



Rénovation «Bâtiment Basse Consommation» de la copropriété Lançon-Rungis : un projet exemplaire

57 rue Auguste Lançon - 75013 Paris

DOSSIER DE PRESSE

Sommaire

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

Le projet en bref.....2

**Rénovation BBC de la Résidence Lançon-Rungis :
un projet exemplaire.....3**

- *Les prémices du projet : de l'audit global au choix d'un programme de travaux ambitieux.....3*
- *Conception et plan de financement : une équipe pour une approche globale.....6*
- *Les travaux : suivi et mise en œuvre par des professionnels qualifiés.....7*
- *Un plan de financement optimal et adapté à chaque copropriétaire.....9*
- *Le conseil syndical : force motrice 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.....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 formation, 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 Lançon-Rungis, située dans le 13ème arrondissement de Paris, témoigne de l'efficacité de ce modèle. Cette copropriété, accompagnée depuis 2014 par Energies POSIT'IF, engage cette année un programme de travaux lui permettant de réaliser plus de 60% d'économies d'énergie. Isolation thermique de l'enveloppe (façades, toiture-terrasse, vitrages), rénovation de la chaufferie, des systèmes de ventilation, installation de panneaux solaires thermiques et, en option, création de balcons : ces travaux coûteront en moyenne 33 000 euros TTC par appartement. 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 syndic volontaires, au travail d'Energies POSIT'IF et au soutien financier de l'ADEME, de l'ANAH, de la Région Ile-de-France et de la Ville de Paris.

Le projet de la résidence Lançon-Rungis est la première rénovation «Bâtiment Basse Consommation» d'Energies POSIT'IF. La Société d'Economie Mixte accompagne à ce jour 28 copropriétés à différents stades de leur projet, ce qui représente environ 4000 logements pour un montant d'investissement de plus de 50 millions d'euros. Après 3 ans d'existence, ces premiers résultats montrent l'attractivité de son offre. Par ailleurs, les évolutions législatives (Loi ALUR et Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte) ainsi que le soutien de la Banque Européenne d'Investissement dans le cadre du Plan Juncker auront été autant de reconnaissances de la faculté du tiers financement à répondre aux enjeux de la rénovation énergétique. ”



Brice Nkonda

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

Rénovation BBC de la résidence Lançon-Rungis : Le programme de travaux

Isolation et amélioration du bâti

- Changement des menuiseries simple vitrage et des occultations extérieures
- Isolation thermique par l'extérieur
- Isolation de la toiture terrasse et des terrasses privatives
- Création de balcons en option

Amélioration de la ventilation et de la distribution de chauffage

- Rénovation totale de la chaufferie et passage à une énergie gaz condensation avec préchauffage de l'Eau Chaude Sanitaire (ECS) par des panneaux solaires
- Réfection des organes de distribution de chaleur
- Ventilation Mécanique Contrôlée simple flux hygroréglable de type B
- Création d'un sas d'entrée

Coût des travaux :

1 043 595 € TTC

(hors balcons)

Consommation moyenne avant travaux :

279 kWhep/m². an (E)

Consommation moyenne après travaux :

98 kWhep/m². an (C)



64 %

d'économies d'énergie



Groupement de maîtrise d'œuvre



Mandataire du
groupement et
ingénieur financier



Maître d'œuvre
d'exécution (suivi
des travaux)

EQUATEUR SAS D'ARCHITECTURE

Architecte



Bureau d'études
thermiques et fluides



Rénovation «BBC» de la résidence Lançon-Rungis : un projet exemplaire

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

Chaudière fioul en fin de vie, inconfort thermique, factures d'énergie en constante augmentation... Face à ce constat les copropriétaires de la résidence Lançon-Rungis ont 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 en juillet 2014 à un groupement porté par Energies POSIT'IF et 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 de maîtrise d'œuvre conception comportant une phase de diagnostic approfondie équivalente à un audit global a donc été votée en juillet 2014.

