



Rénovation «Bâtiment Basse Consommation» de la Résidence du Parc : un projet exemplaire

*8 chemin du Parc
95230 Soisy-sous-Montmorency*

DOSSIER DE PRESSE

Sommaire

Introduction du président d'Energies POSIT'IF.....1

Le projet en bref.....2

**Rénovation BBC de la Résidence du Parc :
un projet exemplaire.....3**

- *Les prémices du projet : de l'audit au choix d'un programme de travaux ambitieux.....3*
- *Zoom sur les déperditions énergétiques de la résidence...4*
- *Vers le choix d'un programme de travaux «BBC».....5*
- *La conception du programme de travaux et du plan de financement.....6*
- *Des travaux suivis et mis en œuvre par des professionnels qualifiés.....7*
- *Zoom sur le coût des travaux.....8*
- *Un plan de financement adapté à chaque copropriétaire.....9*
- *Zoom sur les financements mobilisés par la copropriété..10*
- *Zoom sur le plan de financement d'une famille.....11*
- *Le conseil syndical et le syndic, clé de voûte du projet.....12*
- *Zoom sur le calendrier du projet.....13*

Les bénéfices du projet de rénovation : économies, confort, valorisation patrimoniale, lutte contre le changement climatique, dynamisation de l'emploi local.....14

Energies POSIT'IF en bref.....15

Introduction

Depuis sa création en 2013, la Société d'Economie Mixte Energies 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, 14 collectivités franciliennes et 2 établissements financiers ont fait le pari d'innover en créant Energies POSIT'IF. Première société de tiers financement dédiée à la rénovation énergétique de l'habitat collectif, Energies POSIT'IF propose un modèle, couplant ingénierie technique et financière, en capacité de massifier la rénovation énergétique.

Le lancement des travaux de la Résidence du Parc, située à Soisy-sous-Montmorency, témoigne de l'efficacité de ce modèle. Energies POSIT'IF a réalisé l'audit architectural et énergétique, la conception du programme de travaux et assurera désormais le suivi du chantier qui permettra aux copropriétaires de réaliser plus de 50% d'économies d'énergie et de valoriser leur bien. Isolation thermique de l'enveloppe (façades, planchers bas, vitrages), rénovation de la chaufferie, des systèmes de ventilation, installation de panneaux solaires thermiques : ces travaux demandent un investissement de 1 233 940 € TTC. Plus de 50% de ce montant est pris en charge par des aides financières. Cette opération ambitieuse a pu voir le jour grâce à l'implication d'un conseil syndical et d'un syndicat volontaires, au travail d'Energies POSIT'IF et au soutien financier de la Région Ile-de-France, de l'ADEME et de l'ANAH.

La Résidence du Parc est la 4ème rénovation «Bâtiment Basse Consommation» d'Energies POSIT'IF. La Société d'Economie Mixte accompagne à ce jour 38 copropriétés à différents stades de leur projet, ce qui représente plus de 5300 logements. Après 4 ans d'existence, ces premiers résultats montrent que son offre est attractive et prête à être déployée à grande échelle sur tout le territoire francilien.



Brice Nkonda

Président du Conseil de Surveillance
d'Energies POSIT'IF
Conseiller régional d'Ile-de-France

Rénovation BBC de la résidence du Parc : Le programme de travaux



Année de construction : 1973

2 bâtiments, 48 logements

Chauffage et ECS collectif gaz

Syndic : Foncia Vaucelles

Crédit photo : EQUATEUR

Amélioration de la ventilation et de la distribution de chauffage

- Installation d'une ventilation hygroréglable basse pression de type B
- Equilibrage du réseau de distribution de chaleur : mise en place de pompes à débit variable, remplacement des pieds de colonne, mise en place de robinets thermostatiques
- Calorifugeage des réseaux de chaleur
- Mise en place de chaudières gaz à condensation
- Installation de panneaux solaires en toiture pour la production d'Eau Chaude Sanitaire

Isolation et amélioration du bâti

- Isolation thermique par l'extérieur des façades et des pignons
- Isolation des planchers bas
- Remplacement des menuiseries, des coffres de volets roulants et des occultations

Coût des travaux :
1 233 937 € TTC

Consommation moyenne avant travaux :
223 kWh/m². an

Consommation moyenne après travaux :
104 kWh/m². an

=

53 % d'économies d'énergie

Groupement de maîtrise d'œuvre



Mandataire du groupement et ingénieur financier



Ordonnancement, Pilotage et Coordination (suivi des travaux)

EQUATEUR SAS D'ARCHITECTURE

Architecte



Bureau d'études thermiques et fluides



Rénovation «BBC» de la Résidence du Parc : un projet exemplaire

Les prémices du projet : de l'audit au choix du programme de travaux

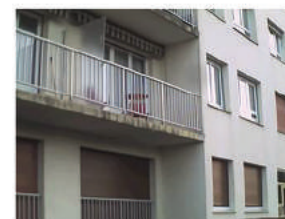
Fissures sur les façades, problèmes d'humidité, chaudières vieillissantes et peu performantes, sensations d'inconfort thermique... Face à ces problématiques, le conseil syndical de la Résidence du Parc a décidé en 2014 de s'engager dans un projet de rénovation globale.

