliens de basculer dans la précarité énergétique.

La rénovation énergétique est aussi une question économique. Un territoire comme la région Île-de-France présente une facture énergétique de 22 milliards d'euros. Les principes de la transition énergétique et de l'économie circulaire consistent à transformer cette dépense en investissement. Ainsi la rénovation énergétique des bâtiments permet de réduire drastiquement le besoin et donc la consommation d'énergie. Il s'opère alors un transfert des flux financiers du secteur de l'énergie vers le secteur du bâtiment. Ce dernier produit 3 fois plus d'emplois par euro investi, et est donc créateur net d'emplois locaux, quand les emplois du secteur de l'énergie sont issus de marchés mondiaux et donc rarement implantés sur les territoires où l'énergie est consommée.

Conscient de l'importance de ces enjeux, les parlementaires ont fixé dans la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) un objectif de réduction de la consommation d'énergie de 20 % d'ici 2030, et de division par deux d'ici 2050. Ainsi, d'ici 2030, notre consommation devra avoir baissé de 31 millions de tonnes équivalent pétrole. C'est autant que la totalité de la consommation actuelle de gaz en France! Pour parvenir à cet objectif la LTECV vise la rénovation de 500 000 logements par an à compter de 2017 ainsi que la rénovation au niveau "Bâtiment Basse Consommation" (BBC²) de la totalité du parc immobilier français à l'horizon 2050.

Pour sa part, l'Union européenne s'est engagée à améliorer son efficacité énergétique de 30 % pour 2030, suite à l'accord trouvé entre les États-membres en juin 2017. La Commission européenne estime que cet objectif permettra de créer 400 000 emplois par an et d'augmenter le PIB de l'Union de 70 milliards d'euros. Elle calcule également que cela permettra de réduire les dépenses liées à la pollution et aux frais de santé de 4,5 à 8,3 milliards d'euros par an³.

En cohérence avec les ambitions françaises et européennes, la région Île-de-France s'est fixée dès 2012 des objectifs visant la rénovation annuelle de 130 000 logements, dont 50 000 en copropriété.

DES OBJECTIFS PUBLICS AMBITIEUX DÉCLINÉS À TOUTES LES ÉCHELLES

■ EN FRANCE

500 000 logements
rénovés par an à compter de 2017,
afin d'amener l'ensemble du parc
immobilier au niveau Bâtiment
Basse Consommation **en 2050**

■ EN EUROPE

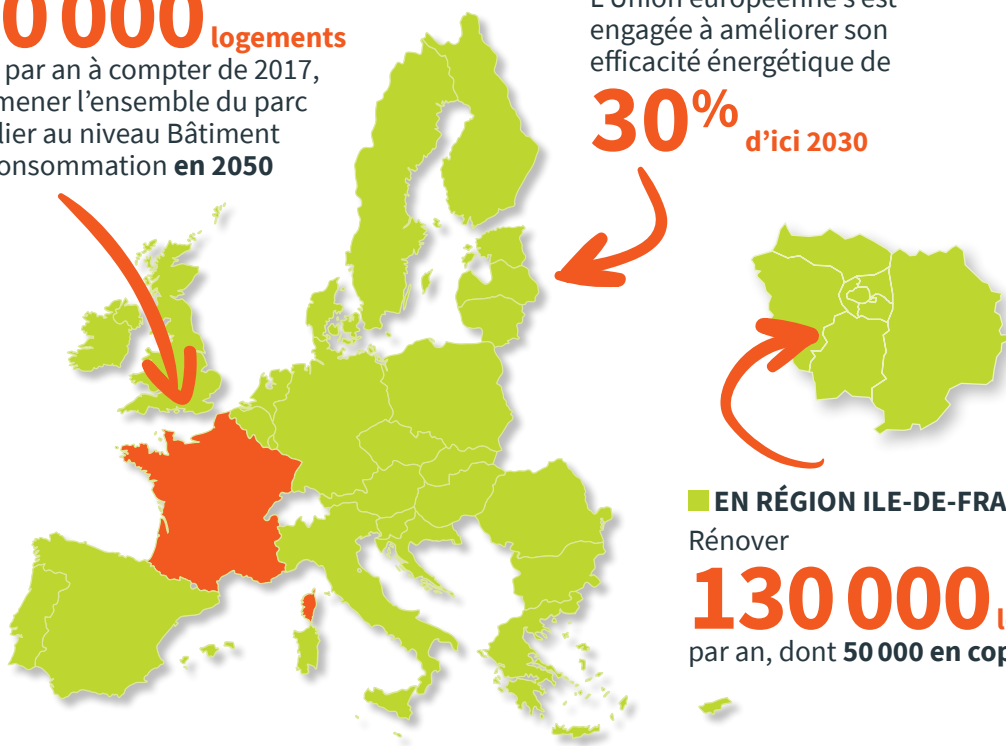
L'Union européenne s'est
engagée à améliorer son
efficacité énergétique de

30% d'ici 2030

■ EN RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Rénover

130 000 logements
par an, dont **50 000** en copropriétés



². L'effet net sur l'emploi de la transition énergétique en France : Une analyse input-output du scénario négaWatt, 2013, Philippe Quirion, CIRED / CNRS.

³. Analyse d'impact concernant la modification de la directive relative à l'efficacité énergétique, SWD(2016) 405.

LA COPROPRIÉTÉ, SECTEUR DÉCISIF ET SPÉCIFIQUE

Ces objectifs ne pourront être atteints sans la participation des copropriétés. Au total, l'hexagone en compte 600 000, principalement concentrées dans les zones urbanisées telles que les régions Ile-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte-D'azur. Elles représentent 45 % des logements en Île-de-France, majoritairement situés dans de grosses copropriétés.

Peu d'entre elles font néanmoins l'objet de rénovations énergétiques car elles rencontrent des difficultés pour mener ce type de projet compte tenu des règles de gouvernance qui sont les leurs. La copropriété est structurée autour d'un triptyque formé par le conseil syndical, le syndic et le syndicat de copropriétaires votant les décisions en Assemblée Générale (AG) à minima une fois par an. Ce mécanisme de gouvernance complexe, nécessitant l'adhésion de la majorité des copropriétaires, explique en partie les raisons pour lesquelles peu de projets voient le jour. La décision relève non d'un maître d'ouvrage unique mais d'une assemblée composée de copropriétaires ayant chacun des sensibilités, des situations familiales, économiques, financières et des priorités différentes. C'est un petit groupe, le conseil syndical accompagné par le syndic, qui devra assurer le pilotage du projet (rédaction de cahiers des charges, choix des prestataires, recherche de financement, etc.) tout en consultant régulièrement l'Assemblée Générale pour tenir compte des attentes de tous les copropriétaires. Gérer une telle complexité demande à la fois beaucoup de temps et d'expertise. Une responsabilité et un engagement lourds et complexes pour les conseils syndicaux qui ne sont pourtant pas des maîtres d'ouvrage professionnels.

Par ailleurs, Il faut compter au moins 3 Assemblées Générales pour aboutir à une rénovation énergétique (vote d'un audit, vote d'une étude de maîtrise d'œuvre pour concevoir le projet, vote des travaux et du plan de financement). Cette temporalité longue n'incite pas les acteurs du bâtiment à proposer des offres adaptées aux copropriétés, leur préférant des segments de marché plus réactifs (logement social, maisons individuelles, bâtiments tertiaires ou commerciaux).



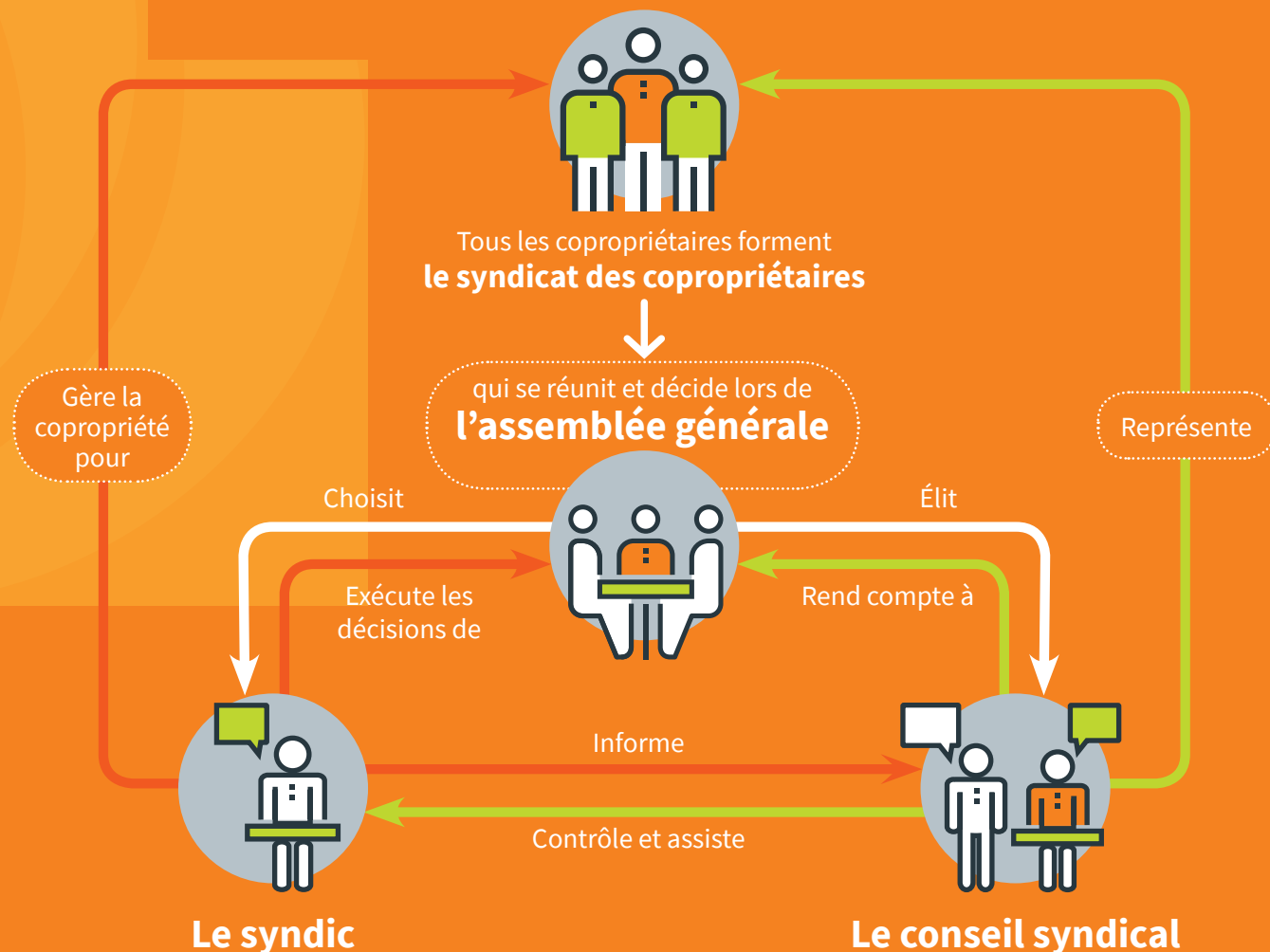
Autre constat: une rénovation énergétique ne peut se faire que si la copropriété est financièrement saine (peu d'arriérés de charges), car elle demandera un engagement important: en moyenne entre 20 et 30 000 euros TTC par logement. Le montage d'un plan de financement est d'ailleurs une autre difficulté à surmonter tant il est difficile de s'y retrouver dans le maquis d'aides et de solutions financières existantes.

