



Le réseau national  
des territoires engagés  
dans la transition écologique

Déchets 

Énergie 

Eau 

# WEBINAIRE - ACCOMPAGNEMENT ET FINANCEMENT DES PROJETS DE RENOVATION ENERGETIQUE DES COPROPRIETES

**RÉNOVONS  
COLLECTIF**

LE PROGRAMME DE RÉNOVATION  
ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

PORTÉ PAR



financé par



## Webinaire

### Accompagnement et financement des projets de rénovation énergétique des copropriétés de son territoire

**Mercredi 9 novembre 2022**

**De 9h30 à 11h30**

Outil utilisé : Zoom via un lien de connexion

#### Ordre du jour

**9h20 – Accueil**

**9h30 – Les chiffres-clés de la rénovation énergétique des copropriétés**

*ANAH – Jonathan HUYNH, Chargé de mission Observation et prévention de copropriétés*

**10h00 – Comment accompagner et financer les projets de rénovation énergétique des copropriétés ?**

*AMORCE – Maxime SCHEFFLER, Chargé de mission Rénovation énergétique*

- Rôle de la collectivité dans le processus de rénovation
- Accompagner les copropriétés tout au long des projets
- Créer et animer un réseau de professionnels
- Dispositifs nationaux et locaux d'aides à l'ingénierie, aux travaux et financement du reste à charge

**10h30 – Retour d'expériences**

*Rennes Métropole – Elsa JULLIEN, Responsable unité rénovation énergétique*

**11h00 – Solution de financements proposée par Île-de-France Energies**

*Île-de-France Énergies – Raphaël CLAUSTRE, Directeur Général d'Île-de-France Énergies*

#### Replay

**[Retrouvez l'intégralité de ce webinaire  
en replay sur ce lien](#)**

**Mot de passe : WebRENOCROPRO1122**

**Contact organisation :** Morgane LE MOUILLOUR - [gt-energie@amorce.asso.fr](mailto:gt-energie@amorce.asso.fr) – 04 81 91 43 39

**Contact contenu :** Maxime SCHEFFLER – [mscheffler@amorce.asso.fr](mailto:mscheffler@amorce.asso.fr) – 04 81 91 83 14

# INTRODUCTION



**Maxime SCHEFFLER**, Chargé de mission rénovation énergétique, AMORCE

**RÉNOVONS COLLECTIF**  
LE PROGRAMME DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS



financé par



# Accompagnement et financement

## Contexte et enjeux autour des logements

- La consommation énergétique des logements est le 2<sup>ème</sup> poste de consommation en France, représentant 29 % de la consommation nationale et 23 % des émissions de GES
- Les copropriétés représentent plus d'un quart des logements et plus d'un tiers des ménages
- 4,8 millions de passoires thermiques (classes énergie F et G), soit 17 % des logements, dont 58 % sont occupés par des ménages propriétaires
- Objectifs mis en place par l'État
  - PPE : - 35 % de la consommation énergétique primaire fossile en 2028 par rapport à 2012
  - SNBC : neutralité carbone du secteur du bâtiment en 2050
- Les rénovations énergétiques se développent, mais principalement pour les logements individuels (circuit de décisions plus complexes pour les copropriétés, les collectivités ont plus de mal à toucher les copropriétaires...). Les aides financières ont également du mal à suivre les copropriétés :
  - Entre 2016 et 2019, 24 % des copropriétés ayant mis en place des travaux de rénovation énergétique ont bénéficié de CEE, contre 65 % des logements individuels

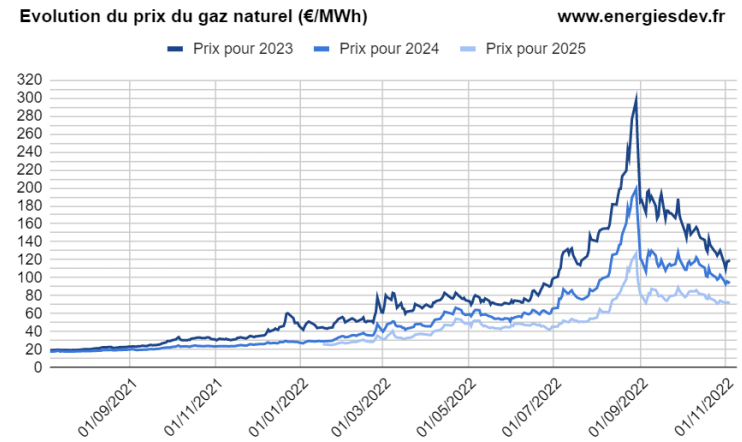
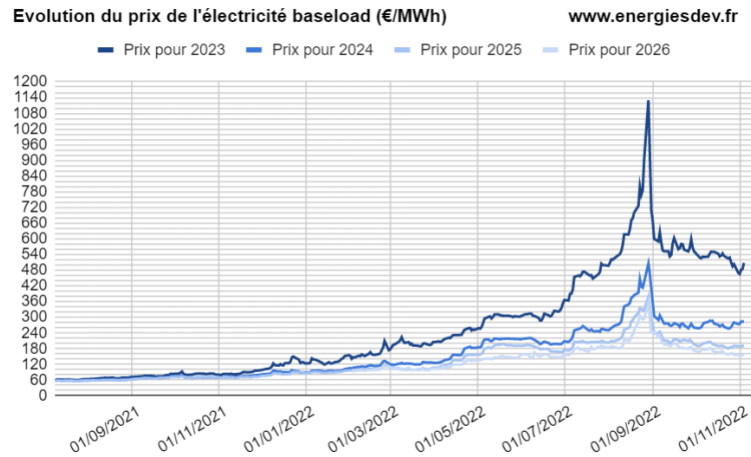
# Identifier les enjeux des copropriétés

## Évolutions du cadre législatif et réglementaire

- DPE réformé au 01/07/2021
  - Opposable : le propriétaire engage sa responsabilité lors de sa présentation à l'acheteur/locataire
  - 2 nouveaux postes de consommation intégrés : l'éclairage et les auxiliaires (ventilation, pompes...)
  - 3 éléments affichés : étiquettes énergie (consommation) et climat (GES), la plus défavorable est retenue. La facture énergétique annuelle estimée est également indiquée
  - Obligatoire pour toute copropriété dont le PC < 2013, à partir de 2025
- Interdiction à la location des logements énergétiquement indécents (> 450 kWh.m<sup>2</sup>.an soit 900 000 logements), au 01/01/23
  - Élargie à l'ensemble de la classe G en 2025, F en 2028 et E en 2034
- Obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) pour toutes copropriétés > 15. ans
  - Valide 10 ans
  - Liste les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la réalisation d'économies d'énergies et à la réduction des émissions de GES
  - Estime le niveau de performance atteignable par ces travaux
  - Estime le coût de ces travaux

# Identifier les enjeux des copropriétés

## Hausse du prix des énergies et Rénovons Collectif



**La massification de la rénovation énergétique des logements devient encore plus pertinente !**



**C'est l'objectif de Rénovons Collectif sur les copropriétés**

- AMORCE accompagne Île-de-France Énergies
  - Publication du guide « L'élu et la rénovation énergétique des copropriétés »
  - Organisation de 3 webinaires nationaux et 4 groupes d'échanges régionaux en 2022 et début 2023
  - Organisation des trophées des collectivités pour la rénovation énergétique des copropriétés mettant en avant des collectivités ayant mis en place des stratégies ambitieuses sur cette thématique

# PROGRAMME

## **09h40 – Les chiffres-clés de la rénovation énergétique des copropriétés**

Jonathan HUYNH, Chargé de mission Observation et prévention de copropriétés,  
ANAH

## **10h05 – Comment accompagner et financer les projets de rénovation énergétique des copropriétés ?**

Maxime SCHEFFLER, Chargé de mission rénovation énergétique,  
AMORCE

## **10h30 – L'accompagnement des ménages en copropriétés à Rennes Métropole**

Elsa JULLIEN, Responsable Unité rénovation énergétique écoTravo,  
Rennes Métropole

Yaëlle ILLIAQUER, Responsable de projet Rénovation énergétique,  
Territoires Publics

## **11h00 – Solutions de financement de la rénovation des copropriétés**

Raphaël CLAUSTRE, Directeur Général, Île-de-France Énergies



# Les chiffres-clés de la rénovation Énergétique des copropriétés



**Jonathan HUYNH**, Chargé de mission Observation et prévention des copropriétés, ANAH

# Accompagnement et financement des projets de rénovation énergétique des copropriétés de son territoire

Mercredi 9 novembre 2022

« Les chiffres-clés de la rénovation énergétique des copropriétés »

# La situation des copropriétés en France



**740 000 copropriétés** soit 9,7 millions de logements représentant 26% du parc résidentiel national



**536 000 copropriétés immatriculés** sur le registre national des copropriétés soit potentiellement 73% du parc en copropriété



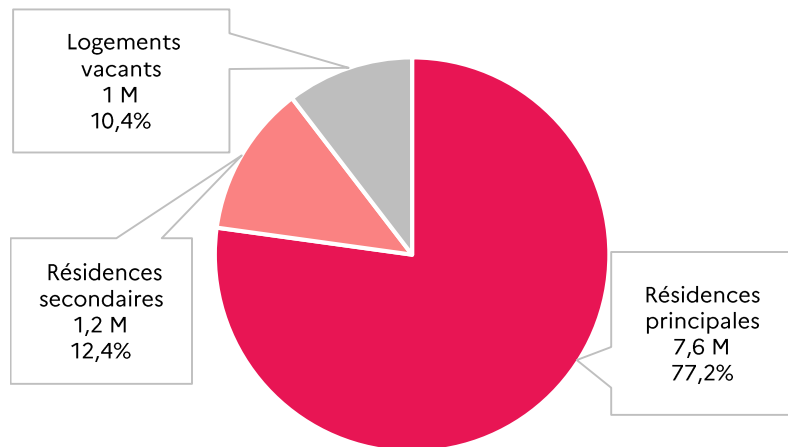
**180 000 copropriétés** soit 2,3 millions de logements potentiellement fragiles ou en difficulté soit près de 23% du parc en copropriété



**81 400 copropriétés** soit 1 millions de logements sont en « passoire énergétique » (étiquette F et G) soit près de 11% du parc en copropriété