Ce type d'opération nécessitant les compétences d'une équipe pluridisciplinaire, le conseil syndical a fait appel à un groupement porté par Energies POSIT'IF associant le savoir-faire de spécialistes de la rénovation énergétique en copropriété (le bureau d'études thermiques POUGET Consultants et le cabinet d'architecture EQUATEUR). Une mission d'audit architectural et énergétique a donc été votée en mai 2014 afin d'identifier les pathologies du bâtiment et déterminer les économies d'énergie réalisables grâce à des travaux. Cette étude couplant analyse architecturale, énergétique et financière de la copropriété permet d'obtenir une vision d'ensemble des travaux à entreprendre: rénovation énergétique mais aussi travaux de préservation, d'entretien et de valorisation du patrimoine de la copropriété. Cette phase d'audit a permis de mettre en évidence les défauts du bâti, d'évaluer ses déperditions énergétiques et de montrer la nécessité de rénover la résidence dans son ensemble. En effet, plusieurs éléments du bâtiment font l'objet de pathologies :

- Les murs extérieurs ne comportant aucun isolant, présentent de nombreux ponts thermiques et des fissures. En plus de générer d'importantes

déperditions énergétiques, cette absence d'isolation est source d'inconfort thermique et est à l'origine de problèmes d'infiltrations, de moisissures, de sensations d'inconfort et de parois froides.

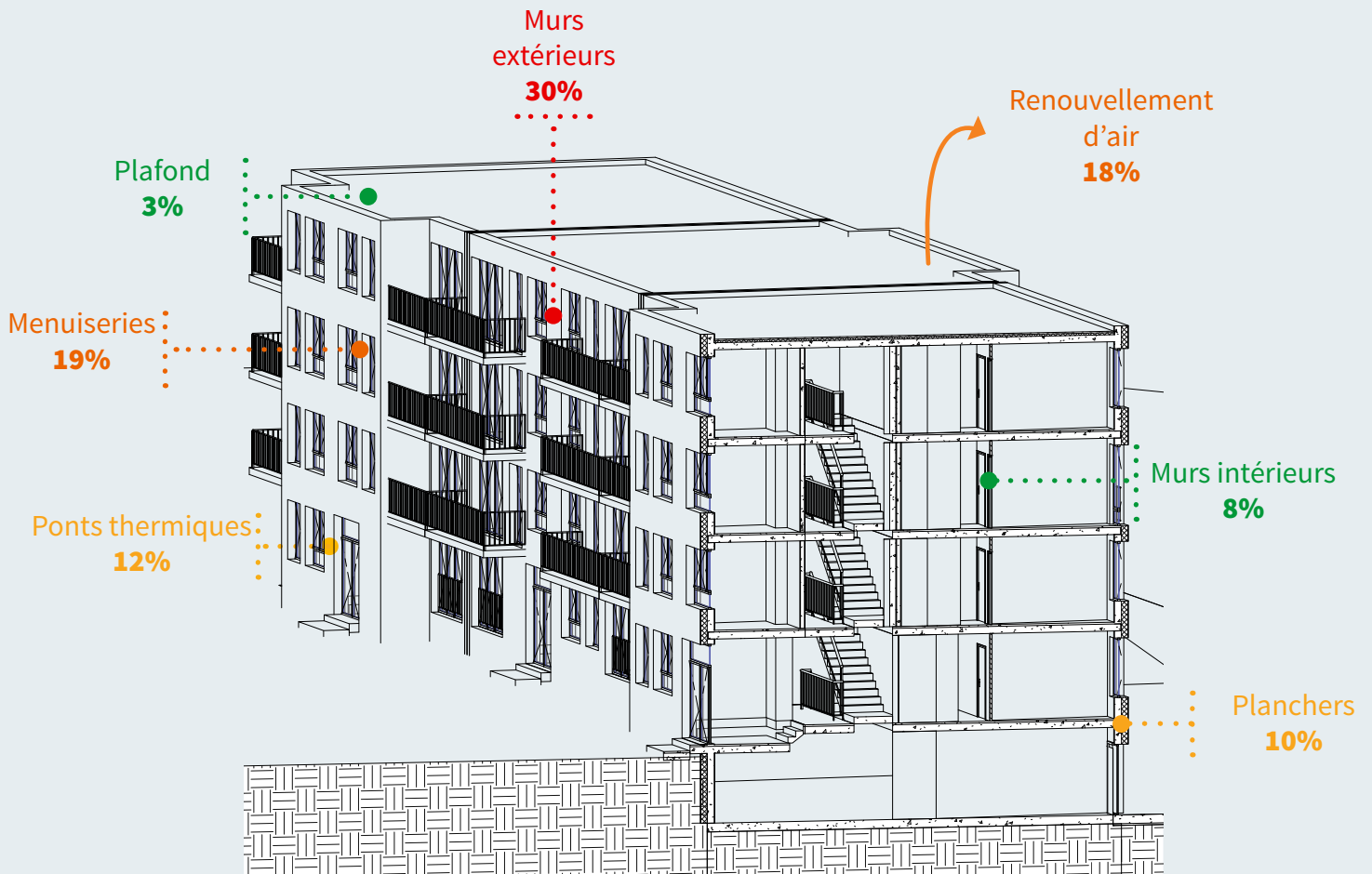
- Le plancher bas n'est pas isolé et est source d'inconfort thermique pour les habitants du rez de chaussée.
- Les menuiseries ne sont pas thermiquement performantes et présentent des défauts d'étanchéité.
- Les systèmes de production et de distribution de chaleur sont anciens et ne permettent pas une bonne répartition de la chaleur dans les logements.
- La ventilation naturelle existante n'ajuste pas les débits en fonction de l'occupation du logement. Elle génère des déperditions thermiques importantes en hiver et n'est pas suffisante pour assurer la qualité de l'air en été. Dans ce type de configuration, l'humidité n'est pas correctement évacuée ce qui crée des problèmes de condensation et de moisissures.