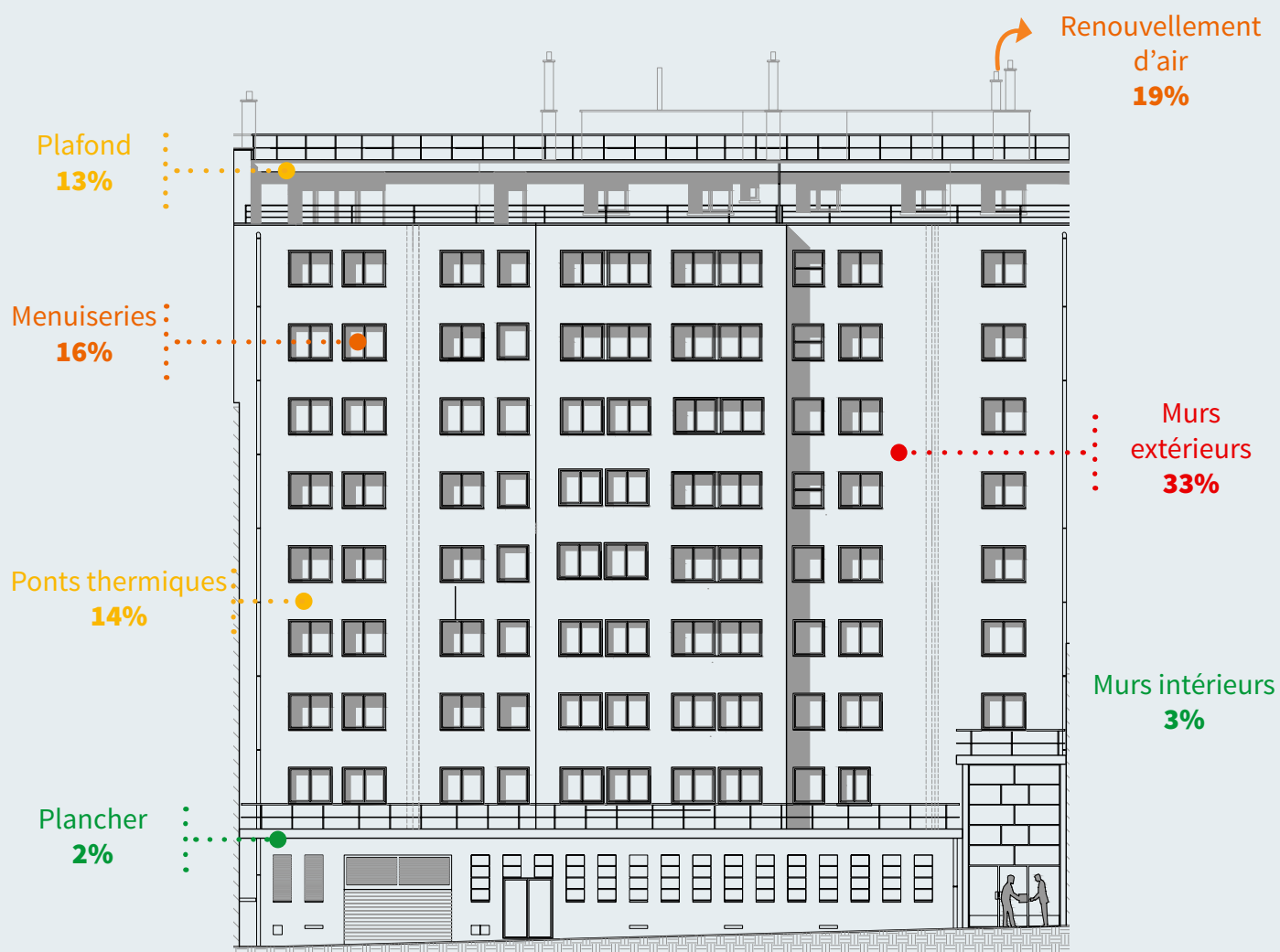
Afin d'identifier les pathologies du bâtiment et de déterminer les économies d'énergie réalisables grâce à des travaux, l'équipe de maîtrise d'œuvre a dans un premier temps réalisé un diagnostic suivant les préconisations du cahier des charges d'audit architectural et énergétique (ADEME, Région Ile-de-France, Ville de Paris et Agence Parisienne du Climat - publié en juin 2014). 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 global 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 du bâtiment (façades, pignons, toiture et terrasses privatives) ne comportent aucun isolant et présentent de nombreux ponts thermiques. 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.
- Les menuiseries en simple vitrage 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.
- Par ailleurs, en l'absence de sas d'entrée, la cage d'escalier laisse passer des courants d'air refroidissant les parties communes et les logements.