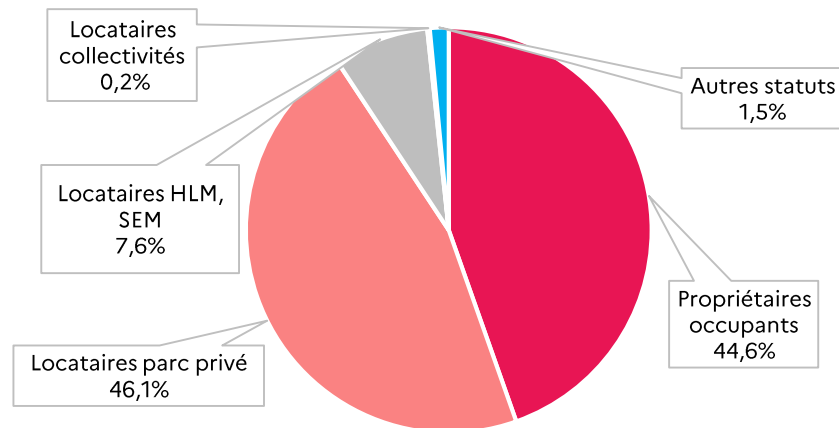
# La situation des copropriétés en France

## Structure du parc de logements en copropriété en 2017



source : FILOCOM 2017, MTE d'après DGFIP

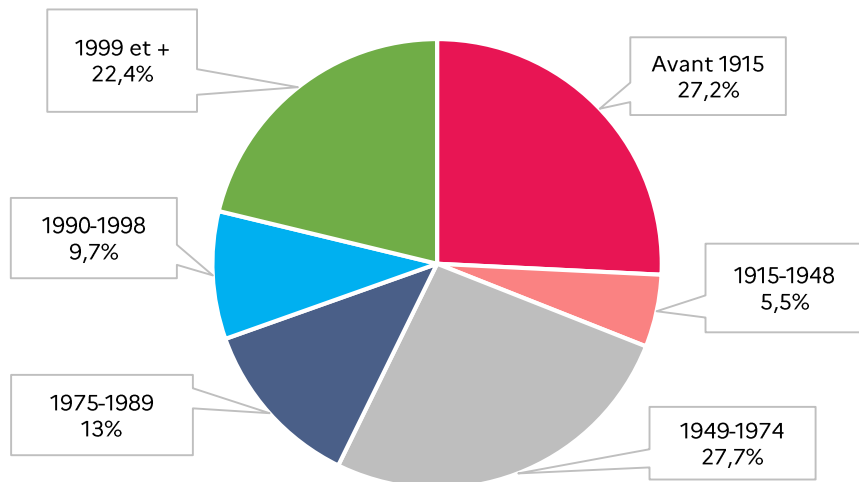
## Statut d'occupation des résidences principales en copropriété en 2017



source : FILOCOM 2017, MTE d'après DGFIP

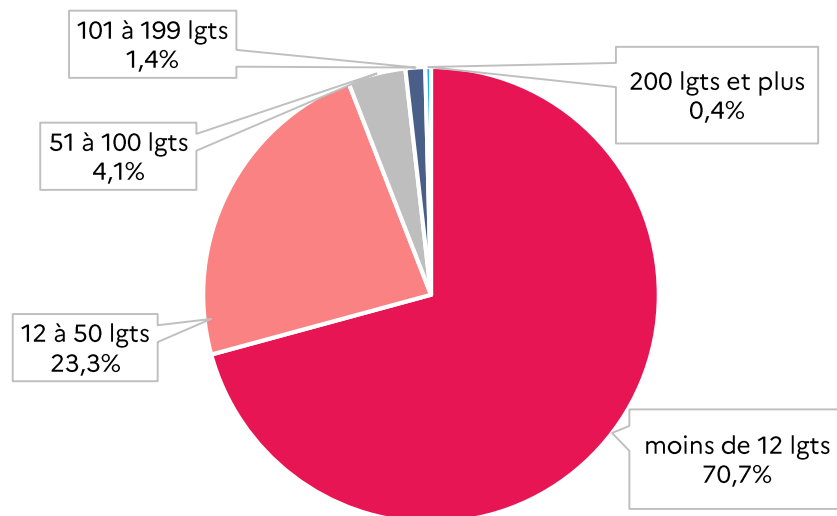
# La situation des copropriétés en France

## Année de construction des résidences principales en copropriété en 2017



source : FILOCOM 2017, MTE d'après DGFIP

## Taille des copropriétés par nombre de logement en 2017



source : FILOCOM 2017, MTE d'après DGFIP

# Les chiffres clés de l'Anah en 2021

**Habiter Mieux et MaPrimeRénov' Copropriété —**  
**57 117** logements rénovés / **729,5** millions d'euros d'aides dont :



	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	Syndicats de copropriétaires
Nombre de logements	41 219	4 007	11 891
Montants des aides (en M€)	560,4	86,1	83
Aide moyenne par logement (en €)	13 594	21 494	6 983

# Les chiffres clés de l'Anah en 2021

## INTERVENTION SUR LES COPROPRIÉTÉS

32 781 logements rénovés / 182,2 millions d'euros d'aides dont :

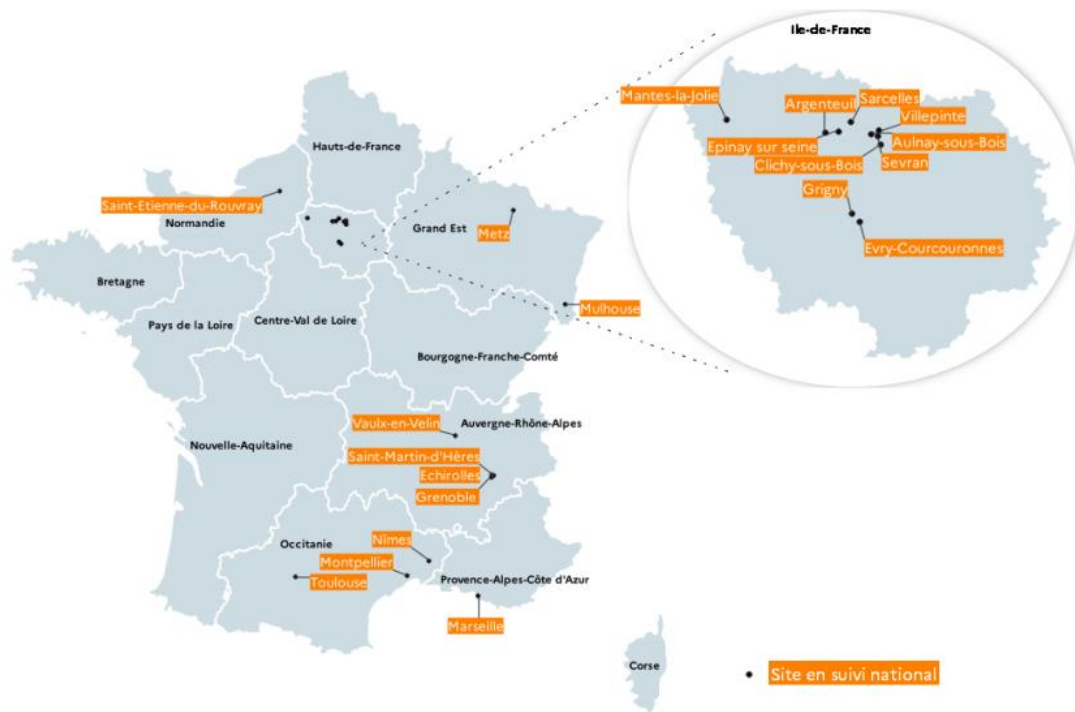
→ dont 11 891 logements  
Habiter Mieux et MaPrimeRénov'  
Copropropriété



	Copropriétés en difficulté	Copropriétés fragiles	Accessibilité de l'immeuble	Autres copropriétés
Nombre de logements	21 836	7 083	564	3 298
Montants des aides (en M€)	123,2	47	0,1	11,9
Aide moyenne par logement (en €)	5 644	6 632	205	3 605

Les logements rénovés dans des copropriétés dégradées sont comptabilisés à la fois au titre du redressement des copropriétés et du traitement de l'habitat indigne et très dégradé.

# Présentation du Plan Initiative Copropriétés (2018-2028)



- Un plan partenarial, lancé le 10 octobre 2018
- 3 Mds € de financement, dont 2 Mds € de l'Anah, mobilisés sur 10 ans
- Un plan qui concerne l'ensemble du territoire :
  - 14 sites en suivi national (228 copropriétés dégradées) + 3 sites ajoutés en 2021
  - des sites en suivi régional (456 copropriétés dégradées ou fragiles)
  - soit plus de 64 000 logements sur le territoire
- Un plan organisé autour de 3 axes :
  - l'axe prévention
  - l'axe redressement
  - l'axe recyclage/transformation