Enfin, dernière complexité, la copropriété n'est pas organisée pour faciliter la projection sur le long terme. À la différence de toute société qui, lorsqu'elle réalise des investissements, va les porter au bilan pour évaluer leur valeur, les amortir, les provisionner, une copropriété n'a pas de bilan. Seuls les comptes annuels sont établis, l'évolution des actifs et les besoins d'investissements futurs n'apparaissent nulle part dans les comptes. Difficile dans ces conditions de penser sur le long terme, puisque la structuration de la gestion comptable et financière de la copropriété conduit à raisonner à l'échelle de temps des comptes, c'est-à-dire 1 an. Un bâtiment, a pourtant une durée de vie de plusieurs décennies et même, lorsqu'il est bien entretenu, bien supérieur à un siècle. Pour la pérennité de ce patrimoine immobilier, il faut veiller à investir dans sa maintenance et « réinjecter » tous les 30 ou 40 ans un investissement de l'ordre de 10 à 20 % de sa valeur.



UNE COPROPRIÉTÉ

COMMENT ÇA FONCTIONNE ?



La copropriété est une organisation juridique du droit de la propriété dans laquelle chaque copropriétaire détient au moins un lot composé d'une partie privative (appartement, place de parking, cave, etc.) et d'une quote-part de parties communes (sol, cour, voie d'accès, toiture, etc.). C'est le règlement de copropriété qui décrit les parties communes et privatives, définit les règles de fonctionnement de l'immeuble et précise les droits et obligations des copropriétaires. Les Assemblées Générales qui réunissent tous les copropriétaires permettent de prendre toutes les décisions concernant la vie de la copropriété.

Pour bien fonctionner, une copropriété dispose de 3 structures :

- Le syndicat des copropriétaires, constitué de l'ensemble des copropriétaires, se réunit en Assemblée Générale au moins une fois par an pour prendre les décisions d'administration de l'immeuble.
- Le syndic est le gestionnaire de l'immeuble et représente la copropriété auprès des tiers dans tous les actes de la vie civile, notamment auprès des prestataires travaillant sur la copropriété, et en justice (notaire, avocat, etc.). Il peut être professionnel ou bénévole et est élu par l'Assemblée Générale pour une durée de 1 à 3 ans renouvelable.
- Le conseil syndical est composé de copropriétaires élus par l'Assemblée Générale. Il assiste le syndic, contrôle sa gestion et fait le lien entre les copropriétaires et le syndic.

Dans le cadre d'une rénovation énergétique, la copropriété est le maître d'ouvrage, c'est-à-dire le commanditaire des travaux qu'il finance et dont il définit les objectifs, le calendrier et le budget.

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU POINT DE VUE DU PROPRIÉTAIRE

Quels que soient les objectifs des politiques publiques, la rénovation énergétique ne se développera qu'à la condition que les maîtres d'ouvrage, c'est-à-dire les syndicats de copropriété, en prennent la décision. Il est donc important d'adopter leur point de vue pour répondre aux principales questions que les copropriétaires se posent :

QU'EST-CE QU'UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ?

QU'ENTEND-ON PAR « TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE » ?

La rénovation énergétique concerne à la fois l'isolation de l'enveloppe du bâtiment (façades, toiture, planchers et vitrages) mais aussi l'optimisation des systèmes de ventilation, de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et de l'éclairage. Elle peut aussi intégrer l'installation d'énergies renouvelables pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire ou la production d'électricité (panneaux solaires, pompes à chaleur, réseau de chaleur utilisant la géothermie ou la biomasse, etc.). Une rénovation énergétique globale permet de réaliser des économies d'énergie de 40 à 70 %.

EXEMPLE DE PROGRAMME DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE :



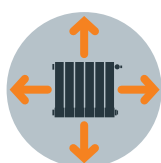
Isolation de l'enveloppe du bâti

- Isolation thermique des façades, des pignons, des toitures-terrasses et des planchers bas
- Remplacement des menuiseries et des occultations d'origine



Amélioration de la ventilation

- Mise en place d'une ventilation réglable en fonction du taux d'humidité (hygroréglable)



Amélioration de la distribution de chaleur

- Mise en place de chaudières gaz à condensation
- Installation de panneaux solaires en toiture pour production d'eau chaude
- Pose de robinets thermostatiques sur les radiateurs
- Isolation des réseaux de distribution de chauffage



Valorisation patrimoniale et amélioration du cadre de vie

- Ravalement des façades améliorant l'esthétique du bâtiment
- Pose de balcons
- Amélioration des parties communes (hall d'entrée, etc.)
- Végétalisation des toitures

- Des bénéfices multiples à la clé !
- Valorisation du patrimoine
- Réduction des factures d'énergie
- Amélioration du confort

POURQUOI RÉNOVER MON IMMEUBLE ?

Ils'agit biensûr de diminuer fortement les consommations d'énergie pour réduire sa facture, mais aussi de traiter les nombreuses pathologies qui affectent un bâtiment avec le temps: fissures, problèmes structurels, moisissures, mauvais renouvellement d'air... D'une manière générale, c'est la question du confort dans son logement qui est appréhendée lors d'une rénovation. Que ce soit du fait d'une dégradation du bâtiment dans le temps, ou parce que nos attentes ont augmenté, les sensations d'inconfort dans les bâtiments anciens sont très fréquentes. Les infiltrations d'air, les gênes liées au bruit extérieur, les sensations d'humidité, de chaud ou de froid en sont souvent la cause. Par ailleurs, dans la plupart des cas, une rénovation énergétique, c'est aussi une rénovation esthétique: lorsqu'une isolation par l'extérieure est posée, c'est un ravalement complet qui est réalisé. Il y a alors une remise à neuf de la façade du bâtiment et donc du cadre de vie des habitants. Enfin, la rénovation est l'occasion de faire un bilan de la situation en matière d'accessibilité, de sécurité incendie ou électrique, d'ajouter des balcons, d'aménager au mieux les espaces communs, etc.



Une rénovation énergétique est donc bien plus qu'une intervention visant à diminuer les consommations d'énergie. C'est une

rénovation globale destinée à mettre le bâtiment au niveau des attentes de ses habitants pour qu'il soit au standard de son époque voire au-delà pour répondre aux exigences des habitants qui l'occuperont dans 10, 20, 30 ans !



LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EST-ELLE RENTABLE ?

Calculer le nombre d'années nécessaires au remboursement des investissements de rénovation par les économies d'énergie réalisées donne une vision partielle. Le temps de retour est souvent long à l'exception de certaines situations favorables, lorsque le bâtiment est très énergivore avant travaux ou que le taux de subvention est élevé. Mais dans la plupart des cas, le temps de retour n'est pas un indicateur approprié pour mesurer l'intérêt d'une rénovation globale. D'autant, qu'en région parisienne, un copropriétaire reste en moyenne 7 ans dans son logement, durée bien inférieure au temps d'amortissement d'un projet de rénovation.

Pour refléter correctement les gains pour le copropriétaire, il faut tenir compte des économies d'énergie mais aussi de la prise de valeur immobilière, voire de la perte de valeur du bien si aucune rénovation n'est réalisée. L'impact de la performance énergétique sur la valeur patrimoniale d'un logement est aujourd'hui bien caractérisé et « la valeur verte » suffit à couvrir une partie de l'investissement. La perte de valeur du bien en l'absence d'une rénovation est quant à elle difficile à estimer mais des observatoires se mettent en place en liaison avec les notaires. Il apparaît ainsi qu'au fur et à mesure que se construisent des logements neufs et que des logements anciens sont rénovés, la valeur des biens voisins non rénovés se dégrade. La meilleure solution pour éviter ce décrochage est la mise en œuvre d'une rénovation globale qui, au-delà des intérêts en termes d'économie d'énergie et de confort, relève de la gestion patrimoniale.

ZOOM SUR LA « VALEUR VERTE »

Cette notion est définie comme « **l'augmentation de valeur engendrée par la meilleure performance énergétique et environnementale d'un bien immobilier par rapport à un autre bien immobilier toutes les autres caractéristiques étant égales par ailleurs** ».

Il est possible de l'estimer aujourd'hui grâce à des études comparant les prix de vente de biens similaires, mais de classes énergétiques différentes. Or depuis 2006, lors de chaque vente, les notaires enregistrent, en plus de la valeur d'un bien, son état, son emplacement, et son étiquette énergie. Des études de corrélation peuvent ainsi être menées.

Il en résulte que, pour l'Île-de-France :

- **En Grande couronne un logement de classe A/B se vend en moyenne 12,2 % plus cher** qu'un appartement équivalent de classe F/G.
- **En Petite couronne un logement de classe C se vend en moyenne 7,3 % plus cher** qu'un appartement équivalent de classe F/G.

Exemple :

Si un appartement de classe F ou G, situé en petite couronne, se vend 250 000 €, alors un appartement équivalent de classe C vaudra 268 230 €

Source : La valeur verte des logements en 2014, Dinamic, octobre 2015

FAUT-IL PRÉFÉRER UNE RÉNOVATION RÉALISÉE EN UNE SEULE FOIS OU UNE RÉNOVATION PAR ÉTAPES ?

Les investissements requis par une rénovation globale en une fois font souvent hésiter les ménages. Aussi, certains pensent préférable de réaliser des travaux par étape plutôt qu'en une seule fois. Ce choix en apparence tentant s'avère peu judicieux sur les plans technique et économique. Du point de vue technique, il est difficile de séparer les différentes interventions. Ainsi, lors d'un changement de menuiseries, il est essentiel de rénover en même temps la ventilation pour assurer une bonne qualité de l'air intérieur. Du point de vue financier, réaliser plusieurs interventions est toujours plus cher car les dépenses ne pourront être mutualisées, que ce soit sur les études ou lors des travaux. En plus d'augmenter le coût total du projet, la rénovation par étape risque de diminuer le montant des aides financières. Par exemple,

la Région Île-de-France propose des aides exigeant l'atteinte d'un niveau de performance donné et donc une approche globale. Quant aux solutions de tiers financement ou de prêt bancaire, il est plus complexe de les mobiliser plusieurs fois. Il faut enfin tenir compte des questions sociales : un chantier de rénovation comporte toujours des nuisances. Elles sont multipliées si l'intervention se fait en plusieurs fois. Mais surtout, un projet de rénovation demande de l'énergie de la part du conseil syndical et des copropriétaires. Si une rénovation énergétique est prévue en plusieurs étapes, il est bien possible qu'à l'issue de la première, les copropriétaires soient fatigués du projet et n'aient plus envie de poursuivre le programme de travaux.