Zoom sur ...

Les déperditions énergétiques de la résidence



Sources : rapport d'audit architectural et énergétique
de la résidence Lançon-Rungis - juin 2015
Perspective réalisée par EQUATEUR



Afin de répondre aux problématiques du bâtiment, le rapport d'audit global met en évidence plusieurs postes d'amélioration possible :

- Isolation des façades par l'extérieur
- Remplacement des menuiseries extérieures privatives
- Isolation de la toiture terrasse et des terrasses privatives
- Mise en place d'une ventilation mécanique basse pression hygroréglable type B
- Amélioration des réseaux de chauffage et d'Eau Chaude Sanitaire
- Remplacement de la chaudière fioul et passage au gaz condensation
- Production d'Eau Chaude Sanitaire solaire thermique

Véritable feuille de route du projet, le rapport d'audit global remis à la copropriété propose plusieurs scénarios de travaux combinant ces solutions. Les différents programmes de travaux proposés sont 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 98 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...

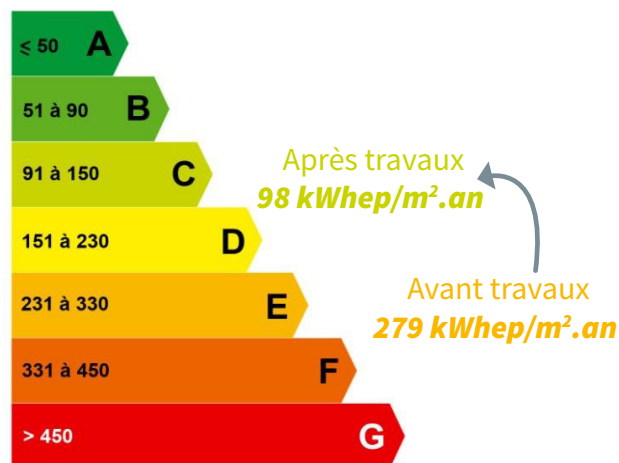
Devenir un « Bâtiment Basse Consommation »

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. En les divisant par 3 ou 4, 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. Pour terminer, 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.

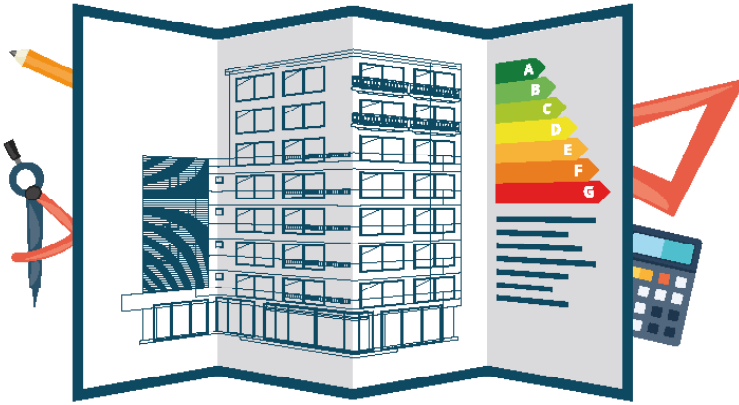
Consommation énergétique avant/après travaux de la résidence Lançon-Rungis

Sources : rapport d'audit architectural et énergétique - juin 2015



Prend en compte 5 usages : chauffage, production d'eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage et auxiliaires

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 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. Le groupement de maîtrise d'œuvre a ainsi par exemple identifié la possibilité de créer des balcons pour valoriser les logements par la création d'un nouvel espace de vie. Cet argument a facilité l'adhésion de copropriétaires au projet. 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. 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, 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 juillet 2015, 9 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 14 octobre 2015, la réalisation des travaux et le plan de financement associé ont été votés par 71% des copropriétaires (par rapport à leurs tantièmes) et le prêt collectif a quant à lui été voté à l'unanimité.



« Energies POSIT'IF, POUGET Consultants et EQUATEUR ont conjugué leur savoir-faire durant la phase de conception du programme de travaux. La complexité de ce projet nécessitait l'expertise d'une équipe pluridisciplinaire en mesure d'apporter des compétences spécifiques à chaque étape. Nous avons aussi épaulé le conseil syndical et le syndic lors des moments forts du projet comme les réunions d'informations et les Assemblées Générales afin de faciliter la bonne appropriation du projet par tous les copropriétaires. »

**Emilie Dorion, Chargée d'opérations,
Energies POSIT'IF**

Les travaux : suivi et mise en œuvre par des professionnels qualifiés



Afin d'assurer le suivi des travaux, le cabinet ZA Consulting a été intégré au groupement. Ce maître d'œuvre d'exécution supervise 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.

