

CHANTIER COPROPRIETE DU PLAN BÂTIMENT GRENELLE

**Réunion d'échanges sur les initiatives des collectivités territoriales
visant à soutenir la rénovation énergétique des copropriétés**

Le projet d'opérateur énergétique public régional :

« La Sem Ile-de-France Energies Nouvelles »

Paris, 30 septembre 2011

Julien BERTHIER, Chef de projet SEM IDF-Energies Nouvelles
Unité Aménagement Durable - Région Île-de-France
Tél. (+33)1 53 85 77 10 / julien.berthier@iledefrance.fr



Objectifs d'une STI dédiée à l'efficacité énergétique

➤ **Problématique : comment accompagner les copropriétés sur le champ de la performance énergétique ?**

◆ **Nécessaire maturation des copropriétés vers une compétence de MO**

- Des résultats encourageants pour les actions d'accompagnement en amont et aval des audits énergétiques (ALE/EIE, APC, PACT ARIM => OPATB du 13ème arr. de Paris)

◆ **Néanmoins ces initiatives sont freinées par les contraintes financières**

- Les propriétaires sont réticents à s'endetter pour des travaux, surtout si le retour sur investissement excède leur propre horizon
- Les programmes de travaux doivent être découpés en tranche pour être votés => moindre efficacité (risque de « tuer le gisement »).

Objectifs d'une STI dédiée à l'efficacité énergétique

➤ Principes de fonctionnement du volet rénovation énergétique

- Assurer la maîtrise d'ouvrage complète de la rénovation (ensemblier technique, financier et assurantiel)
- Mobiliser et sécuriser une ressource financière supplémentaire : les économies d'énergies futures
- Décharger le propriétaire du financement global de l'opération

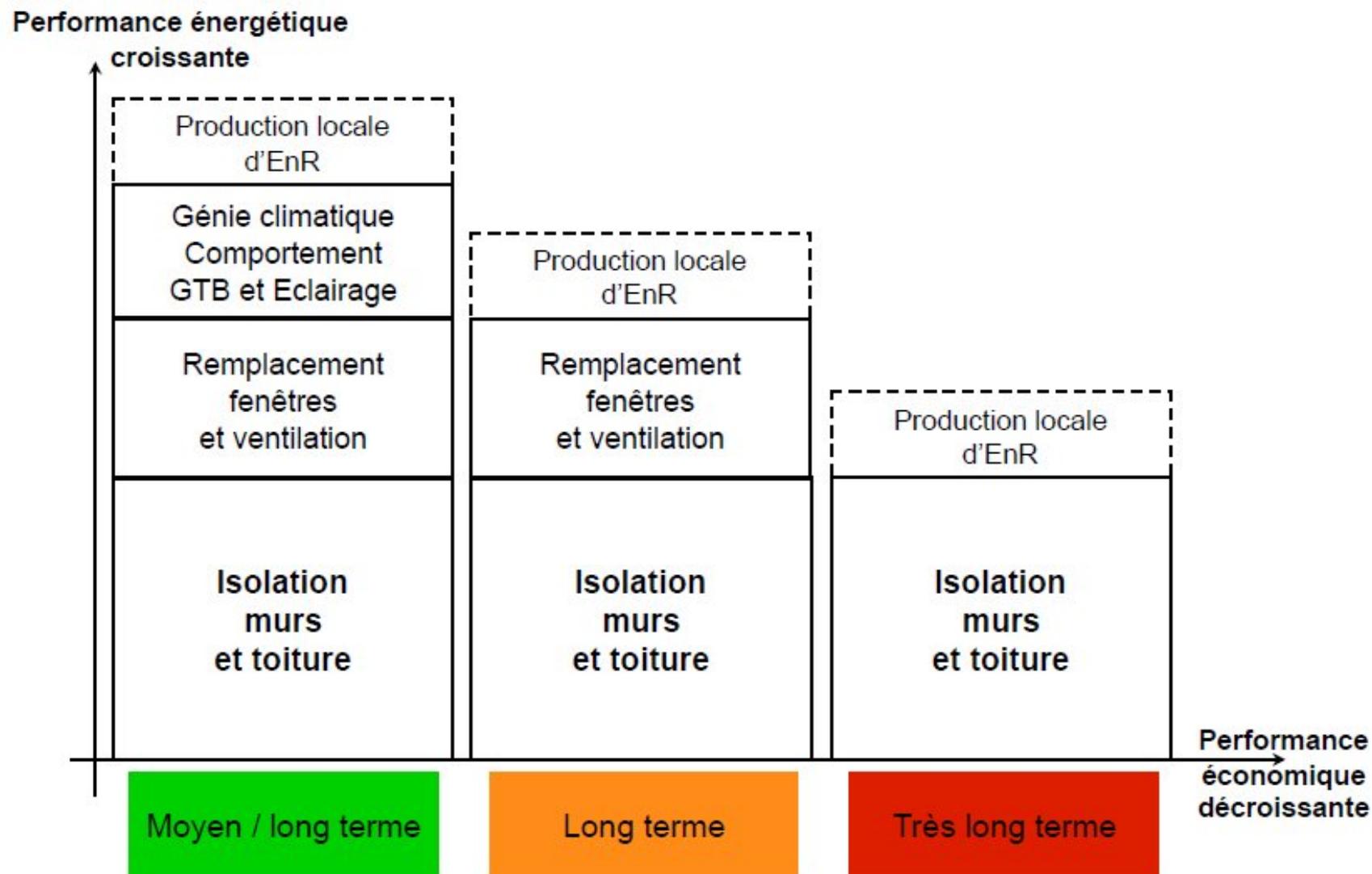
➤ Objectifs :