En thermographie extérieure, les couleurs jaunes correspondent aux zones les plus déperditives. Les ponts thermiques de balcons, planchers intermédiaires, murs verticaux et encadrements de menuiseries sont bien visibles.

Zoom sur ...

Les déperditions énergétiques de la résidence



Sources : rapport d'audit architectural et énergétique
de la Résidence du Parc - juin 2015
Maquette numérique réalisée par Energies POSIT'IF



Vers le choix d'un programme de travaux «BBC»

Véritable feuille de route du projet, le rapport d'audit global remis en juin 2015 à la copropriété proposait plusieurs scénarios de travaux combinant diverses solutions techniques dont :

Un scénario « de base » intégrant les interventions indispensables à réaliser à court terme :

- Isolation thermique des façades et des pignons
- Equilibrage du réseau de distribution de chaleur
- Reprise ponctuelle du calorifugeage en sous-sol sur les réseaux de chauffage
- Remplacement des deux chaudières en fin de vie par des chaudières gaz à condensation.

Le scénario « BBC » complète le scénario « de base » avec les travaux suivants :

- Isolation des planchers bas sur sous-sol
- Remplacement des menuiseries des parties communes
- Remplacement des menuiseries simple vitrage et des coffres de volets roulants intérieurs d'origine
- Ventilation mécanique basse pression (hygroréglable de type B)

Les différents programmes de travaux proposés ont été évalués en fonction de leur performance

énergétique et de leur faisabilité technique et financière.

Face aux pathologies mises en évidence dans le rapport d'audit global, le conseil syndical a opté pour le scénario le plus ambitieux permettant de viser une consommation après travaux de 104 kWhep/m².an et d'atteindre le niveau de performance équivalent au label « Bâtiment Basse Consommation Effinergie rénovation » (104 kWhep/m².an en Ile-de-France).

Zoom sur...

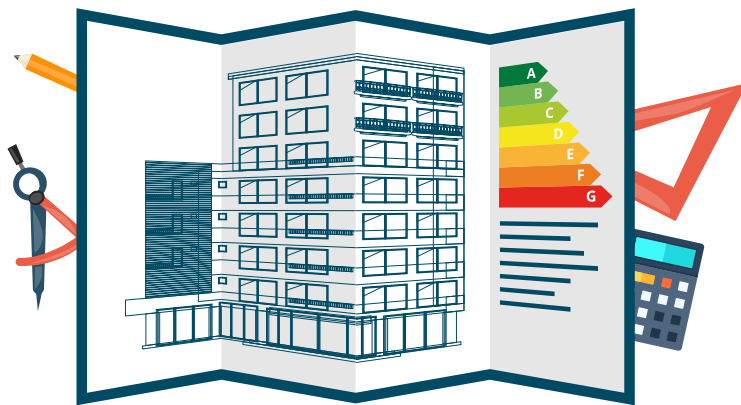
Devenir un « Bâtiment Basse Consommation »

Viser le niveau de performance « Bâtiment Basse Consommation Effinergie rénovation » permet de s'engager dans un programme de travaux ambitieux pour réduire ses consommations énergétiques. Ce niveau de performance garantit un bon niveau de confort thermique, d'importantes économies d'énergie et de charges.

Par ailleurs, la valeur immobilière d'un logement rénové « BBC » augmente. En effet, ce niveau de performance correspond aux étiquettes énergétiques les plus favorables (A à C), ce qui est un critère de choix pour l'achat ou la location. L'étude de l'association de notaires DINAMIC montre qu'en grande couronne francilienne, un appartement de classe A ou B se vend 12% plus cher d'un appartement équivalent de classe F ou G.

Enfin, les aides et subventions publiques encouragent les rénovations ambitieuses. Se lancer dans une rénovation « BBC » permet d'être éligible à un maximum d'aides financières.

La conception du programme de travaux et du plan de financement



Une fois le programme de travaux choisi par la copropriété, le groupement de maîtrise d'œuvre porté par Energies POSIT'IF a réalisé les études permettant de définir les choix techniques pertinents. Cette équipe pluridisciplinaire associe le cabinet d'architecture EQUATEUR, le bureau d'études thermiques POUGET Consultants et Energies POSIT'IF pour l'ingénierie financière, la coordination des professionnels et les relations avec la maîtrise d'ouvrage (syndic et conseil syndical).

La mise en commun de leurs compétences a permis d'aborder les dimensions énergétiques, architecturales et financières du projet de manière complémentaire afin d'aboutir à un programme de travaux cohérent. Une maquette numérique des bâtiments a été réalisée afin de visualiser le projet de rénovation et d'anticiper au mieux les travaux. En parallèle des études menées par l'architecte et le thermicien, l'ingénierie financière réalisée par Energies POSIT'IF a permis de créer un plan de financement parfaitement adapté au programme de travaux et à la situation de chaque copropriétaire. En conjuguant études techniques et financières, le groupement de maîtrise d'œuvre a donc pu proposer un programme de travaux optimal permettant de mobiliser un maximum d'aides financières.