LA SEM ÉNERGIES POSIT'IF, UN DISPOSITIF ADAPTÉ AUX ENJEUX DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

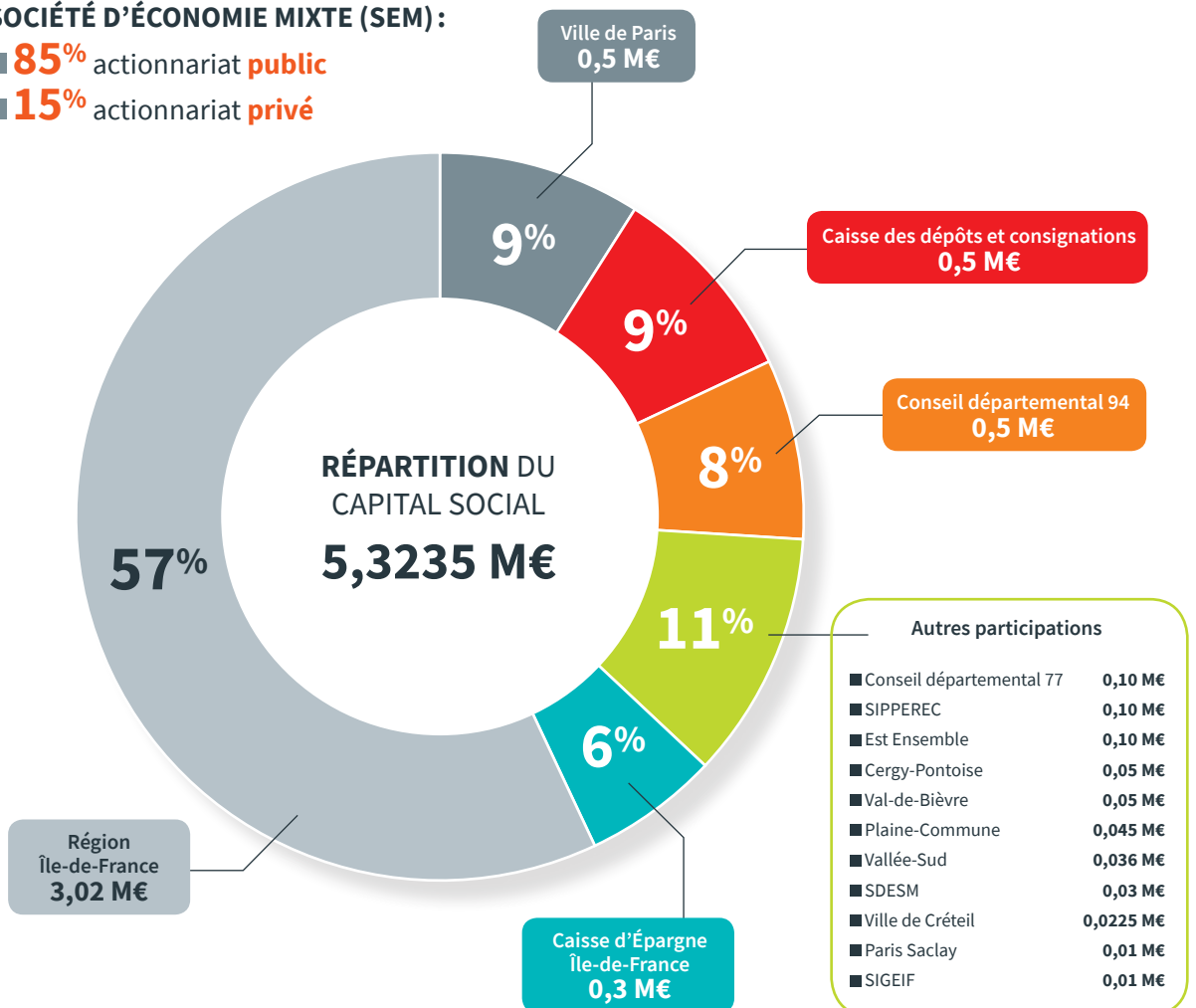
« Une offre sur-mesure adaptée à la copropriété avec un objectif ambitieux : réduire d'au moins 40% la consommation énergétique après travaux »

C'est pour lever les freins à la rénovation énergétique en copropriété qu'en 2013, a été créée Énergies POSIT'IF, société innovante au capital public-privé.

ZOOM SUR L'ACTIONNARIAT D'ÉNERGIES POSIT'IF

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE (SEM) :

- **85%** actionnariat **public**
- **15%** actionnariat **privé**

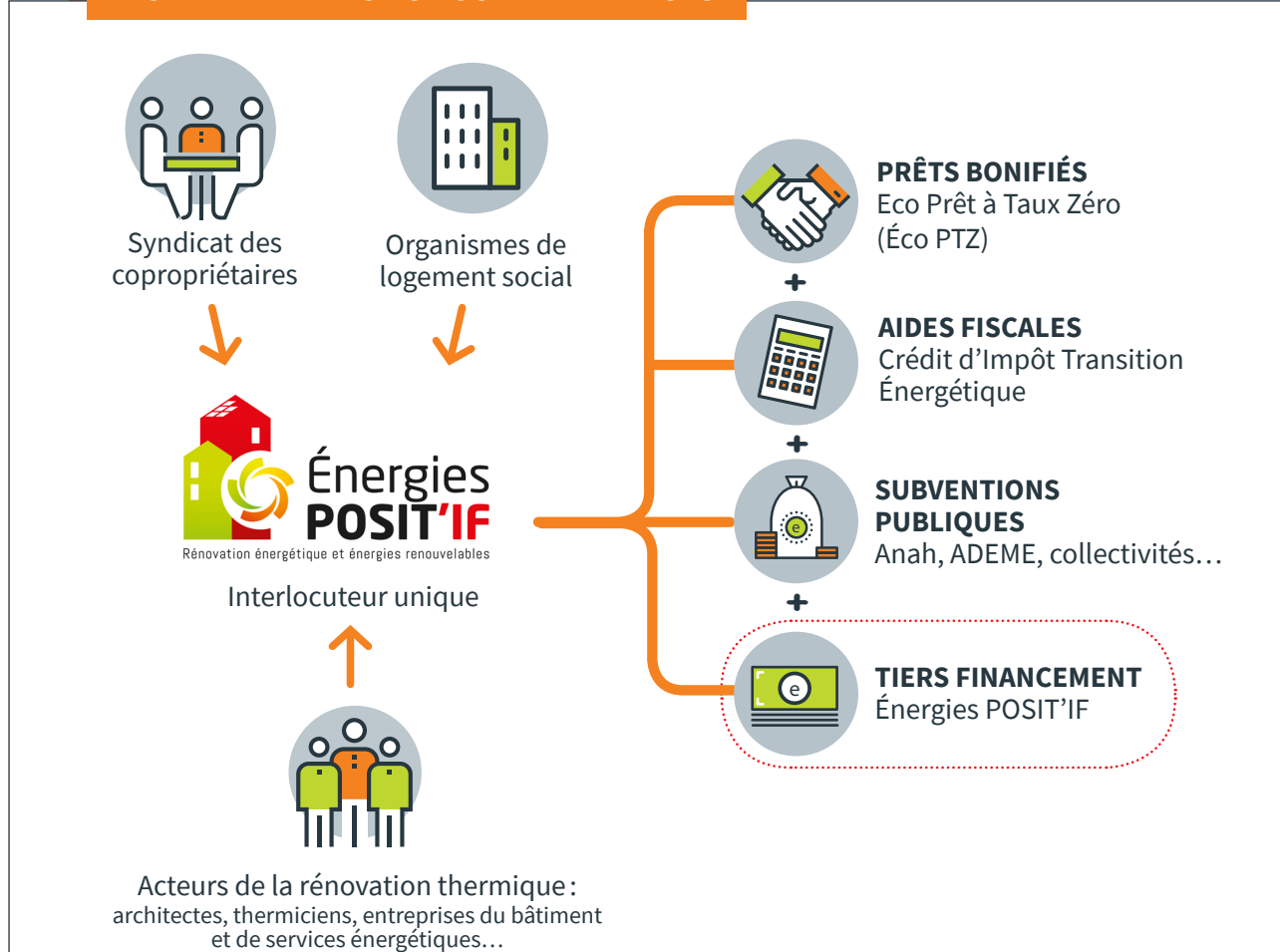


Création : janvier 2013

Énergies POSIT'IF propose une offre de services coordonnés couplant ingénierie technique et financière permettant un accompagnement des copropriétés tout au long d'un projet de rénovation énergétique: audit global, conception du programme de travaux, montage

juridique et financier, suivi du chantier et garantie de performance énergétique. Cette offre permet d'assurer un service sur-mesure adapté à chaque copropriété avec un objectif ambitieux: réduire d'au moins 40 % la consommation énergétique après travaux.

L'OFFRE D'ÉNERGIES POSIT'IF EN IMAGES



Les cibles d'Énergies POSIT'IF sont les bâtiments construits entre 1945 et 1975 de plus de 50 lots disposant d'un mode de chauffage collectif.

Énergies POSIT'IF a vocation à couvrir un large champ de prestations:

■ Proposer une offre unique **coordonnant un groupement d'experts de la rénovation énergétique** (architectes, bureaux d'études thermiques et fluides, entreprises de travaux et de services énergétiques) afin de simplifier la rénovation.

■ **Mettre en place toutes les solutions financières adaptées à chaque copropriétaire** (montage du plan de financement, gestion des demandes d'aides collectives et individuelles, préfinancement des aides, négociation bancaire pour la mobilisation par le syndicat

de copropriété d'une offre de prêt collectif et/ou offre de tiers financement).

■ **Accompagner les copropriétaires dans chacune des étapes de leur projet par une communication adaptée.**

Par ailleurs, son offre mobilise un modèle économique innovant, le « tiers financement », qui consiste à avancer tout ou partie du financement nécessaire à la réalisation des travaux au syndicat des copropriétaires. Une fois les travaux terminés, le syndicat rembourse cette avance par un montant compensé par les économies d'énergie réalisées.

Énergies POSIT'IF a pour objectif de rénover 10000 logements d'ici 2020 soit entre 75 et 100 copropriétés pour un montant total de 250 millions d'euros de travaux.

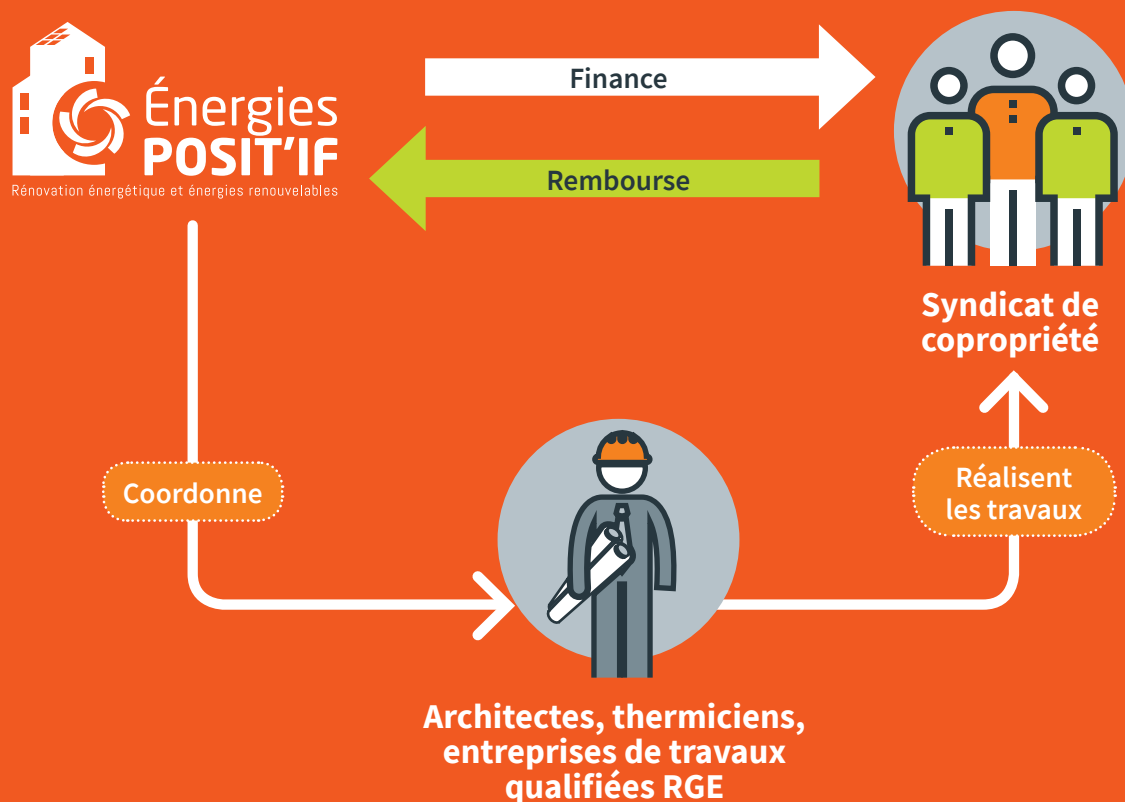
ZOOM SUR LE TIERS FINANCEMENT

Première société de tiers financement dédiée à la rénovation énergétique en copropriété, Énergies POSIT'IF propose un modèle innovant en capacité d'accélérer le chantier de la rénovation énergétique. Le tiers financement consiste à financer les travaux de rénovation énergétique par les économies d'énergie réalisées. La loi ALUR définit le tiers financement comme « l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie de paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps ». En pratique, la société de tiers financement accompagne la copropriété sur le plan technique et financier. Elle conçoit le projet, estime les économies d'énergie, consulte les entreprises, élabore un plan de financement identifiant les aides mobilisables et le reste à charge, effectue les demandes d'aides financières et suit les travaux. La société de tiers-financement peut apporter une solution financière par laquelle le syndicat des copropriétaires verse des échéances régulières d'un montant compensé, au moins en partie, par les économies d'énergie réalisées.