De janvier à avril 2016, ZA Consulting a dans un premier temps préparé 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 aussi été organisées dans chaque appartement pour recueillir les demandes de travaux privatifs (menuiseries, occultations, balcons et toutes les options relatives).

Depuis la pose des premiers échafaudages en avril, ZA Consulting assure désormais la bonne coordination des entreprises de travaux. Le maître d'œuvre d'exécution veille à ce que le planning soit tenu et gère les éventuels imprévus. Il organise 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 ont commencé début mai et prendront fin en décembre 2016.

Les lots de travaux et les entreprises

Isolation Thermique par l'Extérieur et ravalement : laine de roche sous enduit mince 18 cm > Réalisé par PPB Peintec

Réfection de la toiture terrasse et des terrasses privatives avec isolation : étanchéité de la toiture terrasse par la pose d'un isolant de 120 mm | Démolition des supports des terrasses privatives, amélioration de leur étanchéité avec isolation de 40 à 60 mm et finition dalle sur plot. > Réalisé par Coulon SAS

Rénovation du système de chauffage et d'Eau Chaud Sanitaire : raccordement au gaz depuis la rue Lançon (installation d'un tuyau en façade pour le raccordement de la chaufferie en toiture) | Installation de 3 chaudières gaz à condensation | Renforcement de l'isolation des réseaux de chauffage et d'Eau Chaud Sanitaire | Remplacement des organes d'équilibrage du réseau de chauffage sur chaque palier | Installation de panneaux solaires thermiques en toiture. > Réalisé par la SEC

Remplacement du système de ventilation naturelle par une Ventilation Mécanique Contrôlée simple flux hygro-réglable : Installation d'entrées d'air sur les menuiseries conservées | Installation de bouches d'extraction d'air dans les pièces humides | Détalonnage des portes pour que l'air puisse circuler par « balayage » | Installation de moteurs basse pression peu bruyants en toiture. > Réalisé par la SEC

Création d'un sas d'entrée, de balcons et réfection des garde corps des terrasses privatives : pose d'une vitre au 1er étage afin de créer un sas thermique | Création de 12 balcons. > Réalisé par l'Atelier Normand de Serrurerie (ANS)

Remplacement des menuiseries d'origine ou non conformes au cahier des charges établi par la maîtrise d'œuvre : Pose de menuiseries double vitrage PVC | Installation de stores type vénitien. > Réalisé par Vigier SA

Zoom sur...



Le coût des travaux

Travaux	Coût TTC en €
Isolation Thermique par l'Extérieur des façades	232 100
Isolation de la toiture et des terrasses privatives	99 000
Remplacement des fenêtres simples vitrages et des occultations extérieures	238 500
Remplacement de la ventilation naturelle par une Ventilation Mécanique Contrôlée simple flux hygroréglable de type B	284 335
Changement de la chaudière fioul par une chaudière gaz à condensation	
Réfection des organes de distribution de chaleur	
Préchauffage de l'Eau Chaude Sanitaire par des panneaux solaires	
Création d'un sas d'entrée	8 190
Réfection des gardes corps des terrasses privatives	9 960
Création de balcons en option	196 550
Budget imprévu	29 000
Total Travaux	1 097 635
Honoraires Syndic	19 000
Maîtrise d'œuvre en phase exécution	88 550
Coordination Santé Protection de la Santé	6 800
Bureau de contrôle	6 660
Assurance Dommage Ouvrage	21 500
Total coûts induits	142 510
Total projet (travaux + coûts induits)	1 240 145
Total projet de rénovation énergétique (hors balcons)	1 043 595

Les entreprises de travaux :

COULON^{SA}
FACADES

PB
PEINTEC
Enduit - Peinture - Rénovation
ITE - Menuiseries - Lustrage

sec

Entreprise VIGIER

menuiserie
agencement

menuiserie
extérieure

escalier

A N S
Atelier Normand de
Serrurerie

Un plan de financement optimal et adapté à chaque copropriétaire

Le programme de travaux de la résidence Lançon-Rungis coûtera en moyenne 33 000 euros TTC par appartement. **Plus de 50%** de ce montant est pris en charge 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 Lançon-Rungis, 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 a aussi assuré la négociation auprès d'établissements bancaires pour la mobilisation d'une offre de prêt collectif bonifié par le Conseil régional d'Île-de-France.