# Axe Prévention au 15 juillet 2022

60 POPAC et 30 VOC mises en œuvre,  
Outil de catégorisation du RNC  
Avec +500K copropriétés analysées



**373 Copropriétés**  
29 537 logements  
136,93 Millions d'€ engagées

Ingénierie :  
12,49 M€



MPR copro fragile  
14 825 logs / 68,57 M€

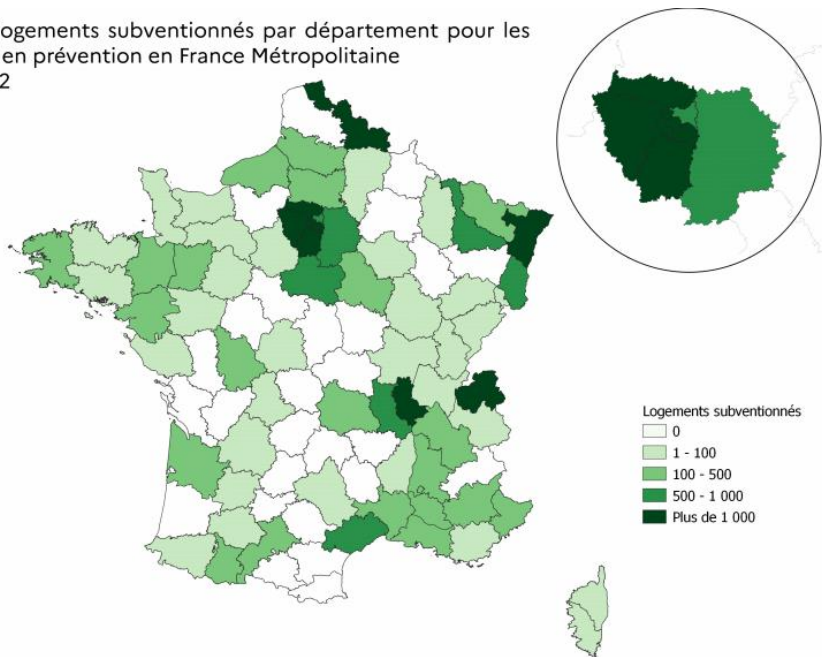
MPR copropriété  
13 953 logs : 65,6M€



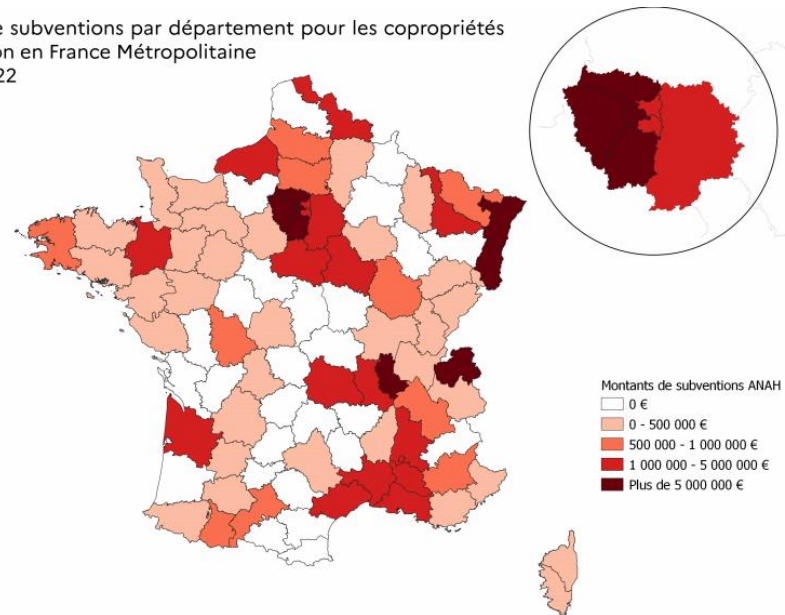
Poitiers

# Axe Prévention au 15 juillet 2022

Nombre de logements subventionnés par département pour les copropriétés en prévention en France Métropolitaine en Juillet 2022



Montants de subventions par département pour les copropriétés en prévention en France Métropolitaine en Juillet 2022



**Merci**

# Comment accompagner et financer les projets de rénovation énergétique des copropriétés



**Maxime SCHEFFLER**, Chargé de mission rénovation énergétique, AMORCE

# Guide « L'élu et la rénovation Énergétique des copropriétés » (1)

## « L'élu et la rénovation énergétique des copropriétés »

- Gratuit
- À destination de toutes les collectivités (adhérentes et non adhérentes AMORCE)



<https://amorce.asso.fr/publications/guide-or-l-elu-et-la-renovation-energetique-des-coproprietes>



# Guide « L'élu et la rénovation Énergétique des copropriétés » (2)

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>5</b>		
<b>CHAPITRE 1</b>			
<b>IDENTIFIER LES ENJEUX DU TERRITOIRE</b>			
<b>ET CONSTRUIRE UNE STRATÉGIE GLOBALE.....</b>	<b>8</b>		
1.1. Définir des orientations stratégiques pour les politiques locales de l'habitat.....	11		
1.2. Connaître les copropriétés de son territoire.....	16		
1.3. S'appuyer sur les acteurs du territoire.....	17		
<b>CHAPITRE 2</b>			
<b>INFORMER, SENSIBILISER</b>			
<b>ET CONSEILLER LES COPROPRIÉTÉS .....</b>	<b>34</b>		
2.1. Définir une stratégie de communication et mobiliser les outils nationaux pour l'information de premier niveau.....	35		
2.2. Conseiller les copropriétés au travers d'un guichet unique de l'amélioration de l'habitat.....	37		
<b>CHAPITRE 3</b>			
<b>ACCOMPAGNER LES COPROPRIÉTÉS DE LA PHASE</b>			
<b>DE DIAGNOSTIC AUX TRAVAUX DE RÉNOVATION.....</b>	<b>44</b>		
3.1. Rôle de la collectivité dans le processus de rénovation.....	45		
3.2. Accompagner les copropriétés à la bonne réalisation des travaux.....	51		
3.3. Créer et animer un réseau de professionnels.....	53		
<b>CHAPITRE 4</b>			
<b>AIDER AU FINANCEMENT DE LA RÉNOVATION</b>			
<b>ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ.....</b>	<b>56</b>		
4.1. Dispositifs nationaux d'aides à l'ingénierie et aux travaux.....	57		
4.2. Dispositifs nationaux de financement du reste à charge.....	60		
4.3. Possibilités d'aides à l'ingénierie et aux travaux des collectivités.....	61		
4.4. Possibilités de financement du reste à charge par les collectivités.....	65		
<b>CHAPITRE 5</b>			
<b>LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE</b>			
<b>EN COPROPRIÉTÉ.....</b>	<b>70</b>		
5.1 Précarité énergétique à l'échelle d'un foyer.....	71		
5.2 Précarité énergétique à l'échelle d'une copropriété.....	72		
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>76</b>		
<b>ANNEXES.....</b>	<b>78</b>		
<b>GLOSSAIRE.....</b>	<b>80</b>		
<b>LEXIQUE.....</b>	<b>82</b>		

# Guide « L'élu et la rénovation Énergétique des copropriétés » (3)

## **Identifier les enjeux du territoire et construire une Stratégie globale**

- Mettre en œuvre une politique transversale
- Connaitre son territoire
- Sensibiliser et mobiliser les acteurs

## **Informier, sensibiliser et conseiller les copropriétés**

- Mettre en place une stratégie de communication particulière : intégrant l'ensemble des acteurs et se présentant sous plusieurs formes
- Mettre en place un guichet unique de l'amélioration de l'habitat

## **Accompagner les copropriétés de la phase de diagnostic aux travaux de rénovation**

- Accompagner à chaque étape de la démarche de rénovation
- Faciliter les interactions entre acteurs des travaux, en créant et animant des réseaux
- Mettre des outils à disposition des copropriétaires
- Intégrer les services urbanisme dans la massification des rénovations

## **Aider au financement de la rénovation énergétique en copropriété**

- Accompagner les copropriétaires dans l'obtention de financements nationaux
- Proposer des dispositifs supplémentaires

## **Lutter contre la précarité énergétique en copropriété**



RÔLE DE LA COLLECTIVITÉ  
DANS LE PROCESSUS  
DE RÉNOVATION



# Rôle de la collectivité

## dans les projets de rénovation en copropriétés



Mettre en place un Espace Conseil France Rénov'  
Diffuser, valoriser le travail et l'apport de l'ECFR auprès de ses habitants



Maîtriser le processus de rénovation énergétique en copropriété

### Préparation

- Faire son propre bilan (optionnel)
  - Bilan Initial de Copropriété
  - Bilan Energétique Simplifié
- Diagnostic Technique Global
  - Informers les acteurs de la copropriété sur son état technique et thermique



Audit énergétique plus obligatoire

### Travaux

- Certaines aides sont à demander avant la signature du devis
- ECFR peut accompagner les ménages
- Syndic et conseil syndical approuvent et suivent le planning et les réunions hebdomadaires
- MO et MOE valident la réception de chantier

### Programme de travaux

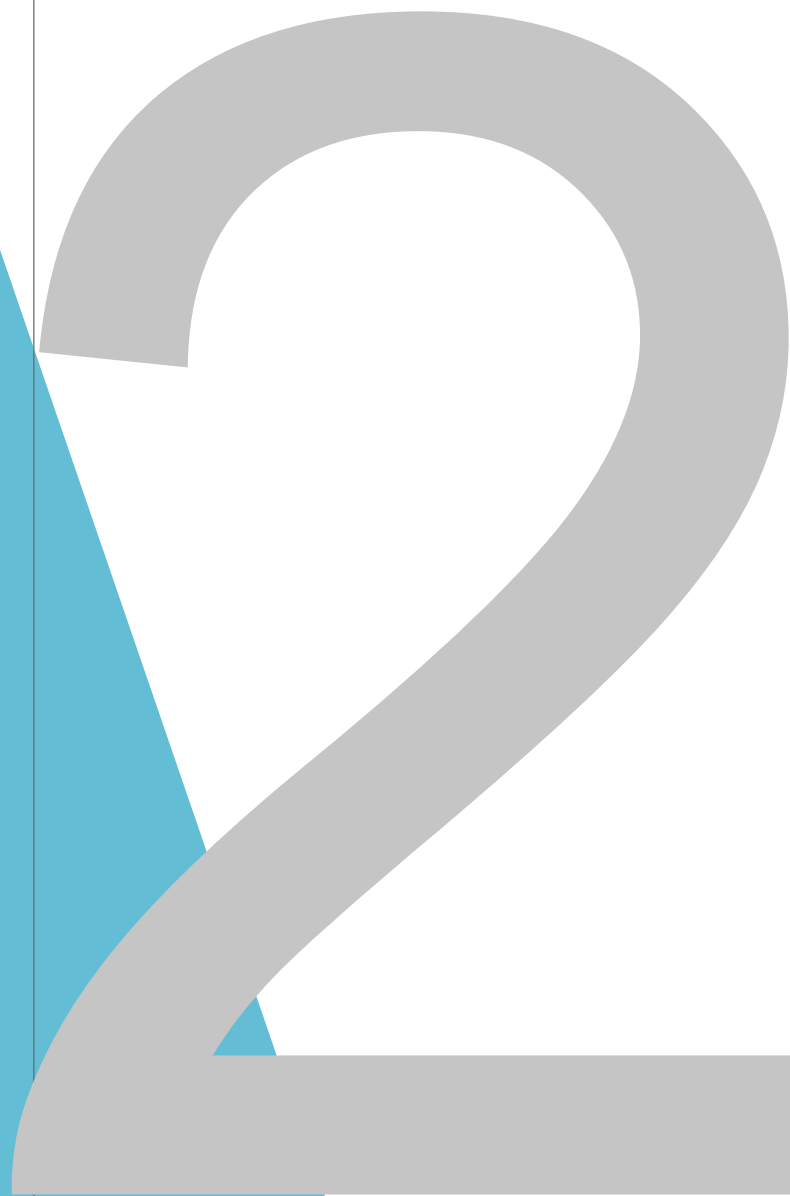
- Etape-clé qui s'appuie sur les résultats des études préalables
- Syndic et conseil syndical déterminent le programme à réaliser, en lien avec les performances à atteindre et les profils des ménages et les aides financières potentielles
- L'ECFR peut aider au choix du MOE



Toujours mettre en avant la rénovation performante

### Suivi post-travaux

- Formation aux éco-gestes et suivi des ménages
- Suivi des consommations
- Renégociation des contrats de fourniture d'énergie et de maintenance



ACCOMPAGNER LES  
COPROPRIÉTÉS À LA  
BONNE RÉALISATION  
DES TRAVAUX

# Mettre des outils et cahiers des charges A disposition des ménages

## De nombreux outils peuvent être proposés

Cahier des charges pour Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)

- Phase de sélection de l'AMO accélérée

Cahier des charges de l'audit énergétique

- Aide au choix du prestataire
- Guide la copropriété vers des travaux adaptés au bâti

Outils facilitant la planification des travaux

## Services urbanisme directement impliqués

Déclaration préalable de travaux

- Vérifier la conformité des travaux envisagés par rapport à ses propres règles d'urbanisme (PLU)
- Délivrée par le maire, le préfet ou le président de l'EPCI

Isolation lors d'un ravalement de façade

- Obligatoire lorsque de gros travaux sont engagés : ravalement de parois de locaux chauffés, changement d'usage de pièces, travaux lourds de toiture\*...
- Service urbanisme en charge d'instruire ces dossiers
- Nécessité d'impliquer les services concernés (énergie, habitat...)