Tout au long de la mission de maîtrise d'œuvre conception, le groupement a par ailleurs assisté le conseil syndical dans la communication auprès des copropriétaires. Il a été présent lors des réunions d'information et des Assemblées

Générales afin d'expliquer l'intérêt du projet et d'argumenter les choix techniques. De nombreuses permanences individuelles ont aussi été organisées afin de présenter des plans de financement adaptés à la situation de chaque copropriétaire.

Après avoir élaboré le cahier des charges des travaux, le groupement a accompagné le conseil syndical et le syndic dans le lancement de la consultation auprès d'entreprises de travaux. Cette consultation a été lancée en mai 2016, 18 entreprises y ont répondu. Pour bien les sélectionner, le conseil syndical, assisté du groupement de maîtrise d'œuvre, a vérifié leurs compétences, s'est assuré qu'elles disposaient des qualifications RGE requises et des assurances obligatoires. Chaque offre a été méticuleusement analysée afin de sélectionner celles présentées au vote en Assemblée Générale.

Lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 8 décembre 2016, la réalisation du programme de travaux BBC a été voté par 87% des copropriétaires (par rapport à leurs tantièmes).



Maquette numérique du bâtiment B - Elevation sud



« Energies POSIT'IF, POUGET Consultants et EQUATEUR ont conjugué leur savoir-faire de l'audit à la maîtrise d'œuvre car mener un projet de rénovation énergétique en copropriété nécessite l'expertise d'une équipe pluridisciplinaire. Nous avons aussi épaulé le conseil syndical et le syndic pour faciliter la communication avec l'ensemble des copropriétaires afin qu'ils s'approprient parfaitement le projet. »

Sarah Diouri, Chargée d'opérations,
Energies POSIT'IF

Des travaux suivis et mis en œuvre par des professionnels qualifiés



Afin d'assurer le suivi des travaux, le cabinet ZA Consulting a été intégré au groupement en temps qu'OPC (Ordonnancement, Pilotage et Coordination). Il supervisera désormais le déroulement du chantier depuis sa préparation jusqu'à la livraison des travaux. Il est garant des délais, de la qualité des travaux et du respect du budget.

Depuis mars 2017, ZA Consulting prépare le chantier: collecte des documents nécessaires, identification des points sensibles, mise en place des installations de chantier et élaboration du planning. Des visites d'état des lieux ont été aussi organisées dans chaque appartement pour recueillir les demandes de travaux privatifs (menuiseries, occultations et toutes les options liées).

A partir du lancement du chantier en octobre 2017, ZA Consulting assurera la bonne coordination des entreprises de travaux. Il veillera à ce que le planning soit tenu et gèrera les éventuels imprévus. Il organisera les réunions de chantier hebdomadaires ainsi que des visites inopinées pour contrôler le travail des entreprises et les aspects liés à la sécurité. Par ailleurs, ZA Consulting est à l'écoute de toutes les parties prenantes du chantier afin de faciliter les interventions des entreprises tout en minimisant les nuisances pour les copropriétaires.

Les travaux commenceront en octobre 2017 et dureront 8 mois.

Les lots de travaux et les entreprises

Isolation Thermique par l'Extérieur et serrurerie : *laine de roche sous enduit mince 18 cm pour les façades et 12 cm pour les balcons | Adaptation des garde-corps existants et installation de garde-corps de sécurité | Séparatifs de balcons | serrurerie des portes d'accès aux bâtiments*
> Réalisé par PRIMISO

Isolation des planchers bas : *flocage de 14 cm*
> Réalisé par Josan Iso

Rénovation du système de chauffage et installation de panneaux solaires thermiques pour production d'Eau Chaude Sanitaire : *mise en place de chaudières gaz à condensation | Renforcement de l'isolation des réseaux de chauffage et d'Eau Chaude Sanitaire | Remplacement des organes d'équilibrage | pompes à débit variable, vannes de pied de colonnes en sous-sol, pose de robinets thermostatiques sur les radiateurs | Installation de panneaux solaires thermiques en toiture.*
> Réalisé par Deschamps

Remplacement du système de ventilation naturelle par une ventilation hygroréglable basse pression type B : *installation d'entrées d'air sur les menuiseries conservées | Installation de bouches d'extraction d'air dans les pièces humides.*
> Réalisé par Deschamps

Remplacement des menuiseries d'origine ou non conformes au cahier des charges établi par la maîtrise d'œuvre : *pose de menuiseries double vitrage PVC | Changement des occultations.*
> Réalisé par Lorillard

Zoom sur...

€ Le coût des travaux

Travaux	Coût TTC en €
Isolation Thermique par l'Extérieur des façades et pignons	382 901
Isolation des planchers bas par flocage	49 539
Remplacement des menuiseries (privatives et des parties communes), des coffres de volets roulants et des occultations extérieures	180 190
Installation d'une ventilation hygroréglable basse pression type B	65 268
Rénovation du système de chauffage et installation de panneaux solaires thermiques pour production d'Eau Chaude Sanitaire	278 539
Serrurerie	131 443
Total Travaux	1 087 880
Honoraires Syndic	33 135
Maîtrise d'œuvre en phase exécution	81 758
Bureau de contrôle et Coordination Santé Protection de la Santé	12 252
Assurance Dommage Ouvrage	18 912
Total coûts induits	146 057
Total projet de rénovation énergétique (travaux + coûts induits)	1 233 937

Les entreprises de travaux :



Un plan de financement adapté à chaque copropriétaire

Le programme de travaux de la Résidence du Parc représente un investissement moyen de **25 700 € TTC** par appartement. Le montant global des travaux est pris en charge à hauteur **52%** par diverses aides financières.