- un outil pour financer le « facteur 4 »
- Permettre le passage à l'acte des copropriétés

➤ Cibles visées :

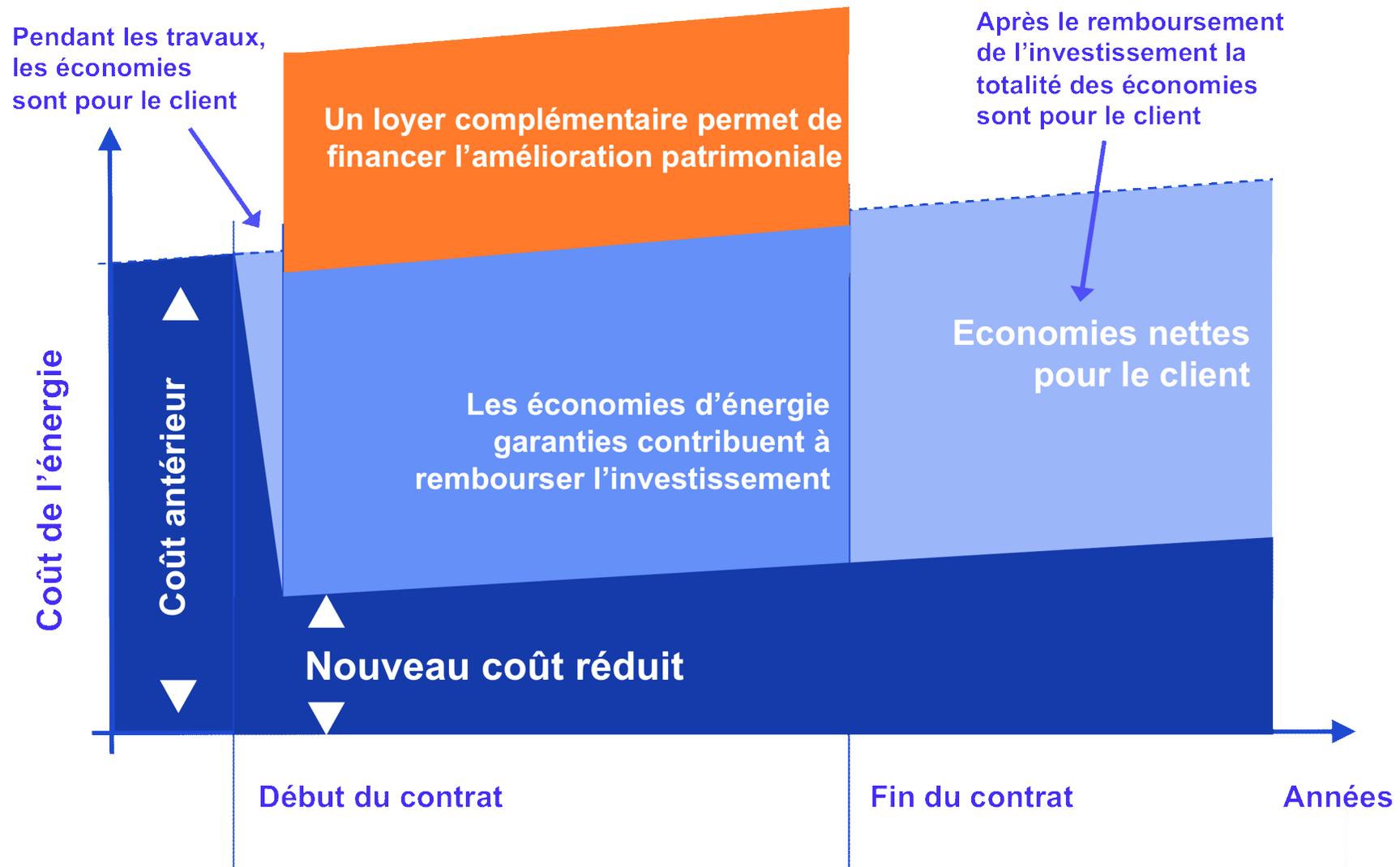
Cibles prioritaires : logement collectif privé francilien, patrimoine bâti des collectivités (bâtiments d'enseignement, sièges...).