\*Article R173-4 du Code la Construction et de l'Habitation



CRÉER ET ANIMER  
UN RÉSEAU  
DE PROFESSIONNELS

# Créer et animer un réseau

## De professionnels

### Entreprises du bâtiment

- Rôle central à jouer dans les projets de rénovation énergétique
- Solutions de performance énergétique → Approche globale du bâtiment
- Structurées en corps de métier spécialisés
- Différents corps de métier peuvent intervenir (façadier, entreprises d'échafaudage, étanchéiste...)

### Créer le réseau

- Lister les acteurs locaux (professionnels du bâtiment, de l'immobilier, de la rénovation, artisans...)
- Les contacter pour les inciter à rejoindre le réseau
- Rédiger (facultatif) une charte d'affiliation
- Diffuser l'annuaire auprès des copropriétés

### Animer le réseau

- Initier et développer des réunions/groupes d'échanges/groupes de travail pour mobiliser les acteurs



AIDER AU FINANCEMENT  
DE LA RÉNOVATION  
ÉNERGÉTIQUE DES  
COPROPRIÉTÉS

# Dispositifs nationaux d'aides

## A l'ingénierie et aux travaux



### MaPrimeRénov' Copropriété

Mieux chez moi, mieux pour la planète

#### Conditions

- Immatriculation au registre national
- + 15 ans
- + 75 % lots à usage d'habitation principale
- Travaux de rénovation globale avec + 35 % gain énergétique
- AMO et entreprises RGE

#### Financement

- Socle de 25 % du montant des travaux (max 3 750 €/logement)
- Bonus « sortie de passoire » et « BBC » de 500 €
- Aide aux ménages modestes et très modestes (750 €/1 500 €)

#### Fonctionnement

- Financé par les fournisseurs d'énergie
- Réalisent des actions d'efficacité énergétique, achètent des CEE ou abondent des programmes CEE
- Ménages en bénéficient via des fiches d'opérations standardisées

#### Coup de pouce « Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif »

- Contractualisation avec une entreprise signataire de la charte « Coup de pouce »

#### Conditions

- Gain énergétique + 35 %
- Etiquette énergie E ou mieux

**Boîte à outils CEE – AMORCE :**

<https://amorce.asso.fr/boite-a-outils-energie-certificats-d-economies-d-energie>

# Aides à l'ingénierie et aux travaux

## Des collectivités

### Aides à l'ingénierie

- Toute collectivité peut en mettre en place
- Etude de conception, diagnostic technique global, audit énergétique...
- Souvent jugées secondaires
  - Coûts moins importants pour les collectivités
  - Meilleur taux d'engagement des copropriétés

### Abondement des aides existantes

- Toute collectivité peut abonder les aides existantes
- Libres de choisir les critères d'éligibilité
  - Exigences nationales de l'ANAH
  - Critères plus ambitieux
  - Mise en avant de rénovation performante



**MÉTROPOLE**

**GRAND LYON**





# Dispositifs nationaux de financement

## Du reste à charge : éco-prêt à taux zéro

### Fonctionnement

- Proposé par les banques
- Emprunt à taux d'intérêt nul dans le cadre de travaux d'efficacité énergétique de son habitation principale : isolations (toiture, murs, planchers bas), remplacement des fenêtres, système de chauffage/production d'eau chaude sanitaire avec énergie renouvelable
- Tout propriétaire/copropriétaire peut en bénéficier, sans condition de ressources
- Cumul possible avec MaPrimeRénov'
- Durée maximale
  - 20 ans pour la réalisation de plus de deux actions
  - 15 ans sinon

### Montant

- 15 000 € pour la réalisation d'une action (sauf fenêtres : 7 000 €)
- 25 000 € pour deux actions
- 50 000 € pour plus de deux actions

# Possibilités de financement du reste à charge

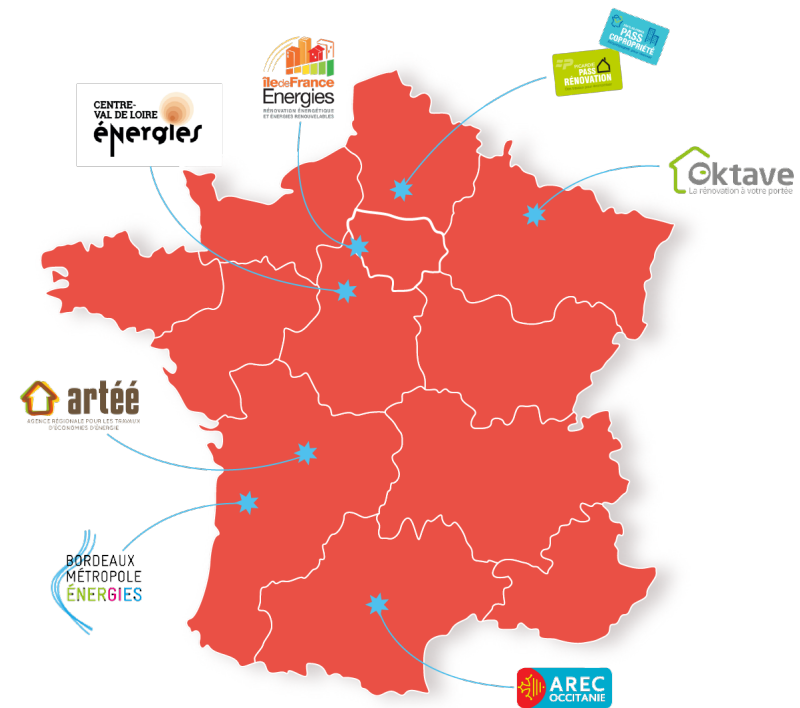
## Par les collectivités

### Offres des sociétés de tiers-financement

- Financement incluant subventions et prêts
- Avance au ménage dans certains cas
- Valorisation des CEE
- Financement du reste à charge



Société à capitaux mixtes ou public (SPL, SEM...)



# Comparaison financière entre un ravalement de Ravalement simple et une rénovation globale

	Scénario 1 (entretien et conformité réglementaire)	Scénario 2 (rénovation globale)	
<b>Programme de travaux</b>	Ravalement simple Sécurité incendie Étanchéité des balcons	Scénario 1 + Isolation par l'extérieur Isolation toitures terrasses Isolation des planchers bas Amélioration de la ventilation Calorifugeage des réseaux Remplacement des menuiseries d'origine	
<b>Économies d'énergie</b>	0 %	53 %	
<b>Quote-part</b>	8 000 €	17 800 €	
<b>Subventions</b>	0 €	Ménages à revenus modestes	1 500 €
		Autres ménages	3 800 €
<b>Remboursement de prêt sur 15 ans</b>	52 €/mois	Ménages à revenus modestes	73 €/mois
		Autres ménages	81 €/mois
<b>Économies d'énergie</b>	0 €/mois	27 €/mois	
<b>Effort mensuel avec prêt sur 15 ans</b>	52 €/mois	Ménages à revenus modestes	46 €/mois
		Autres ménages	54 €/mois

Source : Île-de-France Énergies

# Comment accompagner et financer les projets de rénovation énergétique des copropriétés



## Retour d'expériences

 **RENNES**  
Ville et Métropole



**Elsa JULLIEN, Responsable Unité  
rénovation énergétique écoTravo,**  
Rennes Métropole



**TERRITOIRES**  
PUBLICS



**Yaëlle ILLIAQUER, Responsable  
de projet Rénovation énergétique,**  
Territoires publics

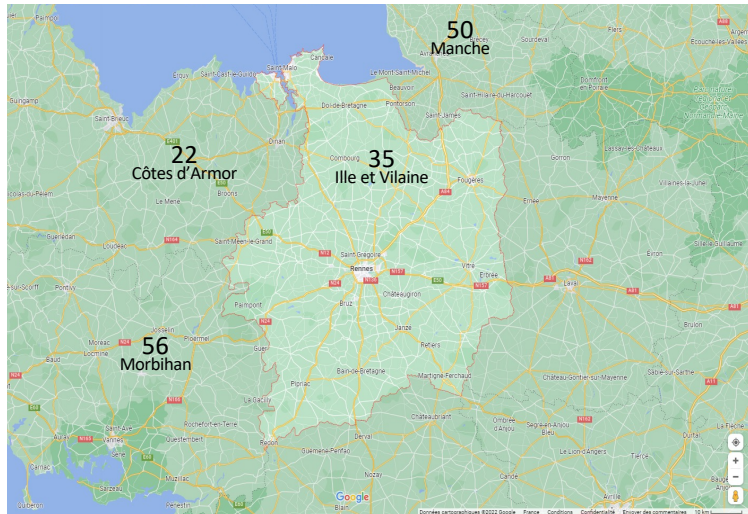


**écoTravo copro**  
**Le service public d'accompagnement à la**  
**Rénovation énergétique des copropriétés de**  
**Rennes Métropole**