Coût de la rénovation
de Lançon-Rungis
(hors balcons)

1 043 595 €



Aides collectives
(Mobilisables par
le syndicat de
copropriété)

324 840 €



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

Aides individuelles
(Mobilisables
par chaque
copropriétaire)

226 243 €



• Aides sous conditions
de ressources : Aides de
l'Agence Nationale de
l'Habitat (ANAH) et aides
complémentaires de la
Région et de la Ville de
Paris : 106 243 €

• Crédit d'impôt Transition
Énergétique : 120 000 €

**Reste à charge pour
la copropriété**

492 512 €



Prêt collectif bonifié
par la Région Ile-de-
France (2,31% TEG sur
15 ans)

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 » de l'ADEME et du Conseil Régional d'Ile-de-France

La Région Ile-de-France et l'ADEME incitent financièrement les copropriétés à réaliser des travaux ambitieux afin de réduire leurs consommations d'énergie. Ces travaux doivent permettre d'atteindre à 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 copropriété de Lançon-Rungis a été retenue en 2015 par l'ADEME et le Conseil Régional d'Ile-de-France pour obtenir cette subvention dont le montant s'élève à 324 840€.

Les aides individuelles mobilisées par les copropriétaires

Les aides de l'ANAH et les aides complémentaires du Conseil régional et de la Ville de Paris

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 à l'été 2015 afin d'identifier les ménages éligibles aux aides de l'ANAH : 5 d'entre eux ont présenté leur dossier et bénéficient des aides « Habiter Mieux ». Par ailleurs, dans le cadre de ce programme, la Ville de Paris et le Conseil Régional d'Ile-de-France proposent des aides complémentaires aux aides de l'ANAH. Le montant cumulé

de ces aides s'élève à 106 243 € pour les copropriétaires éligibles de la résidence Lançon-Rungis.

Le Crédit d'Impôt Transition Énergétique

Ce dispositif fiscal permet aux propriétaires occupants de réduire leur impôt sur le revenu d'une partie des dépenses occasionnées lors de travaux d'amélioration énergétique réalisés dans leur habitation principale. Il est estimé que les copropriétaires de la résidence Lançon-Rungis pourront mobiliser 120 000 euros via ce crédit d'impôt.

Les solutions pour financer le reste à charge

Le prêt collectif de Domofinance bonifié par le Conseil régional d'Ile-de-France

Une fois les différentes aides financières déduites du coût des travaux, le syndicat des copropriétaires a souscrit à une offre de prêt collectif proposé par Domofinance.

Bonifié par le Conseil régional d'Ile-de-France, ce prêt offre des conditions avantageuses : accessible sans conditions de ressource, son taux est de 2,31% TEG sur 15 ans. Cette offre de prêt à adhésion volontaire a été retenue par 23 copropriétaires.



« Disposer d'un plan de financement adapté aux profils des copropriétaires a été un atout indéniable. En apportant des solutions de financement nous avons pu montrer que le projet était financièrement accessible à tous. »

M. Riou, Président du Conseil syndical de la copropriété

Zoom sur ...

Le plan de financement d'une famille

- Une famille de 4 personnes
- Habitant un F3 – 25 tantièmes
- Avec changement des menuiseries

Coût de la rénovation = 29 400 € ttc
Economies d'énergie = 80 €/mois

Les deux cas présentés à droite présentent des exemples de plan de financement dans le cas où le revenu fiscal de référence de 2014 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 de l'ANAH, elle est éligible aux aides de l'ANAH pour les ménages modestes