Pour ce faire, la loi permet aux sociétés de tiers financement appartenant majoritairement à des collectivités locales de proposer elles-mêmes des prêts.

Si Énergies POSIT'IF assure une activité de tiers-financement depuis sa création, elle ne propose pas encore elle-même d'offre de prêt. Disponible début 2018, cette offre viendra compléter le service clé en main d'Énergies POSIT'IF.

LE TIERS FINANCEMENT EN IMAGE



RETOUR SUR UN MARATHON LÉGISLATIF

« *Concept innovant, le tiers financement a dû se frayer un chemin dans un cadre législatif et réglementaire n'ayant pas prévu son existence* »

Considéré comme une activité de prêt, il s'est heurté au monopole bancaire qui réserve historiquement cette activité aux banques et aux établissements financiers.

D'abord reconnues et définies par la loi ALUR de mars 2014, les sociétés de tiers financement ont ensuite été encadrées par l'article 23 de la Loi sur la Transition Énergétique pour la Croissance Verte. Ce texte permet aux sociétés de tiers financement créées par les collectivités de bénéficier d'un régime d'exception au monopole bancaire. Elles peuvent donc désormais exercer des opérations de crédit grâce à un régime d'autorisation spécifique à leur activité.

En parallèle, la Banque Européenne d'Investissement préparait un soutien au modèle développé par la SEM Énergies POSIT'IF via un programme d'aide en faveur de l'efficacité énergétique des logements privés en France dans le cadre du plan Juncker (Fonds Européen pour les Investissements Stratégiques). Ce programme a pour vocation de soutenir les outils que les régions mettent en place pour atteindre leurs objectifs dans le domaine de la rénovation énergétique. La 1^{ère} application de ce programme concerne un prêt de 100 millions d'euros sur 4 ans accordé à la SEM Énergies POSIT'IF qui lui permettra de proposer des offres de tiers financement pour rénover 10 000 logements d'ici 2020.

Assimilé par la loi à un prêt collectif, le tiers financement nécessitait d'apporter aux emprunteurs une caution. En effet, afin que nul copropriétaire ayant recours au tiers financement n'ait à supporter un défaut de remboursement d'un autre copropriétaire, la Loi Warsmann⁵ impose que les opérations d'emprunt collectif soient cautionnées par une société de caution⁶. Énergies POSIT'IF a contractualisé en mars 2017 avec une société de caution souhaitant accompagner l'essor du tiers financement. Il ne reste désormais plus qu'à obtenir l'autorisation de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) afin de proposer le tiers financement d'ici début 2018.

5. LOI n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives.

6. Entreprise d'assurance spécialement agréée, établissement de crédit ou institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier (notamment Banque de France, Caisse des Dépôts et Consignation ou Trésor public).

Quelques dates...

2013

JANVIER

Création de la SEM Énergies POSIT'IF

MARS

Le soutien européen :

La Commission européenne croit au modèle innovant développé par Énergies POSIT'IF et lui apporte un soutien financier au titre du programme « Énergie Intelligent Europe »

2014

FÉVRIER

1^{er} contrat signé avec une copropriété

MARS

la 1^{ère} assise

réglementaire :

la loi ALUR (article 124) dote le tiers-financement d'une première base légale

2015

MAI

le coup de pouce de la Banque Européenne d'Investissement :

Avec un contrat de prêt de 100 M€, Énergies POSIT'IF est le 1^{er} bénéficiaire d'une enveloppe de la Banque Européenne d'Investissement pour soutenir la rénovation énergétique en France grâce au tiers financement

AOÛT

Promulgation de la loi de transition énergétique pour une croissance verte.

L'article 23 de la loi créé un régime d'exception au monopole bancaire pour les sociétés de tiers financement et conforte ainsi l'outil financier porté par la SEM Énergies POSIT'IF

OCTOBRE

1^{er} chantier Bâtiment Basse Consommation de la SEM

2017

MARS

Le cautionnement :

Signature d'un accord avec une société de caution agréée

AVRIL

Dépôt du dossier auprès de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR – Banque de France) aux fins d'obtention de l'autorisation d'exercer des activités de crédit

ENSEMBLIER DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : UN MODÈLE D'AFFAIRES INNOVANT

« De l'audit aux travaux en passant par la conception du projet et le plan de financement associé, Énergies POSIT'IF accompagne les copropriétés de A à Z »

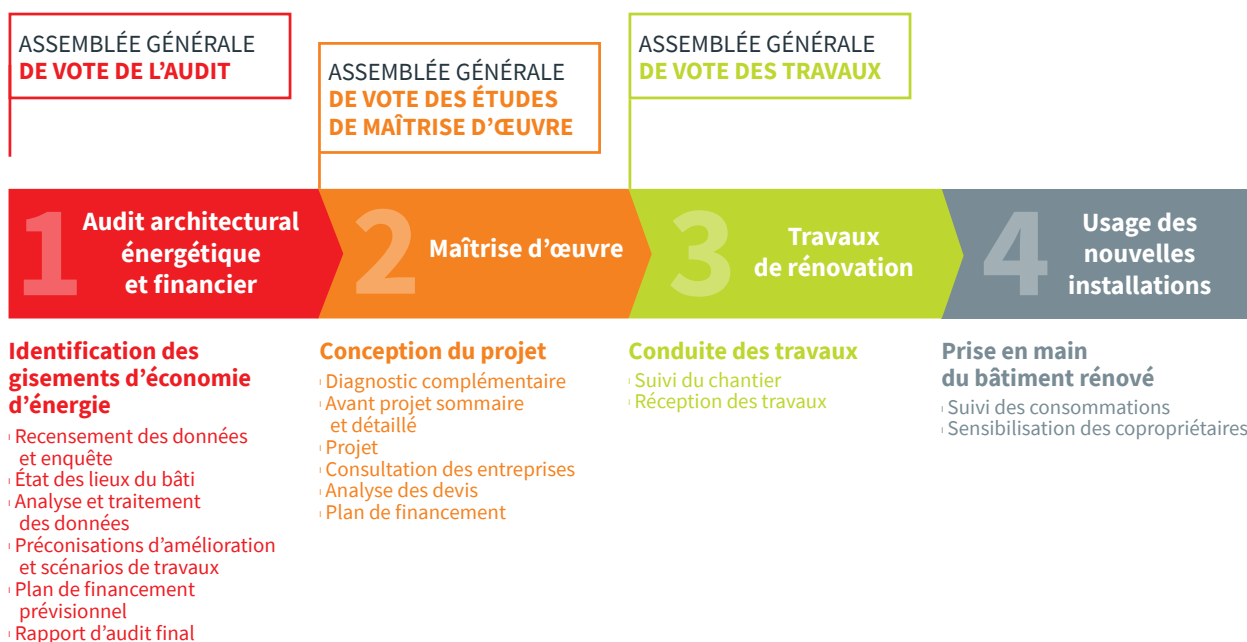


Pour favoriser l'engagement des copropriétés dans des projets de rénovation globale, Énergies POSIT'IF propose une offre de services intégrés et un accompagnement tout au long des étapes du projet :

- Réalisation d'un audit architectural, énergétique et financier se basant sur le cahier des charges « Audit architectural et énergétique de copropriété » créé par l'ADEME, la Région Île-de-France, la Ville de Paris et l'Agence Parisienne du Climat.
- Conception technique du projet via une mission de maîtrise d'œuvre (définition technique et montage financier).
- Exécution et suivi des travaux
- Garantie de performance énergétique post-travaux en option.

Pour mener à bien ces différentes étapes, un groupement coordonné par Énergies POSIT'IF et composé de thermiciens, d'architectes et d'entreprises de travaux, est systématiquement constitué. Afin d'avoir la maîtrise des projets, de jouer son rôle d'ensemblier, et d'objectiver le choix des partenaires, Énergies POSIT'IF a ainsi mis en place un accord-cadre avec 10 bureaux d'études thermiques et fluides, ainsi que 8 cabinets d'architectes. Pour chaque nouvelle affaire, Énergies POSIT'IF mène une consultation restreinte auprès des partenaires présélectionnés pour obtenir la meilleure prestation possible sur chaque opération. Déployé dans le courant de l'année 2016, l'accord-cadre a permis une baisse et une homogénéisation des prix au fur et à mesure des consultations.

LES ÉTAPES CLÉS D'UN PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ



LE PLAN DE FINANCEMENT : PIERRE ANGULAIRE D'UN PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

« *Disposer d'un plan de financement tout au long du projet de rénovation est un atout indéniable facilitant la prise de décision à l'heure du vote des travaux en Assemblée Générale.* »

Le coût d'une opération de rénovation énergétique est variable d'une copropriété à l'autre et dépend de la nature du bâti (principe constructif, nombre de lots, pathologies, etc.). En moyenne, le coût est de 20 à 30 000 € TTC par logement pour une rénovation énergétique globale permettant de réduire les consommations énergétiques de 40 à 70 %. Se pose alors la question du financement des travaux par des copropriétaires aux situations financières différentes. À l'heure actuelle, de nombreuses aides et solutions de financement sont disponibles en France :

■ Les aides publiques

Il existe des aides collectives mobilisables par le syndicat des copropriétaires comme les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) ou des subventions accordées par certaines collectivités territoriales pour financer les études ou les travaux.

À l'échelle individuelle, chaque copropriétaire peut bénéficier d'incitations fiscales comme le Crédit d'Impôt Transition Énergétique (CITE) pour les copropriétaires occupants, la déduction fiscale des revenus fonciers pour les copropriétaires bailleurs et la TVA à taux réduit sur les travaux de rénovation énergétique. Par ailleurs, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) octroie des aides aux copropriétaires dont les revenus ne dépassent pas certains plafonds de ressources dans le cadre du programme « Habiter Mieux ». Les collectivités locales viennent souvent bonifier ces aides.

■ Les solutions pour financer le reste à charge

Une fois les aides financières publiques déduites du montant des travaux, le coût résiduel des travaux est à la charge des copropriétaires qui peuvent choisir des prêts spécifiques afin de financer ce reste à charge. Le syndicat des copropriétaires peut mobiliser un prêt collectif à adhésion volontaire. Depuis fin 2016, certaines banques proposent un prêt bonifié par l'État : l'Éco Prêt à Taux Zéro (ÉcoPTZ) « copropriété ». Contrairement à ce que son nom indique, son taux n'est pas nul, car les copropriétaires doivent payer la caution, mais il reste très bas (inférieur à 1 %). Une offre directe de tiers financement par Énergies POSIT'IF sera aussi accessible aux copropriétaires en complément début 2018.

QUELS FINANCEMENTS ET POUR QUI ?

De nombreux dispositifs existent pour financer le coût des travaux et le reste à charge.

Ces financements peuvent être mobilisés par :

- Le syndicat des copropriétaires (aides collectives)
- Chaque copropriétaire (aides individuelles)



Coût d'une rénovation énergétique globale en copropriété



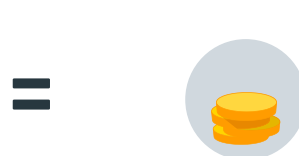
Aides collectives
(Mobilisables par le syndicat de copropriété)

- Aides des collectivités territoriales
- Certificats d'Économie d'Énergie



Aides individuelles
(Mobilisables par chaque copropriétaire)

- Aides sous conditions de ressources : Aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), Aides de la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV) bonification des collectivités territoriales, etc.
- Déductions fiscales : Crédit d'Impôt Transition Énergétique



Reste à charge pour chaque copropriétaire > Comment le financer ?