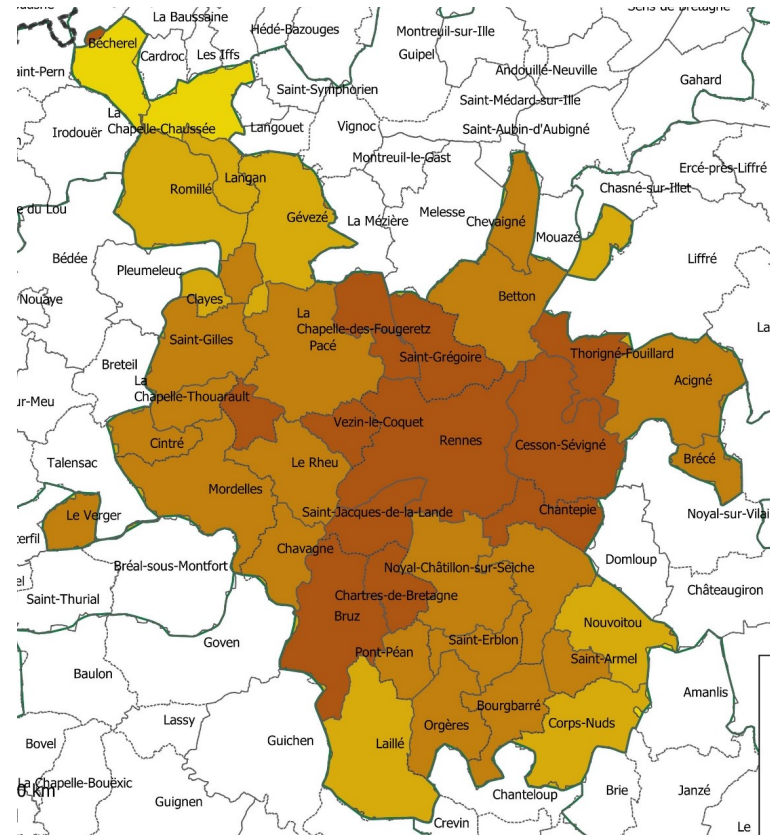
**7 Novembre 2022**



# Périmètre d'intervention



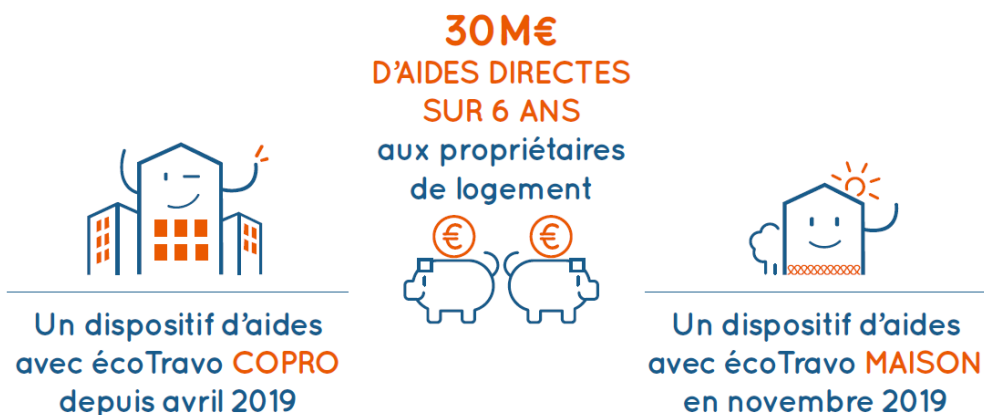
**Rennes Métropole :**  
**43 communes – 452 000 habitants**  
**705 Km<sup>2</sup>**



# écoTravo : késako ?

## écoTravo = dispositif qui agit sur

- La communication, l'animation de la politique publique
- L'accompagnement des ménages avant les travaux - initié dès 2014
- Les aides directes pour la réalisation d'un projet de travaux BBC depuis 2019





# Les enjeux en matière de rénovation énergétique



- 33 000 maisons en étiquette D ou -, construites avant 1989 et occupées par leur propriétaire
  - 33 000 logements situés en copropriétés construites avant 1990 en étiquette D ou –
- => objectif: rénover 6 000 logements / an à partir de 2025**

# écoTravo : les acteurs

**RENNES  
MÉTROPOLE**

À l'initiative du dispositif écoTravo,  
service public de la rénovation énergétique des logements

Parcours ménages  
ANAH

  
écoTravo  
MAISON  
RENNES MÉTROPOLE

Parcours ménages  
non ANAH



Anime la démarche écoTravo Maison

  
écoTravo  
COPRO  
RENNES MÉTROPOLE

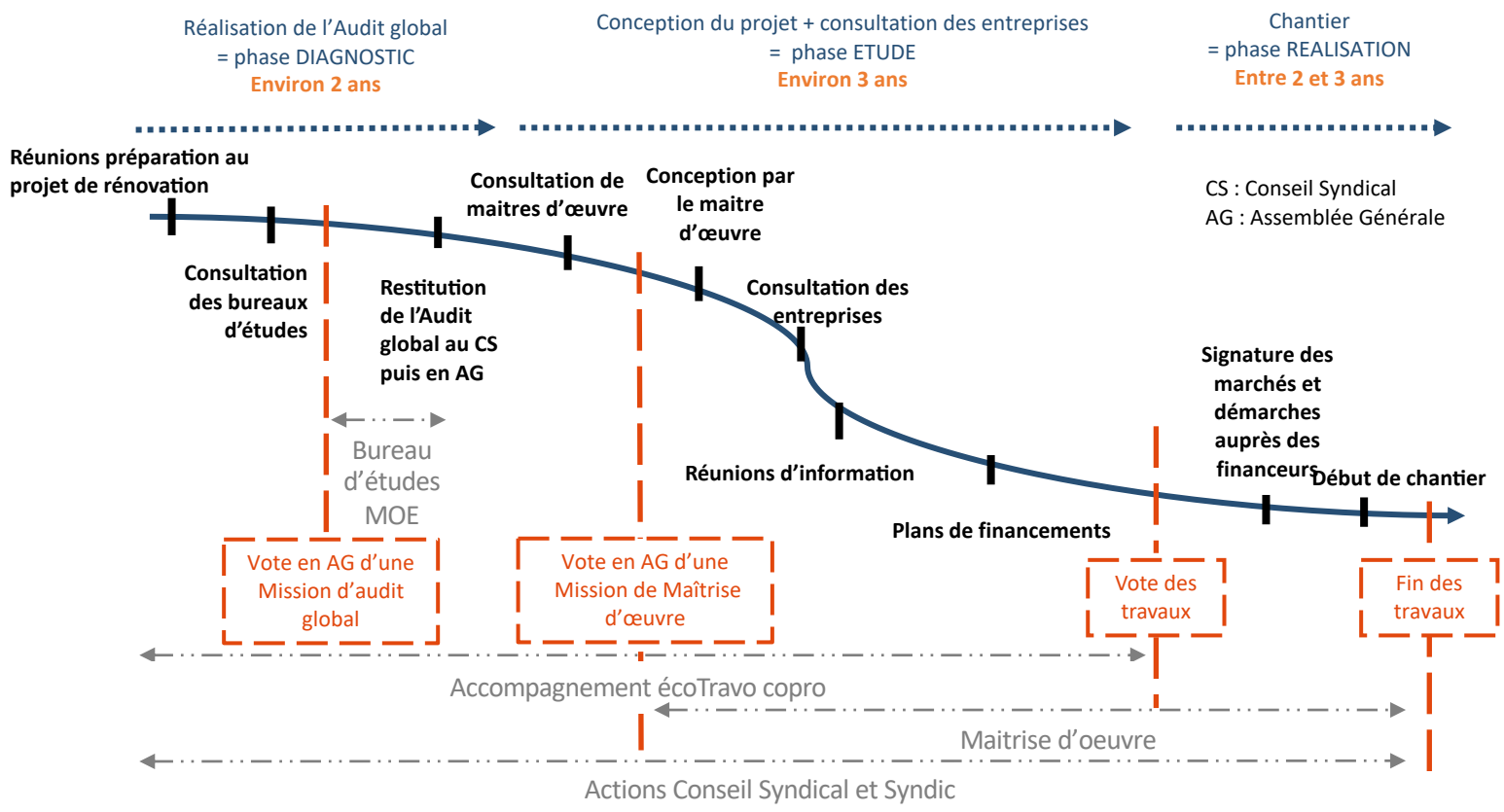


Anime la démarche écoTravo Copro

**adil**  
de l'Ille-et-Vilaine

Intervient sur les deux dispositifs

# écoTravo Copro – Comment se déroule un projet BBC en copropriété ?



**Coût moyen projet en 2021 : 37 000€TTC/logement**

# écoTravo Copro – Accompagnement déployé auprès des copropriétés

## Copropriétés éligibles :



Située sur Rennes Métropole



Inscrite aux registres de la copropriété privée



Avoir été construite avant 1990



Avoir au moins 75 % des lots principaux ou 75 % des tantièmes à usage principal d'habitation

## Accompagnement financier à toutes les étapes pour faciliter les prises de décisions collectives

Régime particulier pour les copropriétés de 10lots ou moins



50 % du montant de l'audit\*



50 % du montant de la maîtrise d'œuvre\*



3 500 € par lot pour financer vos travaux de rénovation BBC

POUR LES COPROPRIÉTÉS DE PLUS DE 11 LOTS PRINCIPAUX



Un accompagnement personnalisé de votre copropriété



Des aides à la rénovation versées dès notification des entreprises pour que les copropriétaires n'aient pas à avancer les fonds et pour pouvoir payer les acomptes.

# écoTravo Copro – Accompagnement déployé auprès des copropriétés

## Accompagnement du projet depuis la sensibilisation jusqu'au vote des travaux:

- Réunions de sensibilisation
- Participation aux AG
- Rédaction des cahiers des charges pour la consultation des diagnostiqueurs, maitres d'œuvres et analyse des offres
- Organisation de la communication des informations dans la copropriété
- Participation aux restitutions
- Elaboration de plans de financements sommaires et individualisés auprès des copropriétaires
- Animations d'ateliers écoTravo entre les copropriétés
- Animation d'un réseau de professionnels (syndics, maitres d'œuvres, financeurs, entreprises...)
- Déploiement de plaquettes et guides et supports facilitant la bonne compréhension (guide des résolutions – méthode pour mener un projet de rénovation énergétique en copropriété – prise en main de mon logement après travaux - ...)

### LES ÉTAPES DU MARCHE

#### INFORMATIONS PRATIQUES

##### Les étapes clés d'un projet de rénovation énergétique en copropriété

Pour mener à bien un projet de rénovation énergétique au sein d'une copropriété, il est important d'adopter une série d'opérations de différentes étapes de projet, afin que les actions qui chaque jour prennent du poids.

#### LES GRANDES ÉTAPES DU MARCHE

ÉTAPES	Définition du Cahier des Charges Syndical et du Sygic	Actions de copropriétaires au sein du Cahier des Charges Syndical
1) Identification d'une étude d'un projet de travaux énergétiques	Le Cahier des Charges Syndical est le Sygic, premier contrat entre les copropriétaires (art. 10 de la loi n° 105 du 30 septembre 2000).	1) Rédaction du cahier des charges et du Sygic. 2) Validation du cahier des charges et du Sygic par les copropriétaires.
2) Réalisation d'une étude d'un projet de travaux énergétiques	1) Réalisation d'une étude d'un projet de travaux énergétiques. 2) Réalisation d'une étude d'un projet de travaux énergétiques.	3) Réalisation d'une étude d'un projet de travaux énergétiques.
3) Réalisation de l'AG vote de l'acte énergétique	1) Réalisation de l'AG vote de l'acte énergétique.	4) Réalisation de l'AG vote de l'acte énergétique.
4) Aide énergétique et technique	1) Aide énergétique et technique.	2) Aide énergétique et technique.
5) Réalisation de l'AG vote de l'acte énergétique	1) Réalisation de l'AG vote de l'acte énergétique.	2) Réalisation de l'AG vote de l'acte énergétique.