Plafonds de ressources de l'ANAH pour un ménage de 4 personnes en Ile-de-France



Très modeste

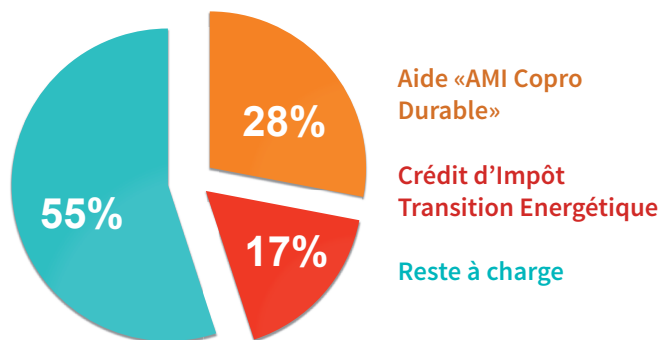
40 758 €

Modeste

49 620 €

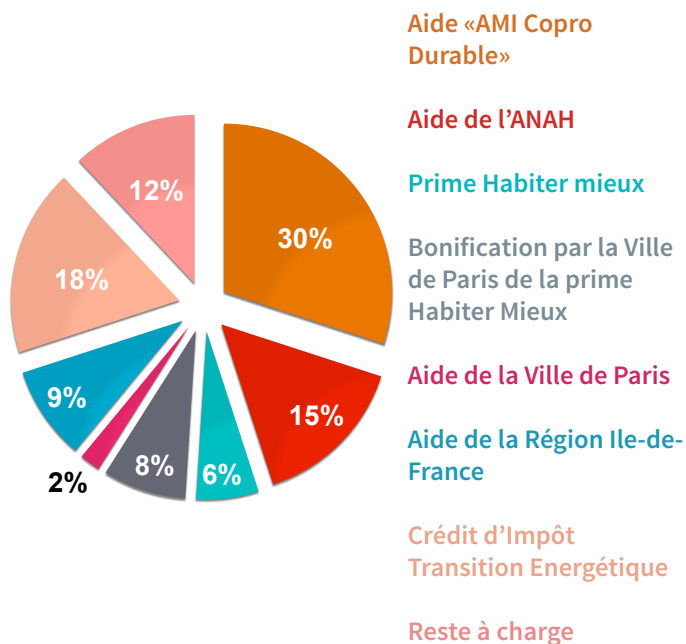
Non éligible

1. Famille non éligible aux aides de l'ANAH



Mensualité du prêt collectif bonifié par la Région Ile-de-France (2,31% TEG sur 15 ans): **107 €**
soit **27 €** après déduction des économies d'énergie.

2. Famille éligible aux aides de l'ANAH pour les ménages modestes



Mensualité du prêt collectif bonifié par la Région Ile-de-France (2,31% TEG sur 15 ans): **36 €**
soit un **gain de 44 €** après déduction des économies d'énergie.

Le Conseil syndical, force motrice du projet

Le lancement du chantier de rénovation de la résidence Lançon-Rungis 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 6 membres du conseil syndical ont mis l'accent sur la communication, pierre angulaire de leur travail pour convaincre les copropriétaires.

En deux ans, pas moins de quatre Assemblées Générales ont été organisées en présence du groupement de maîtrise d'œuvre afin d'argumenter les choix techniques et de déminer tous les sujets sensibles. « En plus de ces temps forts, nous avons mis en place une communication plus informelle en organisant des réunions d'information ou simplement en parlant du projet lorsque nous croisons les copropriétaires » explique M. Riou, président du conseil syndical. Cette communication au cas par cas a permis d'apporter des réponses adaptées aux interrogations de chaque copropriétaire.



Le conseil syndical n'a pas non plus été avare dans l'utilisation de supports de communication : adresse mail dédiée au projet, newsletter, affichage, livret de chantier... Tous les outils de communication permettant de servir le projet ont été mis à profit. « Les copropriétaires avaient l'œil rivé sur le coût de l'opération mais, grâce à une communication régulière, nous avons réussi à leur faire analyser le projet sous d'autres angles tels que les économies d'énergie réalisées, la baisse des charges, l'amélioration du confort et la valorisation patrimoniale » ajoute M. Riou.