- Fonds travaux
- Ressources personnelles
- Éco prêt à taux zéro individuel et collectif
- Prêts individuels
- Prêts collectifs
- Tiers financement

ZOOM SUR L'ACCOMPAGNEMENT FINANCIER D'ÉNERGIES POSIT'IF

Énergies POSIT'IF prend en charge l'ingénierie financière du projet de A à Z. Après avoir réalisé un plan de financement identifiant les solutions financières mobilisables par la copropriété, Énergies POSIT'IF l'accompagne dans les démarches nécessaires pour les obtenir. Un chargé d'opération dédié au projet, interlocuteur privilégié du conseil syndical et du syndic, modélise les plans de financement collectif et individuel, organise des permanences pour informer chaque copropriétaire de sa quote-part de travaux et mobilise les solutions pour la financer. Il gère ainsi la constitution et la transmission des dossiers de demandes d'aides et assure la négociation auprès d'établissements bancaires pour la mobilisation de prêts collectifs.

“ Le chargé d'opération a une double casquette d'ingénieur financier et de chef de projet. Il est l'interlocuteur privilégié de la copropriété et le trait d'union entre l'équipe technique et la maîtrise d'ouvrage. Il épaulé le conseil syndical lors des moments forts comme les Assemblées Générales et les réunions d'information et l'accompagne dans la communication pour faciliter l'appropriation du projet par tous. Énergies POSIT'IF apportant plus particulièrement son expertise financière, le chargé d'opérations réalise également le plan de financement du projet et mobilise toutes les solutions financières (subventions, prêts, etc.) auprès des organismes publics et des banques. ”



Sarah Diouri, chargée d'opérations
Énergies POSIT'IF

ZOOM SUR LE PLAN DE FINANCEMENT D'UNE FAMILLE



- Une famille de 2 personnes
- Habitant un 4 pièces – 394 tantièmes



- Coût de la rénovation = **28 100 € TTC**
- Économies d'énergie = **42 €/mois**

PLAFONDS DE RESSOURCES DE L'ANAH POUR UN MÉNAGE DE 2 PERSONNES EN ILE-DE-FRANCE :

29 171 €

35 510 €

Très modeste

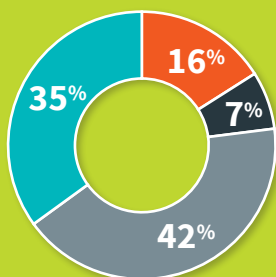
Modeste

Non éligible

Exemples de plans de financement dans le cas où le revenu fiscal de référence de 2015 ou 2016 de la famille est :

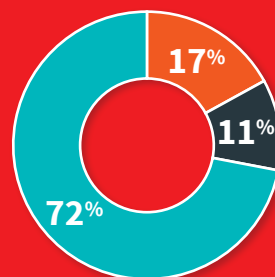
- 1 En dessous des plafonds de ressources pour les ménages très modestes de l'ANAH : elle est éligible aux aides de l'ANAH
- 2 Au-dessus des plafonds de ressources de l'ANAH, elle n'est donc pas éligible aux aides de l'ANAH

1 Famille éligible aux aides de l'ANAH pour les ménages très modestes



- Mensualité du prêt collectif sur 15 ans : **99 €**
- Soit **20 €** après déduction des subventions et des économies d'énergie.

2 Famille non éligible aux aides de l'ANAH



- Mensualité du prêt collectif sur 15 ans : **170 €**
- Soit **85 €** après déduction des subventions et des économies d'énergie.

■ Aide « AMI Copro Durable » de la Région Ile-de-France

■ Crédit d'Impôt Transition Énergétique

■ Aide de l'ANAH

■ Reste à charge

UN SOUTIEN EUROPÉEN DÉCISIF

« La Commission européenne croit, depuis la genèse du projet, dans le potentiel du tiers-financement et soutient son développement. »

Afin de répondre aux objectifs que s'est fixés l'Union européenne en matière de transition énergétique, la Commission européenne soutient, par des appels à projets, les initiatives exemplaires en matière de transition énergétique. En mars 2013, Énergies POSIT'IF a été retenue dans le cadre du programme « Énergie Intelligente Europe » dans la catégorie « Mobilising Local Energy Investments – Project Development Assistance » (MLEI-PDA) qui soutient le développement de projets d'investissement dans l'efficacité énergétique. Ce programme géré par l'Agence Exécutive pour les Petites et Moyennes Entreprises (EASME) consiste à soutenir le développement de la SEM Énergies POSIT'IF. Les activités du projet sont notamment les suivantes :

- Marketing et communication.
- Formation des acteurs du secteur du logement.
- Définition technique des programmes de travaux de rénovation énergétique.
- Expertise juridique visant à adapter et/ou moduler l'approche contractuelle.
- Définition du process industriel.
- Réalisation de premières opérations, suivi et évaluation.



L'appui de l'EASME s'élève à 75 % du coût du projet et s'inscrit sur une période de trois ans. L'aide totale maximale était de 1313116 € au bénéfice d'Énergies POSIT'IF et de 232634 € pour l'ARENE Ile-de-France, partenaire du projet dans la mise en place de formations et d'événements. De 2014 à 2017, ce programme aura permis de financer en partie le travail des 13 employés d'Énergies POSIT'IF, de mener à bien 8 chantiers de rénovation énergétique et de créer plus de 600 emplois. Conçu comme une aide à l'ingénierie destinée à déclencher des investissements locaux, cette aide européenne aura donc été décisive pour permettre à Énergies POSIT'IF de mettre en place son modèle innovant.

AGENCE EXÉCUTIVE DES PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (EASME)



L'Agence Exécutive pour les Petites et Moyennes Entreprises (Executive Agency for Small and Medium-sized Enterprises, EASME) est une agence de la Commission Européenne créée en 2014. Elle gère pour le compte de la Commission des programmes européens en faveur des Petites et Moyennes Entreprises (PME), dans l'objectif de promouvoir le développement durable tout en permettant l'augmentation de la compétitivité des entreprises et industries européennes. Dans ce cadre, EASME a notamment la responsabilité :

- Du financement et de l'accompagnement des PME innovantes dans les différentes étapes de leur développement.
- Du financement de la Recherche et Innovation permettant d'atteindre des objectifs de développement durable, d'efficacité énergétique, de protection des ressources et de sécurisation de l'approvisionnement en matières premières.

En plus d'apporter un soutien financier permettant le déploiement de l'offre d'Énergies POSIT'IF, le programme a cofinancé la mise en œuvre de sessions de formation destinées à renforcer les compétences des acteurs de la copropriété.

Ce programme de formation appelé MLEI POSIT'IF a permis de proposer de 2014 à 2017 un large panel de formations et d'événements gratuits afin que les acteurs

de la rénovation énergétique puissent s'approprier toutes les facettes de ce type de projet. Les formations sont ouvertes à tous les acteurs impliqués dans la rénovation énergétique des bâtiments d'habitat collectif: membres de conseil syndical, syndicats, structures accompagnatrices (Points Rénovation Info Service, association de copropriétaires, etc.), professionnels du bâtiment, collectivités territoriales, bailleurs sociaux, établissements financiers, etc.

LES OBJECTIFS DU PROGRAMME


Connaître et comprendre :


- Le fonctionnement de la copropriété
- Les aspects réglementaires
- Les étapes et les acteurs d'un projet de rénovation énergétique
- Les aspects techniques (contrats, technologies, conception des travaux, etc.)
- Les solutions de financement mobilisables (subventions, prêts, etc.)

Savoir :

- Mobiliser et accompagner les parties prenantes du projet
- Gérer un projet


50 =
FORMATIONS ORGANISÉES
ENTRE 2014 ET 2017

35 
JOURNÉES OU DEMI-JOURNÉES
DE FORMATIONS

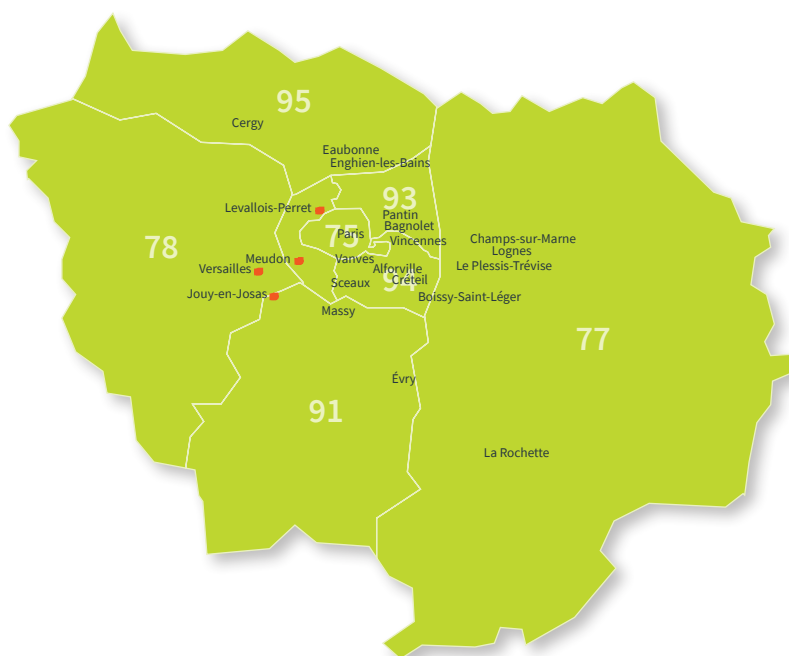
2 CYCLES DE FORMATIONS
LONGUES DE 13 ET 5 JOURS 

PLUS DE 1200
PARTICIPANTS 

13 FORUMS, SALONS OU CONFÉRENCES 

DES MILLIERS DE VISITEURS
LORS DE FORUMS ET SALONS COFINANCÉS PAR LE PROGRAMME

FORMATIONS MLEI POSIT'IF : UN MAILLAGE DU TERRITOIRE FRANCILIEN



ZOOM SUR L'ARENE ILE-DE-FRANCE

Depuis 20 ans l'association ARENE Île-de-France accompagne les territoires franciliens dans leurs démarches énergie climat. Elle met en œuvre les principes du développement durable pour :

- Contribuer au déploiement d'une culture énergie climat qui favorise la prise de conscience.
- Accompagner les acteurs dans leurs projets d'efficacité énergétique et d'énergies renouvelables.
- Favoriser le développement de projets de territoires tels que les Plans climat, les Agendas 21, la lutte contre la précarité énergétique, etc.

L'ARENE détecte et valorise les bonnes pratiques, expérimente et dissémine les démarches innovantes, défriche de nouveaux sujets qu'elle partage au sein des réseaux qu'elle anime. **Pour en savoir plus : <http://www.arenidf.org/>**



QUATRE ANS APRÈS : BILANS ET PERSPECTIVES

EN CHIFFRES : DES RÉSULTATS ENCOURAGEANTS SUR LE TERRAIN

Depuis 2013 Énergies POSIT'IF travaille :



avec **41** copropriétés,

ce qui représente **5 800** logements,



dont **2 100** ont voté la réalisation de travaux.

Parmi les missions terminées, **55%** ont été transformées (vote favorable de l'Assemblée Générale des copropriétaires pour passer à l'étape suivante du projet),

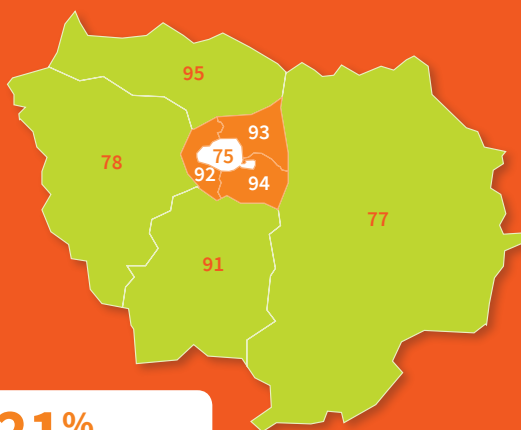
30% sont en attente d'une décision et

15% ont été abandonnées.