#### INFORMATIONS PRATIQUES

##### Raccorder sa copropriété au réseau de chauffage urbain

#### UN NOUVEAU PROJET DE LOI EN FAVORISANT LE RÉSEAU DE CHAUFFAGE URBAIN

Le nouveau projet de loi relatif à l'énergie et au climat prévoit de faciliter l'accès des copropriétés au réseau de chauffage urbain. Cette mesure vise à encourager les copropriétaires à rejoindre le réseau de chauffage urbain, ce qui leur permettrait de bénéficier de tarifs préférentiels et de bénéficier de la stabilité des tarifs de l'énergie.

#### CHIFFRES-CLÉS

- 1996 : Date de mise en service du premier réseau de chauffage urbain.
- 100 000 : Logements raccordés au réseau de chauffage urbain.
- 64 km : Longueur du réseau de chauffage urbain.
- Près de 70 % : Logements raccordés au réseau de chauffage urbain.
- 36 % : Réduction des dépenses d'énergie des copropriétaires.
- 32 % : Réduction des dépenses d'énergie des copropriétaires.
- 60 000 : Logements raccordés au réseau de chauffage urbain.

#### LES GRANDES ÉTAPES DU PROJET

1. Identification de la copropriété éligible.
2. Réalisation de l'étude de faisabilité.
3. Réalisation de l'AG vote de l'acte énergétique.
4. Réalisation de l'AG vote de l'acte énergétique.
5. Réalisation de l'AG vote de l'acte énergétique.

#### INFORMATIONS PRATIQUES

##### Rénovation performante de la copropriété Tâge-Gacé-Amsterdam

#### QUELQUES INFORMATIONS SUR LA COPROPRÉTIÉ TÂGE-GACÉ-AMSTERDAM

Année de construction	1974
Nombre de logements	80
Nombre de bâtiments	5
Surface totale	5 200 m <sup>2</sup>
Proportion de copropriétaires	65 %
Date de l'AG	2017

#### CONTENU

Le projet de loi relatif à l'énergie et au climat prévoit de faciliter l'accès des copropriétés au réseau de chauffage urbain. Cette mesure vise à encourager les copropriétaires à rejoindre le réseau de chauffage urbain, ce qui leur permettrait de bénéficier de tarifs préférentiels et de bénéficier de la stabilité des tarifs de l'énergie.

#### BILAN DES DÉPENSES

Travaux de rénovation	4 %
Énergie	26 %
Matières premières	37 %
Travaux de rénovation	9 %

#### LE PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE LA COPROPRÉTIÉ

#### LES GRANDES ÉTAPES DU PROJET

1. Identification de la copropriété éligible.
2. Réalisation de l'étude de faisabilité.
3. Réalisation de l'AG vote de l'acte énergétique.
4. Réalisation de l'AG vote de l'acte énergétique.
5. Réalisation de l'AG vote de l'acte énergétique.

#### INFORMATIONS PRATIQUES

##### Le projet de rénovation énergétique de la copropriété de la copropriété Tâge-Gacé-Amsterdam

#### LA COPROPRÉTIÉ TÂGE-GACÉ-AMSTERDAM

Le projet de loi relatif à l'énergie et au climat prévoit de faciliter l'accès des copropriétés au réseau de chauffage urbain. Cette mesure vise à encourager les copropriétaires à rejoindre le réseau de chauffage urbain, ce qui leur permettrait de bénéficier de tarifs préférentiels et de bénéficier de la stabilité des tarifs de l'énergie.

#### LES GRANDES ÉTAPES DU PROJET

1. Identification de la copropriété éligible.
2. Réalisation de l'étude de faisabilité.
3. Réalisation de l'AG vote de l'acte énergétique.
4. Réalisation de l'AG vote de l'acte énergétique.
5. Réalisation de l'AG vote de l'acte énergétique.

#### LES GRANDES ÉTAPES DU PROJET

1. Identification de la copropriété éligible.
2. Réalisation de l'étude de faisabilité.
3. Réalisation de l'AG vote de l'acte énergétique.
4. Réalisation de l'AG vote de l'acte énergétique.
5. Réalisation de l'AG vote de l'acte énergétique.

# écoTravo Copro – Retour d'expérience

## Les freins

### Le coût d'une rénovation BBC en augmentation :

37 000€ en moyenne en 2021 – Vers 45 000€ en moyenne en 2022...

### Les financements des projets

Les prêts disponibles sur le marché sont peu adaptés à la copropriété

### Le manque de lisibilité et stabilité des dispositifs et des aides nationales

Les outils nationaux sont en constante évolution : une temporalité inadaptée aux processus en copropriétés

## Les atouts

### La nécessité d'un « chef d'orchestre » aux multiples compétences

Juridique / Technique / Financier / Méthodologique

### La positionnement en tiers neutre

Le dispositif stable et neutre renforce la proximité avec les copropriétaires et les syndicats

### Les aides collective à chaque étape du projet (audit/MOE/travaux) adaptées au contexte de la copropriété

L'aide collective au syndicat des copropriétaires apporte grand effet levier et lisibilité, la simplicité administrative et la fiabilité dans les versements des fonds dès le début des missions/travaux est reconnue

### La création d'outils

Panel d'outils déployés permettent une forme de systématisation (communication projet, ingénierie financière, guides techniques)

# écoTravo Copro – Retour d'expérience Les Planètes

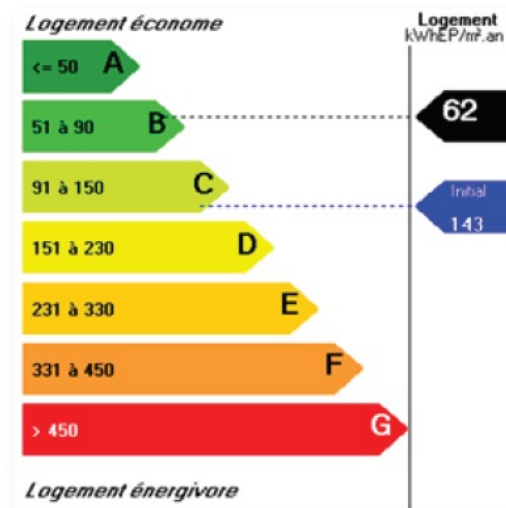
## CARTE D'IDENTITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ

- Adresse : 31 et 33 rue de Brest
- Année de construction : 1971 - 1973
- Nombre de bâtiments : 2
- Nombre de lots : 78 lots
- Syndic : DLJ – Mme Trichasson
- Maître d'œuvre : 4 point 19 – Icofluides – Eco2L



## Programme de travaux :

- Remplacement des toitures terrasses compris isolation
- Ravalement et isolation thermique par l'extérieur
- Isolation des planchers bas
- Réfection des balcons
- Menuiseries extérieures individuelles d'origine
- Intervention sur l'installation de chauffage et ECS secondaire (équilibre, isolation des réseaux, robinets thermostatiques)
- Remplacement du système de ventilation
- Raccordement au réseau de chaleur urbain et création d'une sous station



# écoTravo Copro – Retour d'expérience Les Planètes



33 250 €TTC/logement  
en moyenne



## Innovation : Organisation du vote de travaux en vote par correspondance

- Réunions en visio
- Forte mobilisation par mail et téléphone du syndic/commission/écoTravo
- Entretien téléphonique avec les copropriétaires le souhaitant sur un plan de financement individualisé (par écoTravo – 60% des copropriétaires environ)
- Travail collectif de rédaction, présentation, synthèse écrite pour une bonne communication
- Envoi d'un plan de financement individualisé par courrier avec la convocation

Bilan financier	Total
Coût projet total (€TTC) - Hors Menuiseries	1 974 907 €
Coût projet total (€TTC) - Avec Menuiseries privatives	2 594 773 €
écoTravo	283 000 €
MaPrimeRénov	301 073 €
CEE	98 709 €
Total financement collectif	682 782 €
Soit un taux de subventions collectives (sur travaux collectifs)	35%



## écoTravo Copro – Les résultats

### Entre 2016 et juin 2022:

- **PIA-VDD : 10 copros accompagnées jusqu'au vote des travaux.** Parmi elles, **4** ont validé des projets de rénovation énergétique atteignant le niveau BBC rénovation
- **356 copropriétés rencontrées représentant 14 250 logements**
- 5 chantiers sont terminés représentant 445 logements
  - 2 chantiers à objectif - 35%
  - 3 chantiers à niveau BBC
- 9 chantiers sont en cours représentant 1 069 logements
  - 1 chantier objectif - 35%
  - 8 chantiers niveau BBC
- **130 copropriétés accompagnées en phase de décision** ou de réalisation d'un audit ou d'une maîtrise d'œuvre de conception avec étude d'un scénario BBC Rénovation, représentant 6 163 logements