De nombreuses solutions existent pour financer le coût de travaux de rénovation énergétique. Ces financements peuvent être mobilisés par :

- le syndicat des copropriétaires (aides collectives)
- chaque copropriétaire (aides individuelles)

Energies POSIT'IF a pris 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, Energies POSIT'IF l'a accompagnée dans les démarches nécessaires pour les obtenir.

La chargée de l'opération a notamment organisé des permanences individuelles pour informer chaque copropriétaire de sa quote-part de travaux et des solutions à sa disposition pour la financer. Elle a également géré la constitution et la transmission des dossiers de demandes d'aides collectives et individuelles. Afin de financer le reste à charge, Energies POSIT'IF assure également la négociation auprès d'établissements bancaires pour la mobilisation d'un Eco Prêt à Taux Zéro collectif et d'un prêt complémentaire classique pour les travaux non éligibles.

Estimation des financements - avril 2017

Coût de la rénovation
de la Résidence du Parc

1 233 937 €



Aides collectives

(Mobilisables par
le syndicat de
copropriété)

247 000 €



AMI «Copro durable»
de la Région Ile-de-
France et de l'ADEME

Aides individuelles

(Mobilisables
par chaque
copropriétaire)

394 569 €



- Aides sous conditions de ressources : Aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) : 152 499 €
- Crédit d'impôt Transition Énergétique (pour les copropriétaires occupants) et déficit foncier (pour les bailleurs) : 242 070 €

**Reste à charge pour
la copropriété**

592 368 €



Eco Prêt à Taux
Zéro collectif et prêt
complémentaire
classique pour les
travaux non éligibles

Zoom sur ...

Les financements mobilisés par la copropriété



Les aides collectives mobilisées par le syndicat des copropriétaires

L'Appel à Manifestation d'Intérêt « Copro Durable » du Conseil Régional d'Ile-de-France et de l'ADEME

Ce dispositif d'aide incite financièrement les copropriétés à réaliser des travaux ambitieux afin de réduire leurs consommations d'énergie. Ces travaux doivent permettre d'atteindre a minima le niveau du Label « BBC Effinergie Rénovation ». Le montant de cette subvention est au maximum de 120€/m² SHON. Elle peut représenter jusqu'à 400 000€ et au maximum 40% du surcoût des travaux d'amélioration énergétique par rapport à des travaux d'entretien du bâti. La Résidence du Parc a été retenue en juin 2016 pour obtenir cette subvention dont le montant s'élève à 247 000 €.

Les aides individuelles mobilisées par les copropriétaires

Les aides de l'ANAH

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc existant de logements privés. Dans le cadre du programme « Habiter Mieux », elle accorde notamment des aides pour l'amélioration des résidences principales des propriétaires en fonction de leurs revenus. Une enquête sociale a été menée auprès des copropriétaires afin d'identifier les ménages éligibles aux aides de l'ANAH : 14 d'entre eux ont présenté leur dossier et bénéficient de ces aides, soit 29% des copropriétaires de la résidence.



Les incitations fiscales : Le Crédit d'Impôt Transition Energétique et la déduction fiscale des revenus fonciers

Ces dispositifs fiscaux permettent aux propriétaires occupants (le CITE) et aux copropriétaires bailleurs (déduction fiscale des revenus fonciers) de réduire leur impôt sur le revenu d'une partie des dépenses occasionnées lors de travaux d'amélioration énergétique. Il est estimé que les copropriétaires de la Résidence du Parc pourront mobiliser 394 596€ via ces dispositifs.

Les solutions pour financer le reste à charge

L'Eco PTZ collectif et le prêt classique complémentaire pour les travaux non éligibles
Une fois les différentes aides financières déduites du coût des travaux, le syndicat des copropriétaires souscrit à une offre d'Eco Prêt à Taux Zéro (Eco PTZ) collectif. Ce prêt offre des conditions avantageuses : il est accessible sans conditions de ressources et à des taux intéressants. Concernant les travaux non éligibles à l'ECO PTZ collectif, ils pourront être pris en charge par un prêt complémentaire classique négocié par Energies POSIT'IF. Ces offres de prêts seront présentées en Assemblée Générale le 2 mai 2017.

« Disposer d'un plan de financement adapté au profil de chaque copropriétaire a été primordial. Cela nous a permis de montrer qu'un programme de rénovation global était le plus intéressant en termes d'économies d'énergie, de baisse des charges et de valorisation patrimoniale. Grâce à ce travail d'ingénierie financière, nous avons en plus prouvé que le projet était financièrement accessible à tous. »

M. Sallaberry, Président du Conseil syndical de la copropriété

Zoom sur ...