Principes de fonctionnement d'une STI dédiée à l'efficacité énergétique



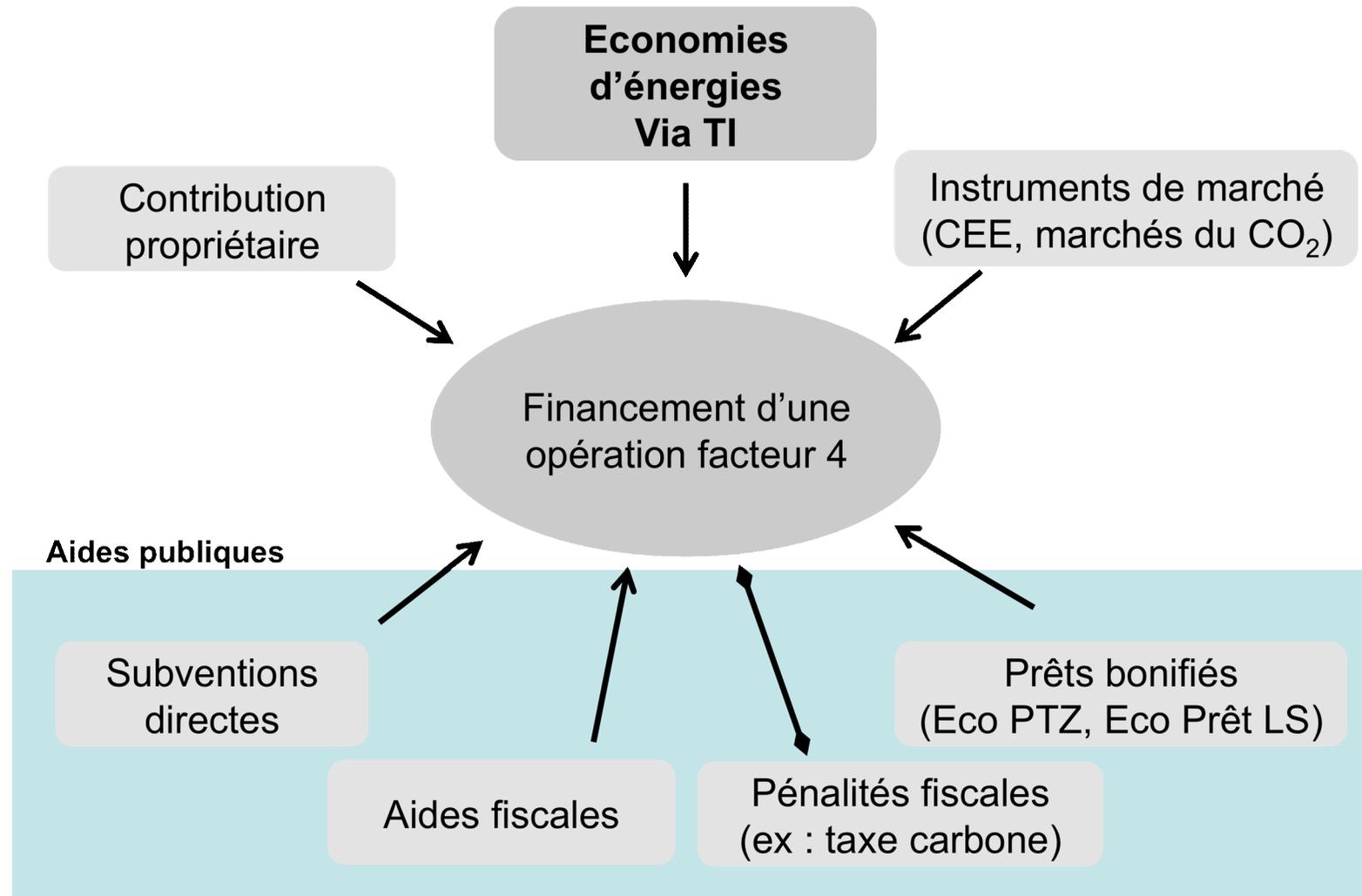
TI et équilibre économique (CDC, 2010)