■ Projets en attente de vote ■ Projets arrêtés ■ Copropriétés ayant voté pour la phase suivante du projet (étude de maîtrise d'œuvre ou travaux)

Les copropriétés pour lesquelles Énergies POSIT'IF travaille sont réparties **sur toute la région Île-de-France.**



21%

des copropriétés sont situées dans PARIS

61%

des copropriétés sont situées en PETITE COURONNE

18%

des copropriétés sont situées en GRANDE COURONNE

Du point de vue de la performance des travaux, on constate que les rénovations énergétiques conçues et réalisées par Énergies POSIT'IF sont **des projets ambitieux et souvent complexes.**



74% des projets visent ou atteignent le niveau BBC*.

L'économie d'énergie

moyenne est de

47%

Un total de **8 projets de travaux** de rénovation a été approuvé par les assemblées générales, pour un montant total de



37 381 327 €

LISTE DES PROJETS



TRAVAUX VOTÉS OU RÉALISÉS

N°	Ville / Dépt.	Nb de log.
1	Meudon la Forêt, « Verrières Joli Mai »	904
2	Paris 13e, « Lançon - Rungis »	31
3	Soisy-Sous-Montmorency, « Résidence du Parc »	48
4	Paris 12e, Beccaria	68
5	Paris 15e, Résidence « Vouillé-Brancion »	133
6	Palaiseau, « Résidence du Parc d'Ardenay »	395
7	Saint-Denis, « Résidence Les Moulins »	199
8	Boussy-saint-Antoine « Résidence du Parc des Thibaudières »	350



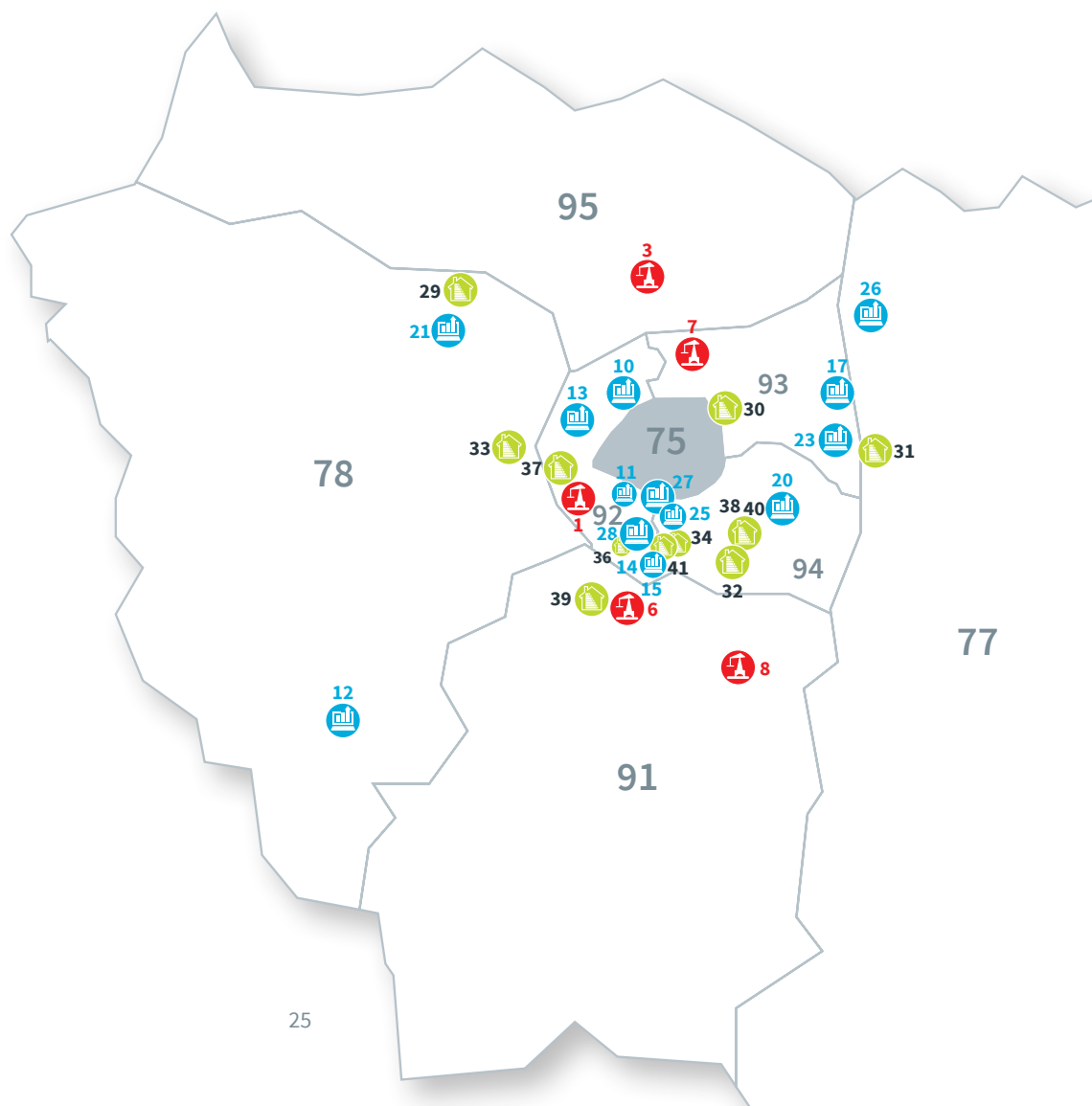
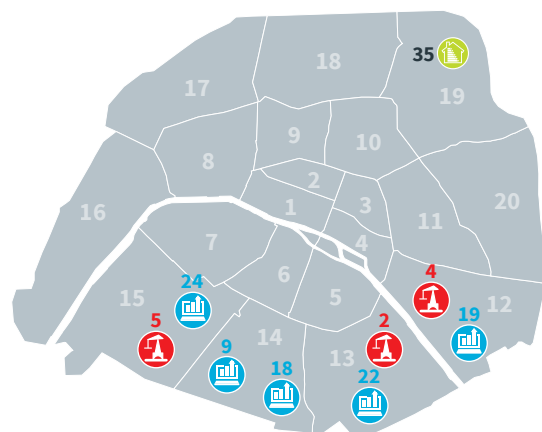
MAÎTRISE D'ŒUVRE CONCEPTION

N°	Ville / Dépt.	Nb de log.
9	Paris 14e « Losserand »	38
10	Levallois-Perret « rue Rivay »	31
11	Montrouge « Le Lutèce »	108
12	Rambouillet « La Vénérie »	147
13	Nanterre « Villa Blanche »	36
14	Fresnes « Le Clos la Garenne » bâtiment E	88
15	Fresnes « Le Clos la Garenne » bâtiment F456	128
16	Sannois « Sannois soleil »	183
17	Livry-Gargan « Aristide Briand »	45
18	Paris 14e « Plantes Brune »	114
19	Paris 12e « Decaen »	68
20	Saint-Maurice, « Damalix »	44
21	Saint-Germain-en-Laye « Résidence Pereire »	60
22	Paris 13e « Place Pinel »	112
23	Villemomble « Résidence de la Gare »	24
24	Paris 15e « Cotentin »	169
25	Villejuif « Les Roses rouges »	166
26	Villeparisis « Les Châtaigners »	63
27	Montrouge « Aristide Briand »	48
28	Antony « Beuil-Bièvre »	200



AUDIT ARCHITECTURAL ET ÉNERGÉTIQUE

N°	Ville / Dépt.	Nb de log.
29	Achères « La Grange Saint-Louis »	190
30	Pantin « rue Courtois »	27
31	Neuilly-sur-Marne « Résidence du Val de Marne »	253
32	Choisy-le-Roi, « Les Gondoles »	156
33	Rueil-Malmaison « Les Bergères »	50
34	Bourg-la-Reine, « Albert Camus »	151
35	Paris 19e « Les Argonautes »	137
36	Sceaux « Pépinière »	161
37	Saint-Cloud, « Fouilleuses »	180
38	Créteil « Tour Hourtin »	75
39	Massy « Massy Vallée 2 »	135
40	Créteil « Paul Cézanne »	120
41	Antony « Le Capricorne »	207



UN CATALYSEUR DU MARCHÉ DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Le modèle développé par Énergies POSIT'IF contribue à dynamiser le marché francilien de la rénovation énergétique en favorisant le maintien et la création d'emplois locaux non délocalisables pour les 75 000 entreprises franciliennes du bâtiment.

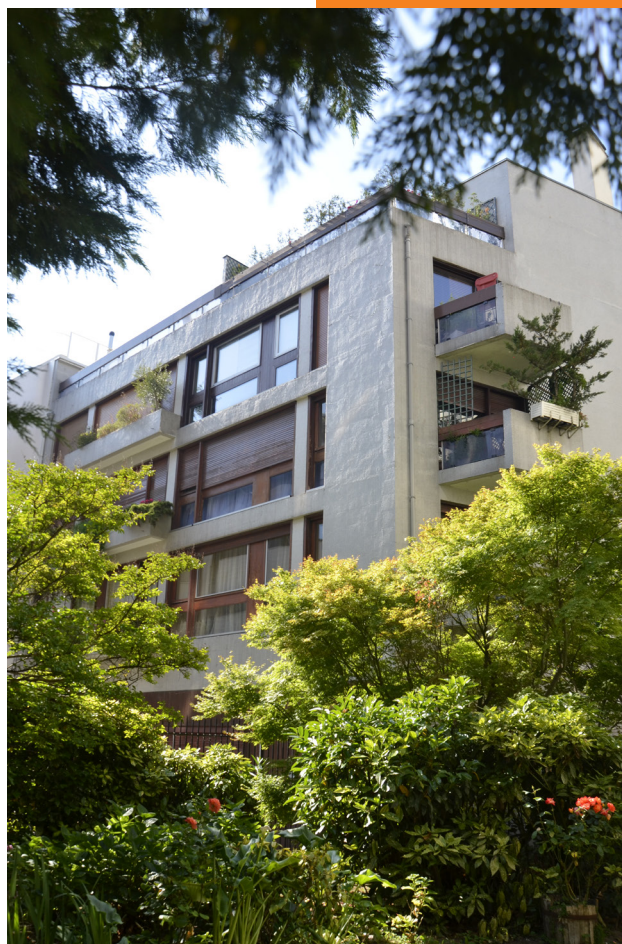
Les chantiers de rénovation représentent des investissements de long terme et sont un enjeu capital en matière de compétitivité, tant pour les grandes entreprises qui cherchent à s'implanter en Ile-de-France que pour les TPE-PME encore peu présentes sur le marché privé de la rénovation énergétique. La SEM Énergies POSIT'IF joue un rôle en ce sens en permettant que les chantiers de rénovation soient accessibles aux TPE-PME. Le gisement d'emplois est colossal puisqu'un million d'euros investi dans l'isolation des logements induit 16 emplois directs⁵.

En plus de constituer le principal enjeu énergétique de l'Ile-de-France, le bâtiment est un secteur économique de premier ordre. En Ile-de-France, il est composé d'entreprises de petites tailles : 98 % comptent moins de 20 salariés et une sur deux ne compte qu'un seul artisan. 260 000 actifs travaillent dans ce secteur d'activité qui représente un chiffre d'affaires de 30 milliards d'euros. En cohérence avec le « Small Business Act » de la Région et dans le cadre de sa mission de coordination des acteurs de la rénovation thermique, la SEM Énergies POSIT'IF contribue à ouvrir le marché de la rénovation énergétique aux PME du bâtiment, les fait monter en compétence sur les métiers de la transition énergétique et permet de créer des emplois au cœur des territoires.