« Ce type de projet doit reposer sur le travail conjoint d'une équipe pluridisciplinaire. C'est ce que nous avons réussi à faire pour la copropriété Lançon-Rungis. Chacun a apporté son expertise à différents stades: je me suis chargé de la partie administrative, les membres du groupement de maîtrise d'œuvre de la partie technique et financière et le conseil syndical de la mobilisation des copropriétaires. Nous avons vraiment réussi à mettre en commun notre savoir-faire pour mener le projet jusqu'à la réalisation des travaux. »

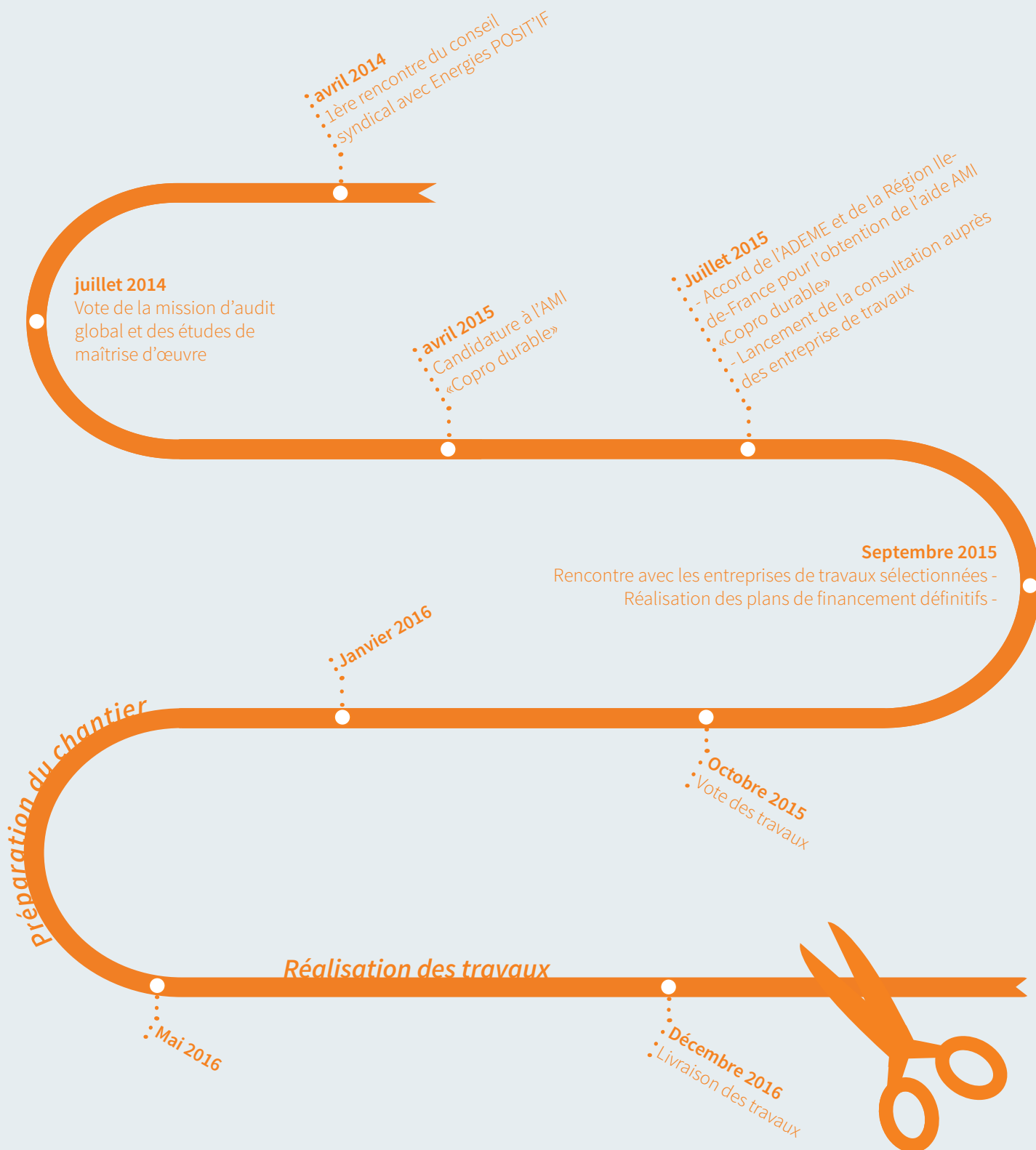
M. Vermersch syndic de la copropriété – SOGEPRIM gestion

Visionner le témoignage vidéo de M. Riou sur la chaîne Youtube : « Les étapes de la rénovation énergétique en copropriétés » - épisode 3



Zoom sur ...