Le plan de financement d'une famille

- Une famille de 2 personnes
- Habitant un 4 pièces – 394 tantièmes
- Avec changement des menuiseries

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

Les deux cas présentés à droite présentent des exemples de plans de financement dans le cas où le revenu fiscal de référence de 2015 ou 2016 de la famille est :

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

Plafonds de ressources de l'ANAH pour un ménage de 2 personnes en Ile-de-France



Très modeste

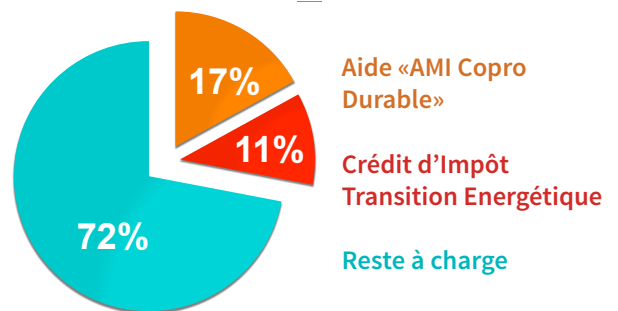
.....**29 171 €**

Modeste

.....**35 510 €**

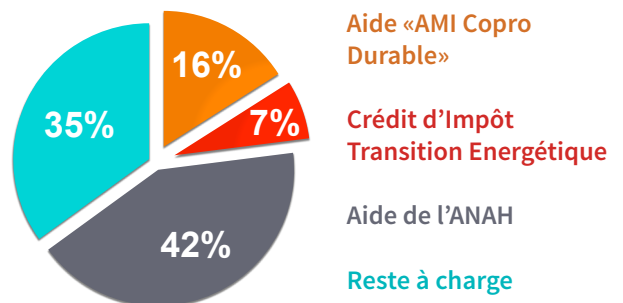
Non éligible

1. 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.

2. 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.

Le Conseil syndical et le syndic, clé de voûte du projet

Le lancement du chantier de rénovation de la Résidence du Parc vient concrétiser le travail et l'implication d'un conseil syndical convaincu de l'intérêt de mener une rénovation globale. Dès le début du projet, les membres du conseil syndical ont mis l'accent sur la communication, pierre angulaire de leur travail pour convaincre les copropriétaires.

Depuis le début du projet en 2014 pas moins de 3 Assemblées Générales et 6 réunions d'information ont été organisées afin d'argumenter les choix techniques et de déminer tous les sujets sensibles. « Avec l'appui du syndic et d'Energies POSIT'IF, nous avons beaucoup communiqué sur le projet auprès de tous les copropriétaires par le biais de lettres d'informations, lors des Assemblées Générales et de réunions plus informelles. Lors de ces temps forts, nous avons apporté des réponses concrètes aux interrogations de chaque copropriétaire. Cette communication constante et transparente a porté ses fruits et permis au programme de travaux d'être voté » explique M. Sallaberry, président du conseil syndical.

Par ailleurs le binôme syndic/conseil syndical a été une force motrice. La confiance mutuelle, la fluidité de leurs échanges et la coordination de leur travail a permis d'avancer et de surmonter les points de blocage. L'implication et la grande disponibilité du conseil syndical, du syndic et d'Energies POSIT'IF associées à une communication régulière auprès des copropriétaires auront ainsi été les clés de la réussite de ce projet.