UN OUTIL AU SERVICE DES POLITIQUES PUBLIQUES DES COLLECTIVITÉS LOCALES

Énergies POSIT'IF c'est une gouvernance partenariale : le Conseil régional d'Ile-de-France, 11 collectivités territoriales de tous niveaux (régional, départemental, communal) et 3 syndicats de l'énergie se sont unis pour construire et mutualiser un nouveau savoir-faire et répondre aux besoins des 12 millions de Franciliens en matière de rénovation énergétique.

Grâce à ce portage public fort, Énergies POSIT'IF est le relais opérationnel des politiques de l'habitat des collectivités et peut s'engager dans la réalisation d'opérations de rénovation visant l'atteinte du niveau de performance du label BBC*. La Société d'Économie Mixte travaille ainsi main dans la main avec les collectivités locales ainsi qu'avec leurs organismes d'animation territoriale telles que les Agences Locales de l'Énergie et du Climat (ALEC) ou les Espaces Info Énergie. Ces organismes ayant pour but de favoriser au niveau local la mise en œuvre de la transition énergétique se sont naturellement saisis du sujet de la rénovation énergétique et mènent de nombreuses actions afin d'accompagner gratuitement les particuliers dans leurs démarches (conseil, informations, aide à la rédaction de cahiers des charges, organisation d'événements, etc.). C'est le travail mené par ces structures accompagnatrices qui permet aux copropriétés se lançant dans une rénovation énergétique de déterminer leurs besoins pour la suite du projet et donc de les orienter vers les professionnels adéquats. Le travail de ces organismes est donc complémentaire avec le travail d'Énergies POSIT'IF, l'un apportant des prestations de conseil et d'information et l'autre des prestations techniques et financières.



⁷. L'effet net sur l'emploi de la transition énergétique en France : Une analyse input-output du scénario négaWatt, 2013, Philippe Quirion, CIRED / CNRS.

ZOOM SUR DES PROJETS EXEMPLAIRES

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE LA RÉSIDENCE LANÇON-RUNGIS

PARIS 13^{ÈME}

31
logements



Programme de travaux :

- Isolation thermique des façades, des toitures et des terrasses privatives
- Changement des menuiseries d'origine par du double vitrage
- Rénovation de la chaufferie et des systèmes de distribution de chaleur
- Passage d'une chaudière fioul à une chaudière gaz à condensation
- Installation d'une ventilation hybride hygro-réglable et de panneaux solaires thermiques
- Création de balcons en option

279 kWh/m².an > 98 kWh/m².an = 64% d'économies d'énergie

Afin de réduire leur consommation d'énergie et de valoriser leur patrimoine, les copropriétaires de la résidence Lançon-Rungis située dans le 13^{ème} arrondissement de Paris se sont engagés dans un projet de rénovation conçu par un groupement de maîtrise d'œuvre porté par la SEM Énergies POSIT'IF. Isolation thermique de l'enveloppe (façades, toiture, vitrage), rénovation de la chaufferie, des systèmes de ventilation et installation de panneaux solaires thermiques: ce programme de travaux permet à la copropriété de réaliser 64 % d'économies sur sa facture d'énergie pour un investissement moyen de 28 000 euros TTC par appartement dont 45 % sont pris en charge par des aides financières. Cette rénovation apporte en outre de la valeur au patrimoine immobilier des copropriétaires notamment grâce à la création de balcons pour ceux qui le souhaitent. Les travaux ont été votés par l'Assemblée Générale des copropriétaires en octobre 2015 et ont pris fin en juillet 2017.

“ Notre copropriété a décidé d'entreprendre un projet de rénovation énergétique suite à un triple constat : notre chaudière au fioul était en fin de vie, nous rencontrons des problèmes d'inconfort liés à d'importantes variations de température en été et en hiver et nos factures d'énergie ne cessaient d'augmenter. Plutôt que de nous lancer dans des rénovations au coup par coup sans cohérence, et au final plus chères, nous avons opté pour un projet de rénovation global qui permet en outre d'être éligible à un maximum d'aides financières existantes. Énergies POSIT'IF a réalisé l'audit architectural et énergétique puis les études de maîtrise d'œuvre qui ont permis de concevoir un programme de travaux optimal et un plan de financement adapté. La chargée d'opération dédiée à notre projet nous a accompagnés dans la mobilisation des aides financières et a été présente à chaque étape clé, ce qui a facilité la bonne appropriation du projet par tous les copropriétaires. ”



M. Riou, Président du Conseil syndical de la copropriété



ZOOM SUR DES PROJETS EXEMPLAIRES

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE LA RÉSIDENCE DU PARC

SOISY-SOUS-MONTMORENCY (95)

48

logements



Programme de travaux :

- Isolation thermique des façades et des planchers bas
- Changement des menuiseries d'origine par du double vitrage
- Rénovation de la chaufferie et des systèmes de distribution de chaleur
- Installation de panneaux solaires et d'une ventilation hygro-réglable

223 kWhep/m².an > 104 kWhep/m².an = 53% d'économies d'énergie

Fissures en façades, problèmes d'humidité, chaudière vieillissante et peu performante, sensations d'inconfort... Face à ces problématiques, le conseil syndical de la Résidence du Parc a choisi Énergies POSIT'IF pour réaliser un audit architectural et énergétique puis une mission de maîtrise d'œuvre pour concevoir le programme de travaux. Au fil des Assemblées Générales et des études réalisées par une équipe pluridisciplinaire chapeautée par Énergies POSIT'IF, un projet de rénovation ambitieux s'est dessiné avec à la clé plus de 50 % d'économies d'énergie. En décembre 2016, la copropriété a voté la réalisation des travaux qui permettront d'atteindre le niveau de performance du label BBC Effinergie

Rénovation (104 kWhep/m².an). Isolation thermique de l'enveloppe (façades, planchers bas, vitrages), rénovation de la chaufferie et des systèmes de distribution de chaleur, production d'eau chaude sanitaire par des panneaux solaires et installation d'une ventilation hygro-réglable : ces travaux coûteront en moyenne 26 700 euros TTC par appartement. Plus de 50 % du montant global des travaux est pris en charge par diverses aides financières. L'équipe de maîtrise d'œuvre portée par Énergies POSIT'IF qui a conçu le programme de travaux se charge désormais du suivi du chantier permettant à la résidence de faire peau neuve fin 2018.



ZOOM SUR DES PROJETS EXEMPLAIRES

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE LA RÉSIDENCE DU PARC DES THIBAUDIÈRES

BOUSSY-SAINT-ANTOINE (91)

350
logements



Programme de travaux :

- Isolation thermique des façades, de la toiture-terrasse, des planchers bas et des halls d'entrée
- Changement des menuiseries et des occultations
- Remplacement des portes d'entrée des halls
- Mise en place d'une ventilation simple flux hygroréglable

370 kWhep/m².an > 104 kWhep/m².an = 70% d'économies d'énergie

Construite avant la première réglementation thermique, la copropriété est énergivore et l'état des bâtiments s'est fortement dégradé au fil des années. La copropriété connaît aujourd'hui des problèmes d'infiltrations, de condensation et de mauvaise ventilation. Afin de faire des économies d'énergie et de résoudre les pathologies de la résidence, les copropriétaires se sont

mobilisés pour engager un projet global de rénovation. La copropriété a fait appel à Énergies POSIT'IF afin de réaliser un programme de travaux qui permettra de réduire les dépenses énergétiques, améliorer la qualité des bâtiments et d'augmenter la valeur patrimoniale de la résidence.



10 CONSEILS POUR METTRE EN PLACE VOTRE SOCIÉTÉ DE TIERS FINANCEMENT

1 APPUYEZ-VOUS SUR LES ACTEURS DU TERRITOIRE

Vous n'arrivez pas en terrain vierge. Il est nécessaire de vous appuyer sur les acteurs du marché autant que possible d'abord parce que vous ne pourrez pas tout faire vous-même et parce que vous avez besoin de mobiliser tous les partenaires autour de votre projet. Travaillez avec les acteurs de la rénovation énergétique, appuyez-vous sur leur expérience et leur expertise !

2 CONCENTREZ-VOUS SUR LES DÉFAILLANCES DU MARCHÉ

Si vous construisez sur les bases de ce qui fonctionne déjà, c'est pour mieux vous concentrer sur ce qui ne fonctionne pas encore. Identifiez les lacunes, les défaillances du marché et analysez par quels moyens vous pourriez y apporter des solutions.

3 STIMULEZ LA DEMANDE

Lorsque vous construirez une offre de rénovation énergétique, n'oubliez pas qu'elle n'a d'intérêt que s'il y a une demande. Un cercle vertueux doit être amorcé : il n'y a ni offre structurée à grande échelle, ni demande. Il serait vain de construire une offre de haut niveau et d'attendre que la demande suive, de même qu'il serait dangereux de s'efforcer de faire monter la demande de rénovation énergétique alors que la filière n'est pas prête pour cela. Les deux aspects du marché doivent croître en parallèle, sans quoi il y aura soit des déficits et un abandon du secteur par les professionnels, soit des déceptions et une perte de confiance du côté des consommateurs.

4 SI L'OFFRE QUE VOUS CONSTRUISEZ N'EXISTE PAS, IL Y A UNE RAISON

C'est que le secteur n'apporte pas de rentabilité certaine à court terme. Il faut avoir conscience que se positionner sur un espace laissé vacant par les acteurs de marché est nécessairement complexe et risqué. Identifiez les causes de l'absence et analysez pourquoi et comment votre modèle permettra de combler cette lacune.

5 INNOVER EST PASSIONNANT, MAIS LONG. TOUJOURS PLUS LONG QUE PRÉVU

Créer une offre nouvelle demande de bousculer un secteur, de créer un nouveau modèle d'intervention, de le tester, de le modifier en fonction de son efficacité réelle et du contexte politique. Votre plan d'affaire initial tentera de prendre cela en compte mais il y a des chances pour que cela soit plus long encore...

6 PUBLIQUE, PRIVÉE, OU MIXTE, VOUS ÊTES UNE START-UP

Vous développez une société visant une forte croissance dans les prochaines années, son modèle est innovant, l'offre ne sera massivement déployée qu'à moyen terme, le modèle économique ne sera validé qu'après expérience. Pas de doute, c'est une jeune pousse. Que l'actionnariat soit majoritairement public n'y change rien. Votre société a tout l'intérêt d'une start-up (dynamisme, créativité, attractivité) mais aussi ses inconvénients (gérer du changement permanent, forte consommation de capital, etc.).

7 DÉFINISSEZ UN MODÈLE STANDARDISÉ D'INTERVENTION... ET SOYEZ PRÊT À FAIRE DU SUR-MESURE

Pour massifier la rénovation énergétique, il sera essentiel d'investir dans la définition d'un modèle standardisé répliquable à grande échelle. C'est le caractère réutilisable, industrialisé de ce modèle qui permettra la baisse des coûts de la rénovation énergétique. Mais il faudra aussi accepter de s'en éloigner en particulier lorsque la maîtrise d'ouvrage n'est pas professionnelle. En somme, préparez du prêt-à-porter, mais sachez que vous devrez offrir du sur-mesure.

8 SACHEZ COOPÉRER POUR ÊTRE FORT À PLUSIEURS

Votre société de tiers financement existe à peine, et même si elle rencontre le succès, il y a des chances pour que ce soit encore une PME dans quelques années. Mais d'autres sociétés similaires dans leurs objectifs, dans leur organisation existent. Coopérer est essentiel pour apprendre plus vite ensemble. Il existe au niveau européen et national des espaces d'échange et de travail en commun. Vous pourrez échanger sur vos pratiques, partager des expériences, des documents et même peut-être des projets et des outils. Les sociétés territoriales sont d'autant plus capables de s'entraider qu'elles agissent généralement sur des territoires différents. Et bien sûr, si vous demandez à vos pairs de vous aider, n'oubliez pas d'être vous aussi partageur, de ne jamais être avare de votre temps lorsqu'il s'agit de faire monter en compétence des projets similaires.