Principes de fonctionnement d'une STI dédiée à l'efficacité énergétique



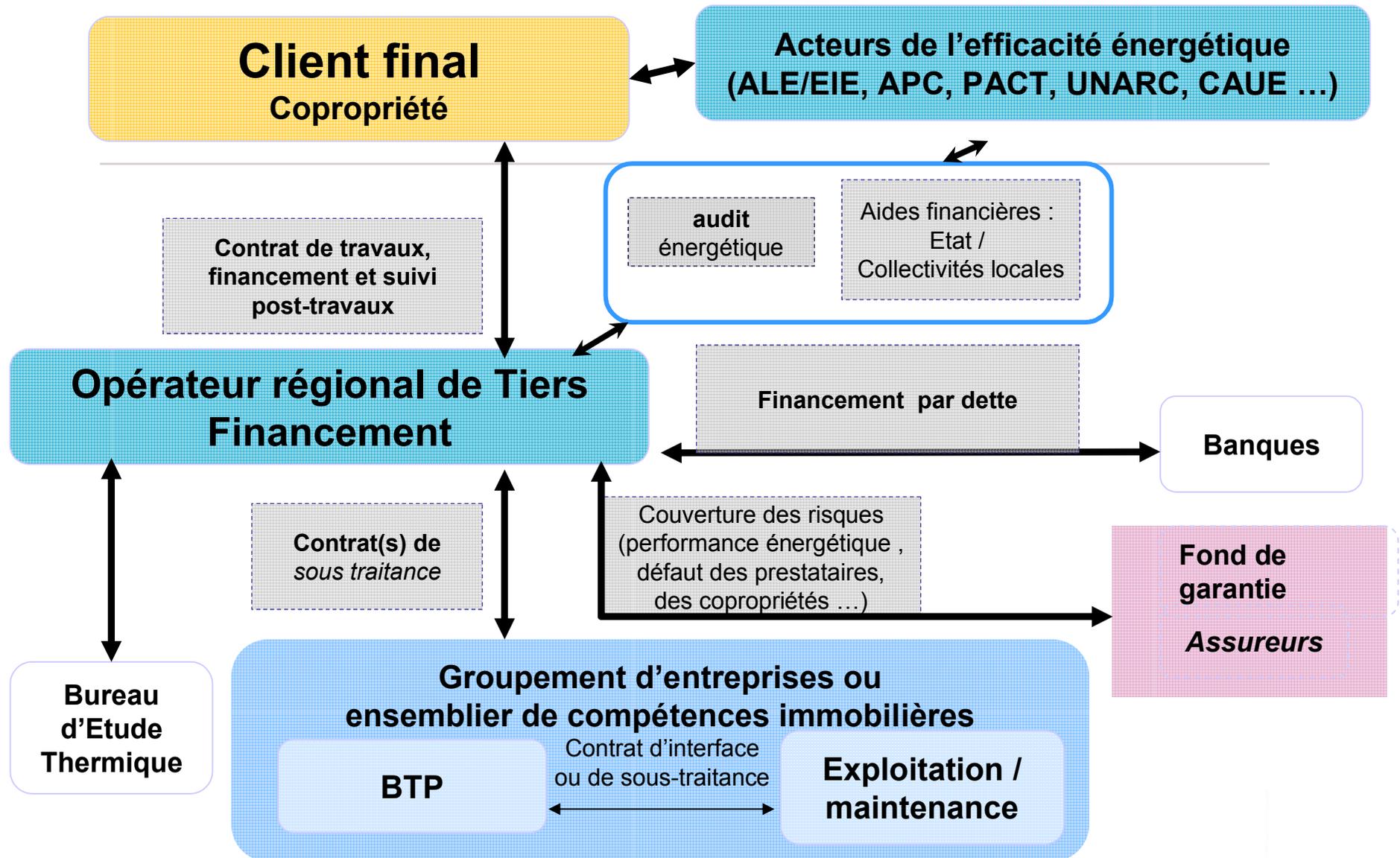
Principe du mécanisme de TI (CDC, 2010)