Le déroulé du projet



Les bénéfices du projet de rénovation : économies, confort, valorisation patrimoniale, lutte contre le changement climatique



Economies d'énergie et réduction des charges

Les dépenses énergétiques de la résidence Lançon-Rungis représentent actuellement plus de 46% des charges de la copropriété. En réduisant la consommation énergétique du bâtiment de plus de 60%, les copropriétaires verront leurs factures d'énergie diminuer de 80 euros en moyenne. 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.

Economies d'énergie annuelle grâce aux travaux

=

- **1 trimestre de charges de la copropriété**
 - **39 160 € pour la résidence**
 - **979 € pour un F3**



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 Lançon-Rungis 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 70% par an (135 tonnes de gaz à effet de serre en moins par an).

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, 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

28

contrats signés



avec des copropriétés franciliennes

4 copropriétés en travaux

11 en maîtrise d'œuvre conception

13 audit globaux

Soit **4200**
logements à rénover

&

+ de **50 M €**
d'investissement



Et pour la suite ...

7

votes de travaux à venir en 2016

→ **Objectifs 2016-2020**

2000 logements rénovés par an

250 M€ de travaux

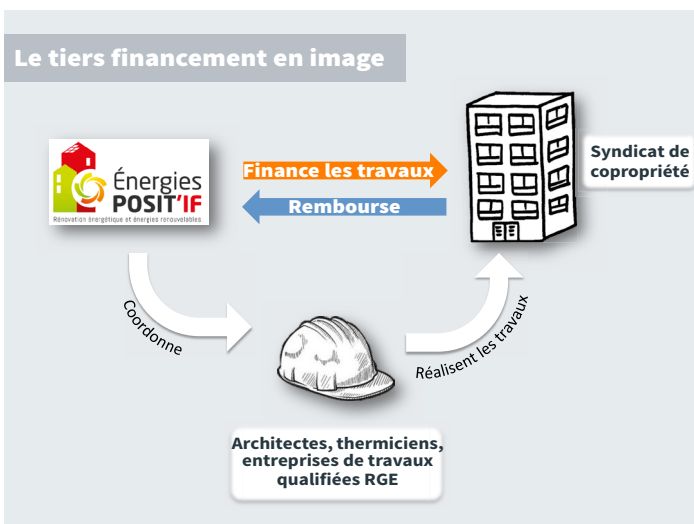
5200 emplois créés

9800 tep d'économies d'énergie

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 2016. 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 8000 à 10 000 logements dans les 4 prochaines années.

Afin que le tiers financement soit opérationnel, il reste néanmoins un dernier obstacle à franchir : s'assurer un partenariat avec une société de caution. En effet, pour qu'aucun copropriétaire ayant recours au tiers financement n'ait à supporter un défaut de remboursement d'un autre copropriétaire, la Loi Warsmann^[1] impose que les opérations d'emprunt collectif soient cautionnées par une entreprise d'assurance agréée^[2]. Or, seulement une poignée de sociétés de caution sont positionnées sur le marché de la copropriété et elles mettent leurs offres à disposition des établissements financiers proposant des prêts collectifs. A ce jour, Energies POSIT'IF recherche donc une société de caution prête à accompagner l'essor du tiers financement à destination des copropriétés, cible primordiale pour massifier le chantier de la rénovation énergétique.

[1] LOI n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives

[2] 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).

Notes ...

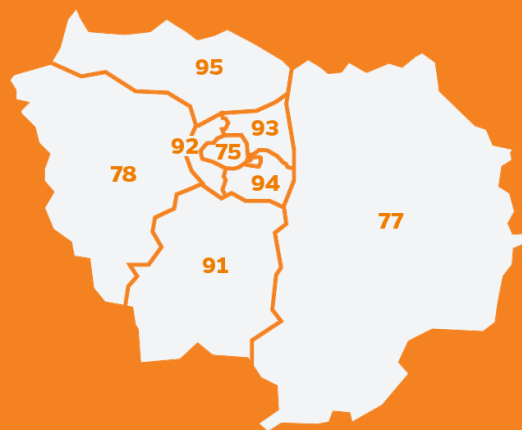
La Société d'Economie Mixte Energies POSIT'IF

Créée en janvier 2013, Energies POSIT'IF est dotée d'un capital de 5,32 millions d'euros porté par 85% d'actionnariat public (11 collectivités territoriales et 3 syndicats d'énergie) et 15% d'actionnariat 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
Énergétique 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