9 NUL N'EST PROPHÈTE EN SON PAYS

Vous le constaterez souvent, il est difficile de faire reconnaître son travail et ses succès sur son territoire d'intervention. La gestation est longue, les résultats mettent du temps à arriver, les acteurs qui vous suivent depuis le début ne se rendent pas toujours compte de l'ambition du projet et de la qualité des premiers résultats. Mais bien souvent, c'est en exposant votre travail dans d'autres territoires, dans d'autres pays, au niveau européen, que vous vous rendrez compte du chemin parcouru. Pensez à aller rencontrer des acteurs dans d'autres territoires et confronter vos expériences aux autres dont l'Union européenne regorge. Et pour cela, allez chercher le soutien de la Commission européenne, il sera précieux.

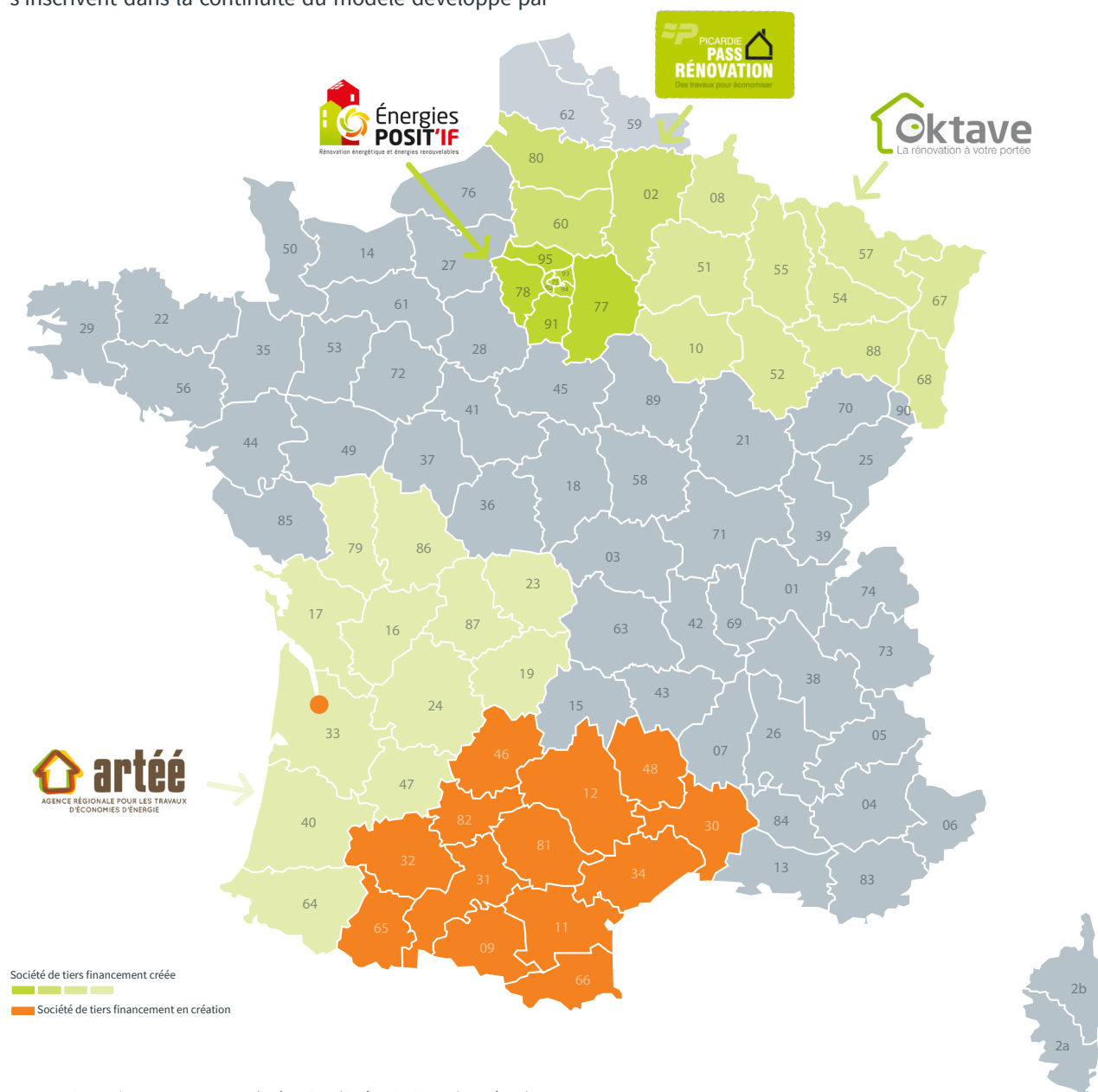
10 FAITES CONNAÎTRE VOS SUCCÈS

Le temps de développement est souvent long, et une rénovation énergétique, en particulier en copropriété, prend du temps. Si les actionnaires ont accepté une certaine patience sur l'équilibre économique, pensez à faire partager vos succès pour montrer les avancées du projet malgré le temps long des cycles d'affaire du secteur.

UN MODÈLE QUI ESSAIME : TOUR D'HORIZON DES DISPOSITIFS EN FRANCE

La capacité d'une entreprise publique-privé locale comme Énergies POSIT'IF à accompagner les copropriétés jusqu'aux travaux et à proposer une innovation comme le tiers financement montre que les collectivités territoriales et leurs outils d'actions sont à même de répondre aux défis environnementaux, économiques et sociaux de la transition énergétique. Depuis 4 ans, des initiatives locales s'inscrivent dans la continuité du modèle développé par

la SEM Énergies POSIT'IF, et ont en commun la même volonté de créer une dynamique territoriale pour massifier la rénovation énergétique. À ce jour, 4 sociétés de tiers financement sont opérationnelles en France (Hauts de France, Grand Est, Nouvelle Aquitaine et Ile-de-France) et 2 sont en cours de création sur les territoires de Bordeaux Métropole et de l'Occitanie. Zoom sur les dispositifs français existants ou en création.



GLOSSAIRE

BBC : BÂTIMENT BASSE CONSOMMATION

Bâtiment dont la consommation d'énergie primaire est inférieure à 80 kWhep/ m².an après rénovation pour le chauffage, le refroidissement, l'eau chaude, la ventilation, les auxiliaires et l'éclairage. Ces niveaux de consommation sont pondérés en fonction de la zone climatique et de l'altitude. En Ile-de-France, cela correspond à une consommation de 104 kWhep/ m².an. Les performances requises pour le label BBC rénovation sont définies dans l'arrêté du 29 septembre 2009.

CEE : CERTIFICAT D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Le code de l'énergie oblige les fournisseurs d'énergie à réaliser des économies d'énergie. L'un des moyens d'y parvenir est d'acheter aux particuliers qui ont réalisé une rénovation énergétique une attestation du gain d'énergie rendu possible suite aux travaux. Cette attestation est appelée Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) ou « primes énergie ».

GPE : GARANTIE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Engagement contractuel portant sur une réduction réelle et mesurable des consommations énergétiques après travaux par rapport à une situation de référence avant contrat, et ceci pendant une durée contractualisée (en général entre 8 et 15 ans). Le prestataire proposant cette garantie est un Fournisseur de Services Énergétiques qui intègre nécessairement un exploitant, chargé au minimum de l'exploitation (maintenance et fourniture d'énergie en option).

MAÎTRE D'OUVRAGE

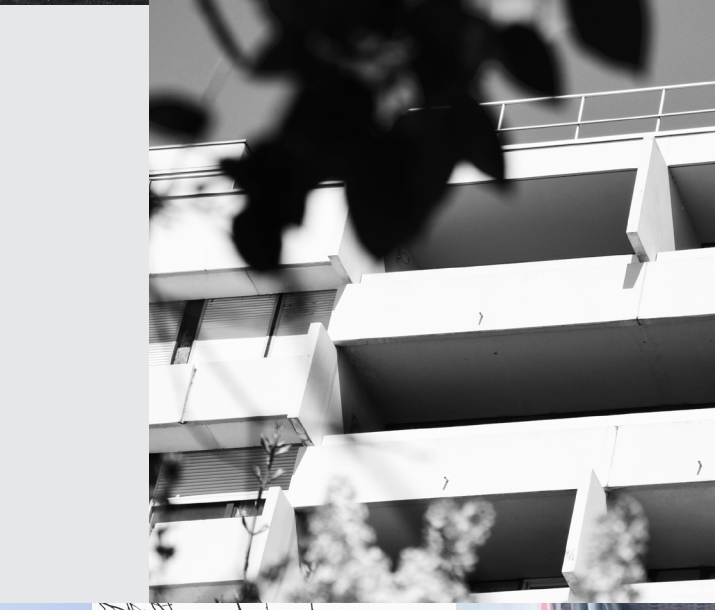
Personne physique ou morale commanditaire des travaux. Il définit son besoin, son budget et les objectifs à atteindre. En copropriété, le maître d'ouvrage est le syndicat des copropriétaires.

PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. Selon l'Observatoire national de la précarité énergétique, ce sont 5,6 millions de ménages soit plus de 12 millions de personnes. Cela correspond à 20,4 % de la population française.

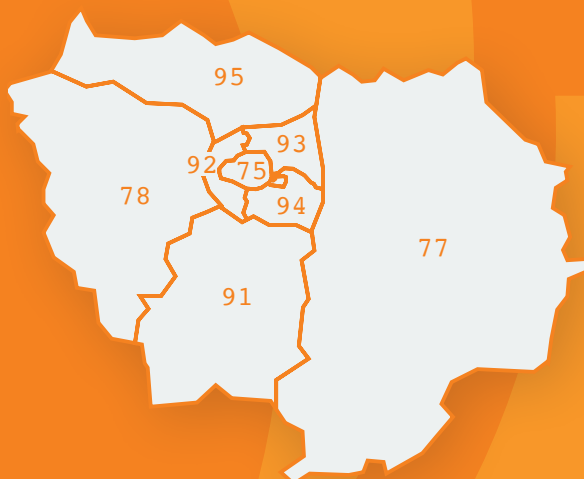
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Ensemble des travaux réalisés sur un bâtiment permettant une diminution de ses consommations énergétiques. La rénovation énergétique concerne à la fois l'isolation du bâtiment, l'optimisation des systèmes de ventilation, de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire. Elle peut aussi intégrer l'installation d'énergies renouvelables.



La Société d'Economie Mixte Énergies POSIT'IF

Créée en 2013, Énergies POSIT'IF est dotée d'un capital de 5,32 millions d'euros porté par 85 % d'actionariat public (11 collectivités territoriales et 3 syndicats d'énergie) et 15 % d'actionariat privé représenté par deux institutions financières, la Caisse des Dépôts et Consignations et la Caisse d'Épargne Île-de-France.



11 Collectivités territoriales :

Région Île-de-France, Ville de Paris, Ville de Créteil, Conseils départementaux du Val-de-Marne (94) et de Seine-et-Marne (77), Communautés d'agglomérations de Plaine Commune, d'Est Ensemble, de Cergy Pontoise, du Val-de-Bièvre, de Paris Saclay et de Vallée-Sud.

3 syndicats de gestion intercommunale de l'énergie : SIPERREC, SIGEIF et SDESM.

Énergies
POSIT'IF

PROMOUVOIR, ORGANISER, SOUTENIR ET INVENTER
LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE EN ÎLE-DE-FRANCE

POUR NOUS CONTACTER :

Email : contact@energiespositif.fr

Téléphone : 01 83 65 36 36

Cité régionale de l'Environnement

90-92 avenue du Général Leclerc 93500 Pantin

www.energiespositif.fr