---

Merci de votre attention

---



# Solutions de financement des projets De rénovation énergétique des copropriétés



**Île-de-France**  
**Energies**  
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE  
ET ÉNERGIES RENOUVELABLES



**Raphaël CLAUSTRE**, Directeur  
général, Île-de-France Énergies

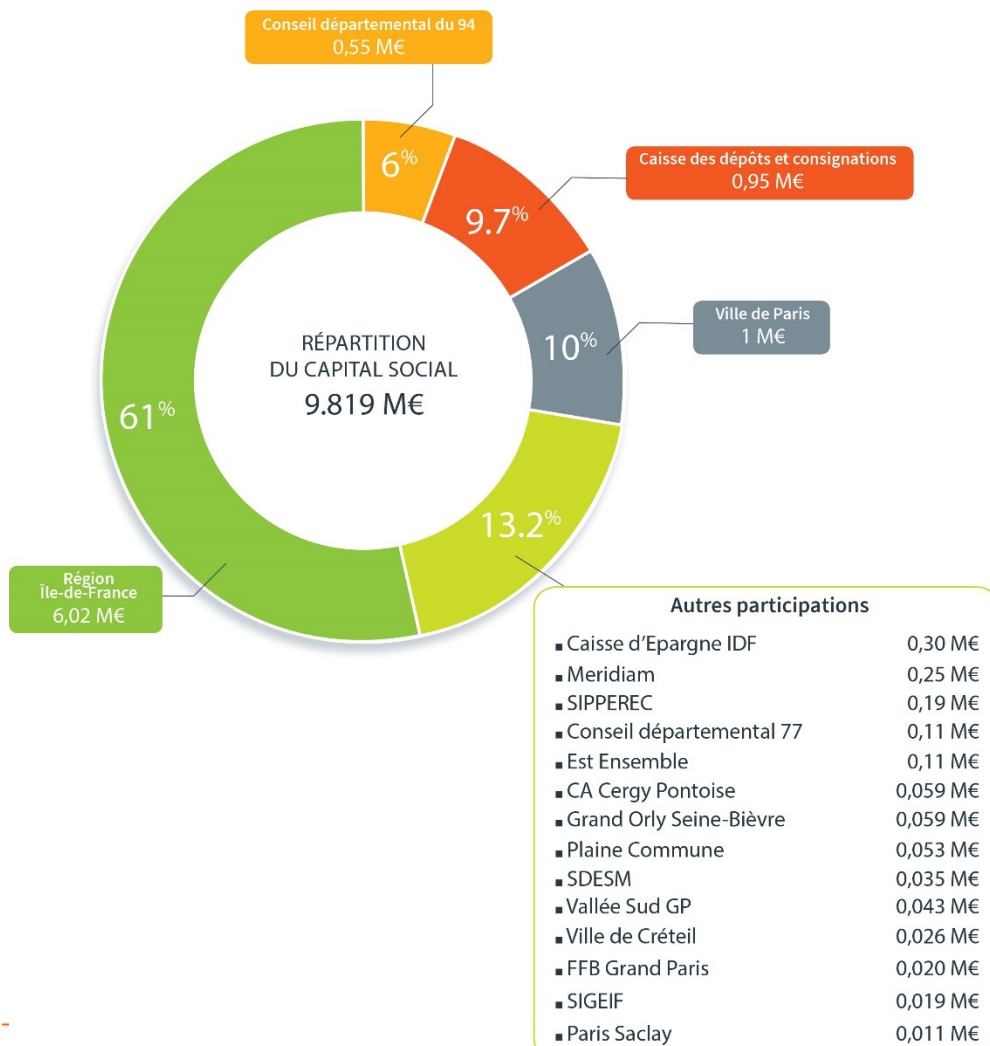


# Rénovation des copropriétés Et financement



# Île-de-France Energies

Société de tiers financement de la rénovation énergétique de la Région Île-de-France



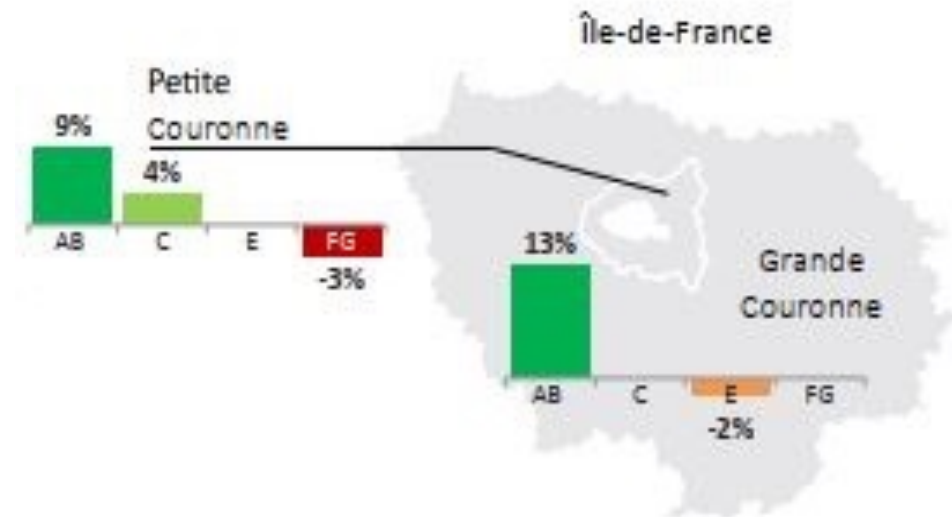
- Rénovation énergétique des copropriété
- Participation aux projets territoriaux de production d'énergies renouvelables
- 85% d'actionnariat **public**
  - 14 collectivités territoriales
- 15% d'actionnariat **privé** dont
  - Caisse des Dépôts et Consignations
  - Caisse d'Épargne Île-de-France



# Bénéfices de la rénovation

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

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



# Les freins à la rénovation des copropriétés

## LES FREINS

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



# Les ingénieries et solutions

Offre  
intégrée  
AMO



Syndicat des  
copropriétaires



Syndic



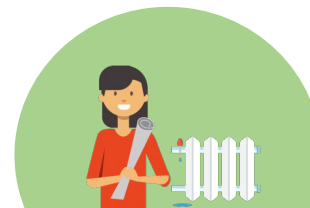
Conduite de  
votre projet:  
interlocuteur  
unique



Ingénierie  
financière



Architecte



Ingénieur  
thermique fluide

MOE

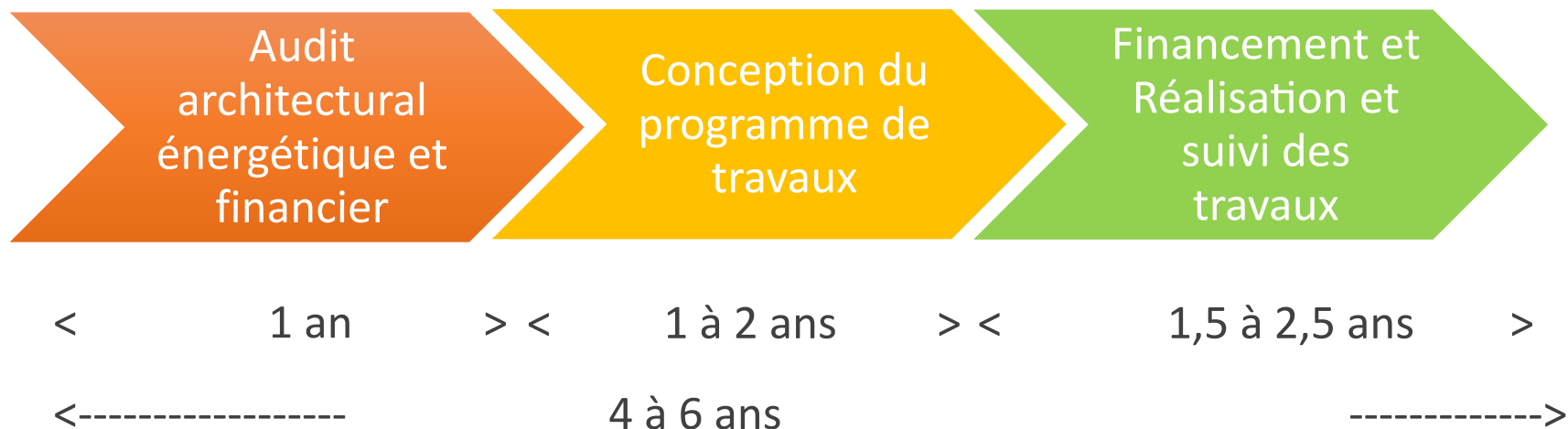




# L'intervention d'Île-de-France Energies

*ACCOMPAGNEMENT DU PROJET DE RENOVATION ENERGETIQUE DE A à Z*

*En tant que maître d'œuvre ou assistant à maîtrise d'ouvrage*

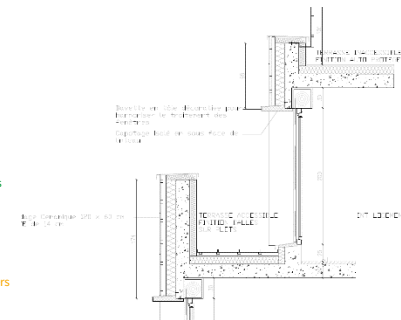
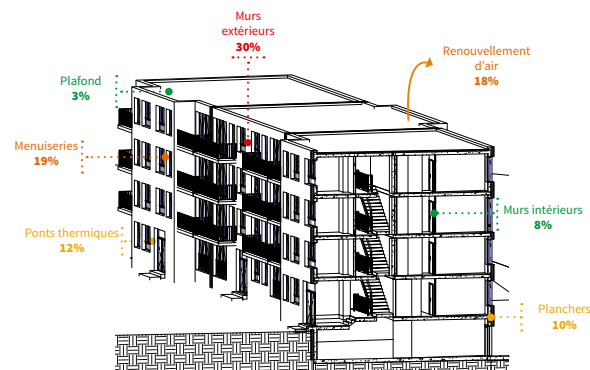


# Focus sur l'architecture et l'ingénierie technique



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

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



# Financement d'un projet



Coût d'une rénovation énergétique globale en copropriété



Aides collectives  
(Mobilisables par le syndicat de copropriété)

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



Aides individuelles  
(Mobilisables par les copropriétaires)

- Bonifications individuelles pour ménages à revenus modestes
- Aides fiscales propriétaires bailleurs
- Déductions fiscales pour les propriétaires bailleurs
- Ma Prime Renov / CITE



Reste à charge  
(Pour chaque copropriétaire)

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



# Prêt collectif en copropriété

## *Prêt avance d'aide*

- **Avance des subventions**

## *Prêts collectifs en copropriété*

- **Prêt à adhésion volontaire.**  
Aucune obligation d'y souscrire.
- **Libre choix du montant à emprunter.** Minimum de 1 500 €.
- **Pas de critères de revenu et d'état de santé** jusqu'à 21 000 €
- **Être à jour de ses charges** sur les 12 derniers mois, et **ne pas être en situation d'interdit bancaire.**
- **Eco-prêt à taux 0% / Prêt de marché**

## Caution obligatoire

**Eviter la solidarité entre les emprunteurs.**

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



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



# Exemple d'un plan de financement

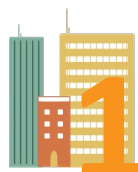
	<b>Scénario 1 (entretien et conformité réglementaire)</b>	<b>Scénario 2 (rénovation globale)</b>
<b>Programme de travaux</b>	Ravalement simple Sécurité incendie Étanchéité des balcons	Scénario 1 + Isolation par l'extérieur Isolation toitures terrasses Isolation des planchers bas Amélioration de la ventilation Pompes à chaleur Remplacement des menuiseries d'origine Régulation
<b>Eco d'énergie</b>	0%	53%
<b>Quote-part</b>	<b>8 000 €</b>	<b>25 000 €</b>