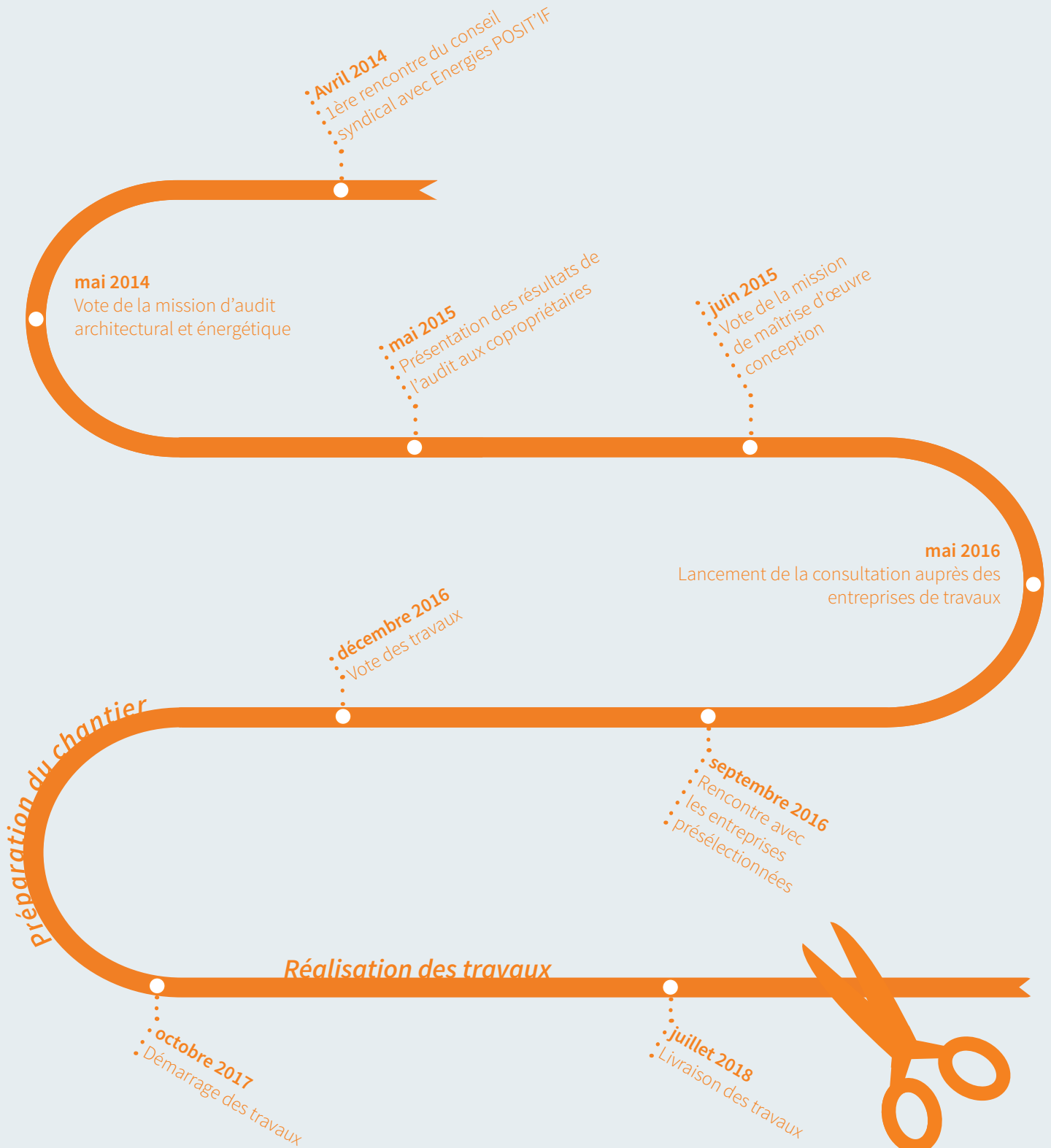


«La chargée d'opération d'Energies POSIT'IF a été notre interlocutrice unique durant toutes les étapes, elle a été un véritable trait d'union entre la copropriété et toutes les parties prenantes professionnelles, ce qui a grandement facilité le déroulement du projet. Par ailleurs le binôme syndic/conseil syndical que nous avons formé a été clé. Nous avons réfléchi conjointement aux messages et informations que nous souhaitions véhiculer, organisé de nombreuses réunions d'information et cette communication constante a permis d'impliquer au maximum l'ensemble des copropriétaires et de rendre le projet de plus en plus concret.»

Mme Thery, syndic de la copropriété lors des phases d'audit et de conception – Foncia Vauclles

Zoom sur ...

Le déroulé du projet



Les bénéfices du projet de rénovation : économies, confort, valorisation patrimoniale, lutte contre le changement climatique, dynamisation de l'emploi local



Economies d'énergie et réduction des charges

En réduisant la consommation énergétique du bâtiment de plus de 50%, les copropriétaires verront leurs factures d'énergie diminuer. A l'heure où le coût de l'énergie ne cesse d'augmenter, rénover leur résidence leur permet de réaliser des économies sur le long terme.

Economie d'énergie annuelle grâce aux travaux

=

- 30 000 € pour la résidence
- 504 € pour un 4 pièces



Amélioration du confort des habitants

Les travaux réalisés permettront de traiter les défauts et les pathologies du bâtiment. Finis les problèmes d'inconfort thermique et acoustique, les phénomènes de condensation, d'infiltrations ou de moisissures. Les habitants pourront profiter d'un bâtiment sain, confortable et peu énergivore.



Augmentation de la valeur patrimoniale

Un logement confortable dans un immeuble bien entretenu et dont les charges de copropriété sont maîtrisées devient plus attractif à la location ou à la vente. Dans ce dernier cas, le propriétaire est tenu de fournir un diagnostic de performance énergétique (DPE) présentant l'étiquette énergétique de son bien. Les potentiels acquéreurs auront tendance à orienter leur choix vers des logements peu énergivores (étiquette énergétique de A à C).



Lutte contre le changement climatique

En rénover leur résidence pour en améliorer la performance énergétique, les copropriétaires de la Résidence du Parc contribuent à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Une fois rénovée, la résidence réduira ses émissions de gaz à effet de serre de **71% par an (168 tonnes de gaz à effet de serre en moins par an)**.



Dynamisation de l'emploi local

L'investissement réalisé sur la résidence correspond à 17 emplois. Les entreprises de travaux et d'ingénierie sont franciliennes à l'exception de Lorillard dont les usines sont situées dans plusieurs régions françaises.

Energies POSIT'IF en bref

Spécialiste de la rénovation énergétique et de son financement, la Société d'Economie Mixte Energies POSIT'IF a pour mission de faciliter l'accès des copropriétés franciliennes à des opérations de rénovation ambitieuses. La société propose en effet une offre de services intégrés permettant d'accompagner les copropriétés tout au long de leur projet : audit global, conception du projet via une mission de maîtrise d'œuvre, réalisation du plan de financement, coordination des prestataires pendant les travaux et garantie de performance énergétique. Opérateur d'initiative publique, Energies POSIT'IF compte pour actionnaires 14 collectivités franciliennes, 2 établissements financiers et est soutenue par l'Union Européenne. Grâce à ce portage public fort, la Société d'Economie Mixte 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 Effinergie Rénovation ».

L'offre d'Energies POSIT'IF couvre un large champ de prestations :

- Coordonner l'ensemble des acteurs d'une opération de rénovation (architectes, bureaux d'études thermiques et fluides, entreprises de travaux et de services énergétiques) ;
- Prendre en charge l'ingénierie financière du projet : montage du plan de financement, gestion des demandes d'aides collectives et individuelles, valorisation des CEE, préfinancement des aides, négociation auprès d'établissements bancaires pour la mobilisation par le syndicat de copropriété d'une offre de prêt collectif et, à terme, offre de tiers financement.
- Garantir la performance énergétique des travaux de rénovation réalisés.