# Avancées à ce jour

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



**117** ce qui représente  
copropriétés,



**17 400** dont  
logements



**3900**  
ont voté la  
réalisation de  
travaux

En moyenne



**48 %**  
d'économie sur leur  
consommation d'énergie.



**24 %**  
des ménages à revenus  
modeste ont engagé des  
travaux de rénovation  
énergétique



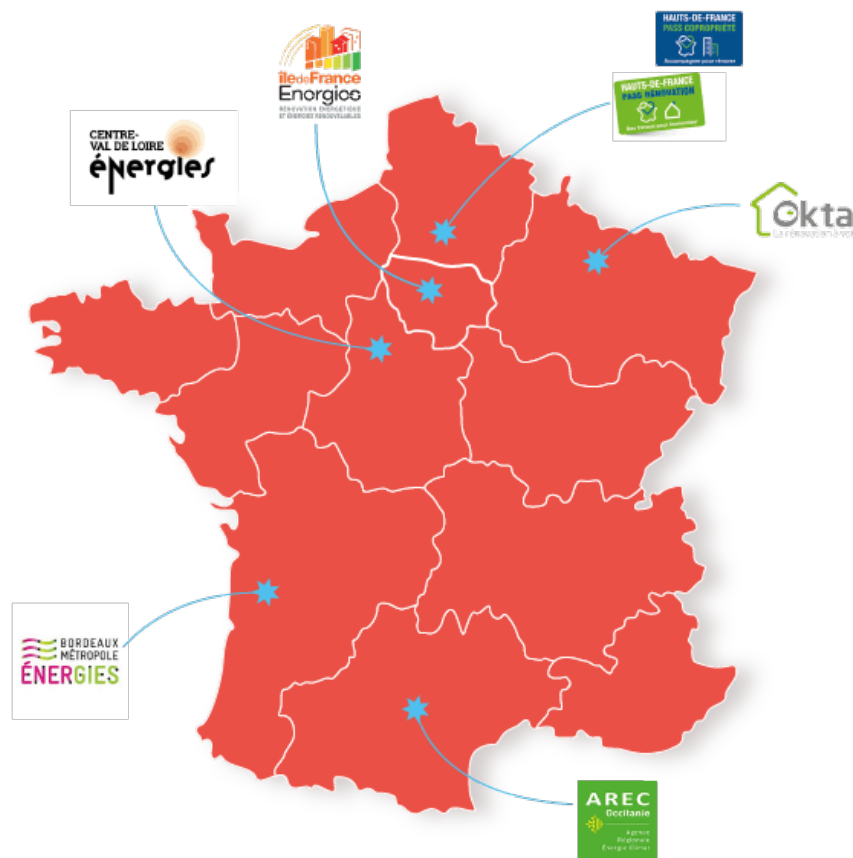
# RECIF / Rénovons collectif

- + Mobiliser **60** collectivités territoriales dans le programme
- + Former et sensibiliser les agents et élus des collectivités
- + Toucher **15 000** copropriétés et **1 125 000** logements par courriers boîtés
- + Organiser **360** évènements de sensibilisation
- + Proposer **500** journées de formation aux gestionnaires de copropriété
- + Former **2 500** personnes grâce au MOOC Réno Copro
- + Organiser et animer le secteur de la rénovation énergétique des copropriétés



# Serafin, l'association des STF

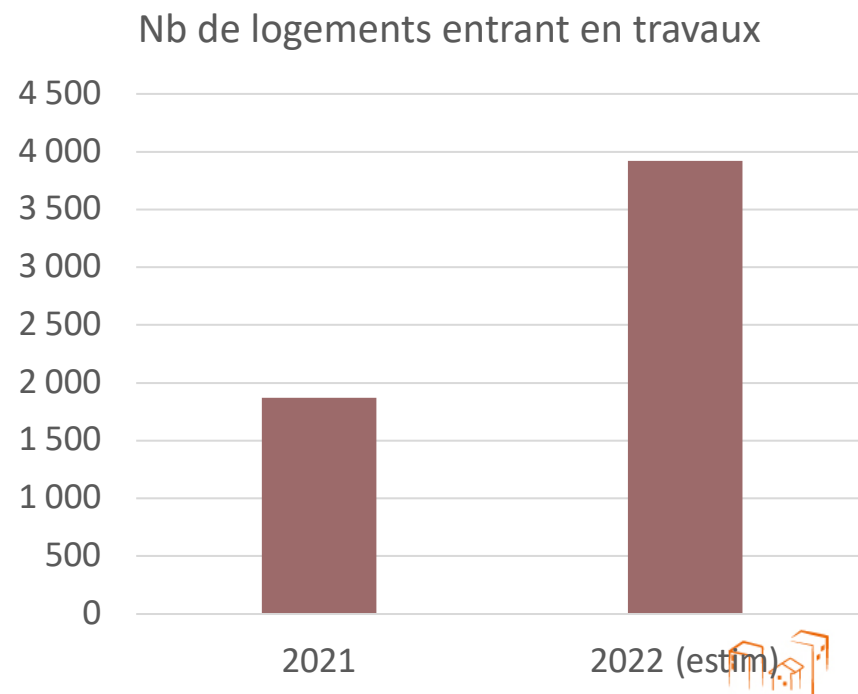
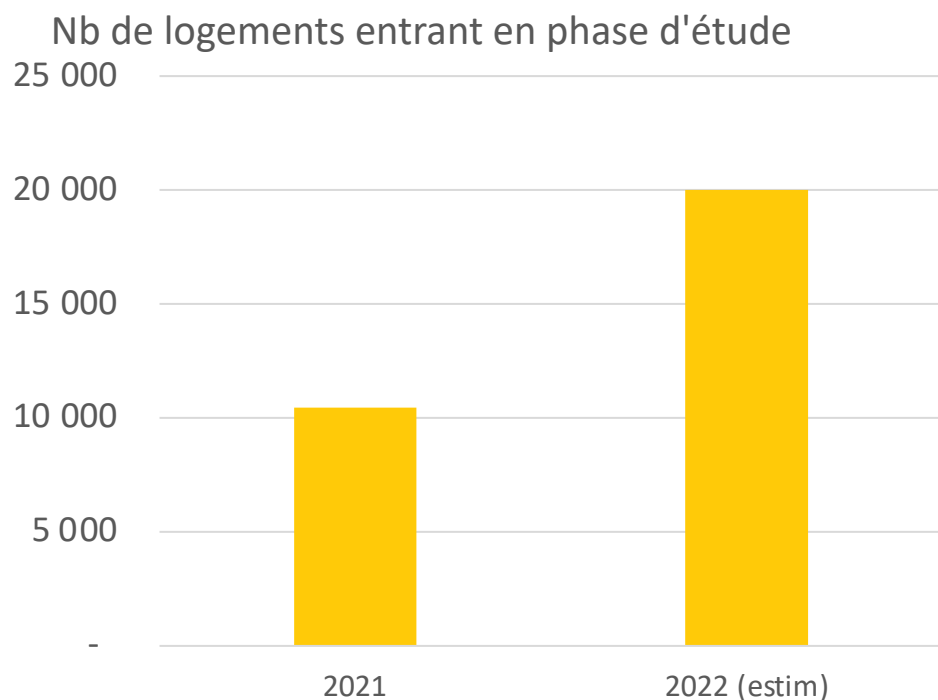
- *6 STF couvrent 50 % de la population*
- Assuré par des organismes publics, exception au monopole bancaire





# Serafin, l'association des STF

- Leader de la rénovation globale en France:
  - 10 500 études avant travaux en 2021, estimé à 19 900 en 2022 (+91 %)
  - 1 900 chantiers en 2021, estimé à 3 900 en 2022 (+110%)





**MERCI DE VOTRE  
ATTENTION**

**Raphael.claustre@idf-  
energies.fr**

**Île-de-France Energies**

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

01 83 65 36 36 – [contact@idf-energies.fr](mailto:contact@idf-energies.fr) - [www.iledefranceenergies.fr](http://www.iledefranceenergies.fr)

## Conclusion



**Maxime SCHEFFLER**, Chargé de mission rénovation énergétique, AMORCE

# Trophées des collectivités pour la Rénovation énergétique des copropriétés



Grand Lyon Métropole, Grand Anancy, Grand Chalon,  
Rennes Métropole, Saint-Etienne Métropole, Nantes Métropole

## Nos dernières publications de la thématique Énergie et Réseaux

**Lettre aux adhérents #75**

**([avril/mai 2022](#))**

Publiée le 30 mai 2022

**Plan d'urgence Sobriété :  
10 actions pour aider les collectivités  
à passer l'hiver et autres pistes  
de travail  
([ENP80](#))**

Publiée le 22 septembre 2022

**Benchmark des CRAC gaz –  
sur l'exercice de 2019 - 1ère édition  
([ENT51](#))**

Publiée le 13 septembre 2022

**Modèle de BEA pour l'équipement  
en panneaux photovoltaïques  
des toitures publiques  
([ENJ19](#))**

Publiée le 7 juin 2022



## Nos prochains événements de la thématique Énergie et Réseaux

<p>Réseau des régies publiques De réseaux de chaleur et de froid* <i>(Webinaire)</i></p> <p>Mardi 15 novembre 2022 <a href="#"><u>lien d'inscription</u></a></p>	<p>Forum technique SARE #8 : Actualité du SARE et et du SPPEH* <i>(Webinaire)</i></p> <p>Mercredi 23 novembre 2022 <a href="#"><u>lien d'inscription</u></a></p>
<p>Achat d'électricité en circuit court <i>(Journée d'échanges en présentiel à Nantes)</i></p> <p>Jeudi 24 novembre 2022 <a href="#"><u>lien d'inscription</u></a></p>	<p>Solariser et mettre à disposition le patrimoine public <i>(Webinaire)</i></p> <p>Vendredi 25 novembre 2022 <a href="#"><u>lien d'inscription</u></a></p>

\* Particularité d'inscription

[Replays disponibles sur notre site internet](#)

## Inscriptions ouvertes et programme en ligne

**AMORCE**  
DÉCHETS | ÉNERGIE | EAU

**LES RÉSEAUX  
DE CHALEUR ET DE FROID :**

UNE SOLUTION INCONTOURNABLE  
FACE AUX CRISES ÉNERGÉTIQUE  
ET CLIMATIQUE

En partenariat avec :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
ADEME  
via sévie  
SNCF

**6 DÉC. 2022 > PARIS**

**18<sup>ÈMES</sup> RENCONTRES  
NATIONALES  
DES RÉSEAUX  
DE CHALEUR  
ET DE FROID**

Suivez-nous et retrouvez toutes nos actualités sur



notre [site Internet](#)

notre [Centre de Ressources & Boîtes à outils](#)

nos [Communautés](#)

notre [agenda global de nos événements](#)

notre [Newsletter](#) bi-mensuelle

Connectez vous à votre [espace adhérent](#) pour accéder à tous nos services



UNE QUESTION ?  
CONTACTEZ-NOUS :



**Maxime SCHEFFLER**  
Chargé de mission Rénovation  
énergétique

[mscheffler@amorce.asso.fr](mailto:mscheffler@amorce.asso.fr)

Tél. : 04.81.91.83.14.



Le réseau national  
des territoires engagés  
dans la transition écologique

Déchets 

Énergie 

Eau 