En chiffres

38 contrats signés



avec des copropriétés franciliennes

5 copropriétés en travaux

21 en maîtrise d'œuvre conception

12 audit globaux

Soit **5300**
logements à rénover



Et pour la suite ...

5 votes de travaux à venir

→ **Objectifs** 2017-2020

10 000 logements rénovés

200 M€ de travaux

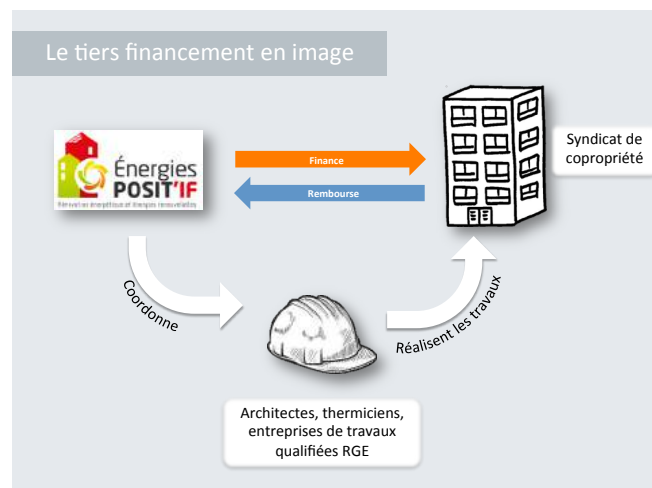
4000 emplois créés

Zoom sur ...

Le tiers financement

Première société de tiers financement dédiée à la rénovation énergétique en copropriété, Energies 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. En pratique, la société de tiers financement accompagne la copropriété sur le plan technique et financier. Elle conçoit le projet, consulte les entreprises, élabore un plan de financement, suit les travaux, et avance les frais nécessaires à leur réalisation. Une fois l'opération terminée, le syndicat des copropriétaires rembourse la société en lui versant régulièrement un montant compensé, au moins en partie, par les économies d'énergie réalisées. L'adhésion au tiers financement est volontaire, chaque copropriétaire choisissant d'y souscrire ou non.

Jusque-là entravé par le monopole bancaire sur les activités de crédit réservées aux banques et établissements financiers, le tiers financement sera opérationnel fin 2017. En effet, la mise en place de ce nouvel outil de financement supposait des ajustements législatifs. D'abord reconnues et définies par la loi ALUR de mars 2014, les sociétés de tiers financement ont ensuite été au cœur du débat sur la transition énergétique, et l'article 23 de la Loi sur la Transition Énergétique pour la Croissance Verte leur est dédié.



Cet article permet aux sociétés de tiers financement créées par les collectivités de bénéficier d'un régime d'exception au monopole bancaire. Ces sociétés peuvent donc exercer des activités de crédit grâce à un régime d'autorisation spécifique à leur activité.

Par ailleurs, avant même le vote définitif de cette loi, la Banque Européenne d'Investissement a approuvé en 2015 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). La 1ère application de ce programme concerne un prêt de 100 millions d'euros sur 4 ans accordé à la SEM Energies POSIT'IF qui lui permettra de proposer des offres de tiers financement pour rénover 10 000 logements.

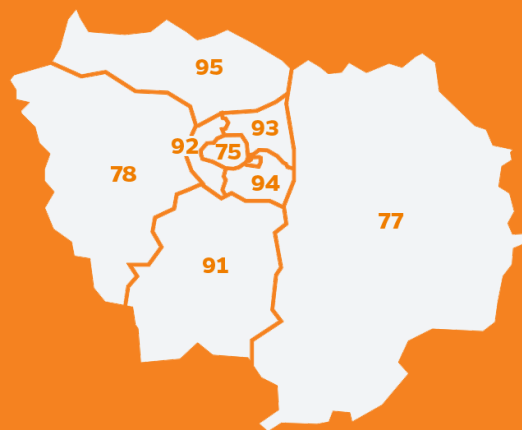
La Société d'Economie Mixte Energies POSIT'IF

Créée en 2013, Energies 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'Epargne 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, des Hauts de Bièvre, de Paris Saclay et de Vallée-Sud.

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

Energies POSIT'IF
Promouvoir, Organiser, Soutenir et Inventer la Transition
Energétique en Île-de-France



La rénovation énergétique en bref

L'énergie, un enjeu francilien majeur

Environ 700 000 franciliens dépensent aujourd'hui plus de 10% de leurs revenus pour leurs factures d'énergie. Les prix de l'énergie ont augmenté de 30% en 10 ans et la hausse du coût de l'énergie représente 75% de l'augmentation des charges. De plus, 68% des bâtiments franciliens sont énergivores (classes E, F et G de l'étiquette énergétique).

Qu'est-ce que la rénovation énergétique?

La rénovation énergétique concerne à la fois l'isolation du bâtiment (les façades, la toiture, les planchers et les vitrages), mais également 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. Une rénovation énergétique globale permet de réaliser 40 à 70% d'économies d'énergie.

Pour nous contacter :

Email : contact@energiespositif.fr

Contact presse : anabel.brujes@energiespositif.fr

Téléphone : 01 83 65 36 36

www.energiespositif.fr

Cité régionale de l'Environnement
90-92 avenue du Général Leclerc
93500 Pantin



Cofinancé par le programme Énergie intelligente-Europe de l'Union européenne