Principes de fonctionnement d'une STI dédiée à l'efficacité énergétique

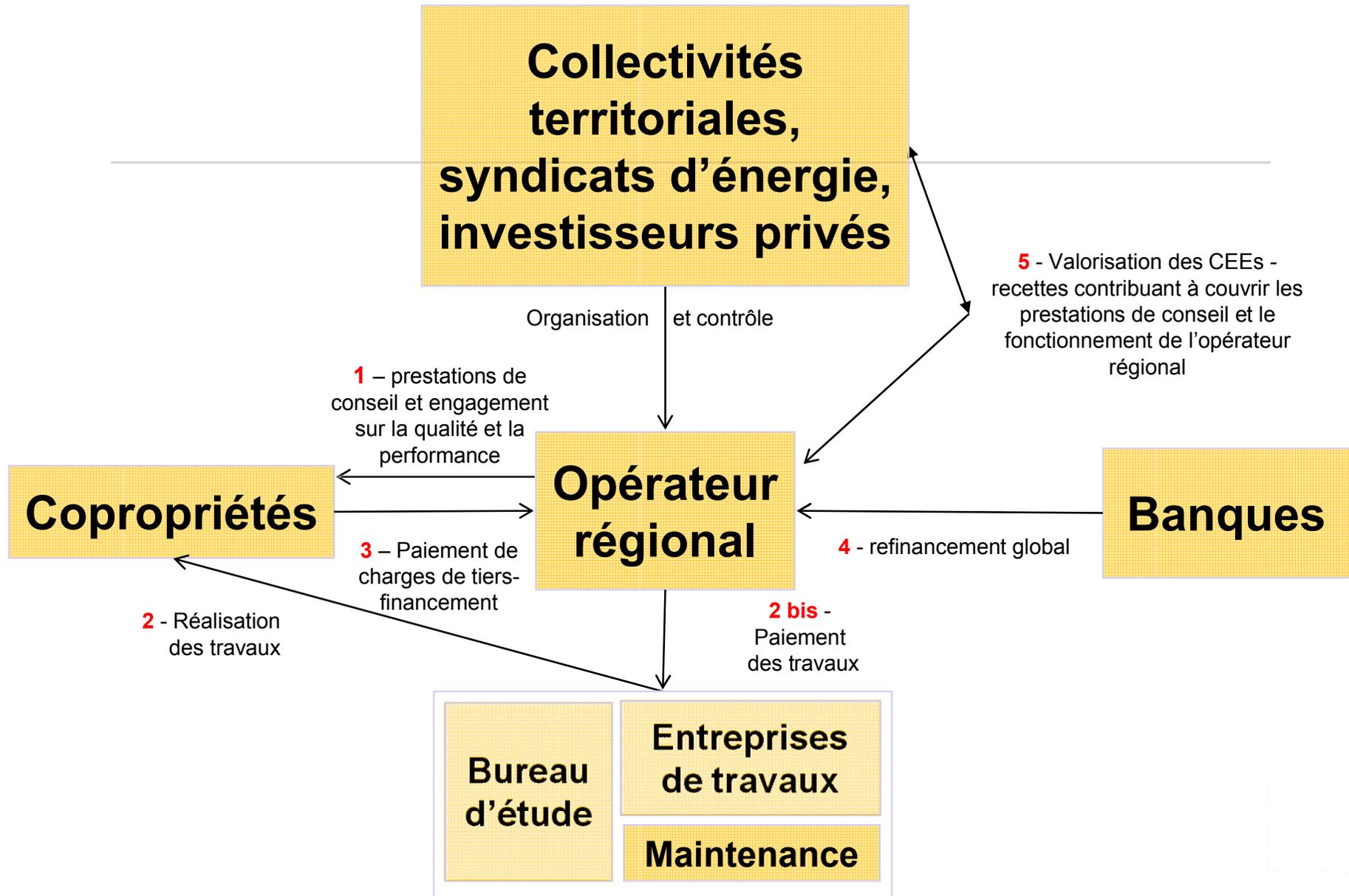


Les ressources financières mobilisables pour la rénovation énergétique

Les composantes de l'offre de tiers financement

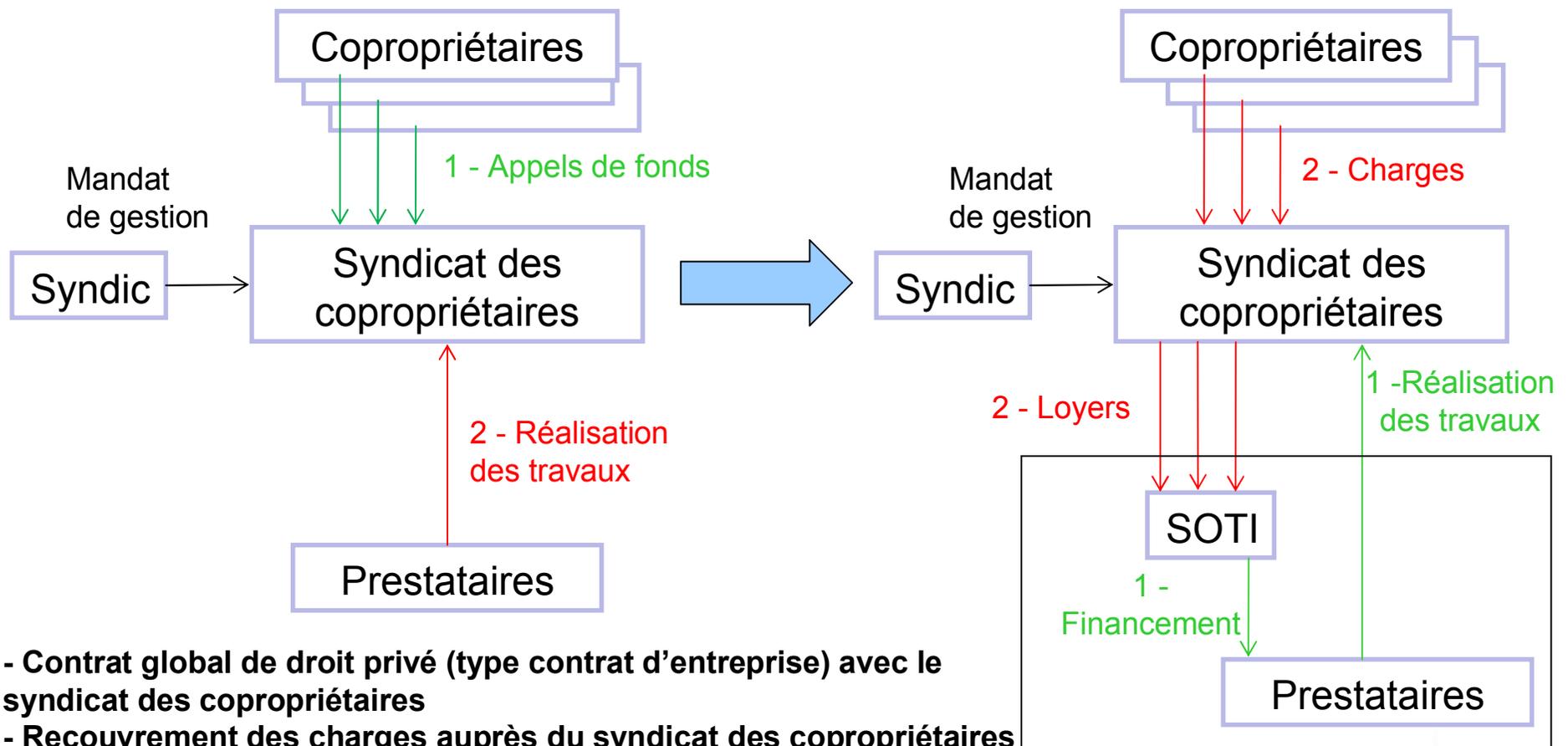


Les composantes de l'offre de tiers financement



Les composantes de l'offre de tiers financement

Appliquer la logique du 1/3 financement aux copropriétés



- Contrat global de droit privé (type contrat d'entreprise) avec le syndicat des copropriétaires
 - Recouvrement des charges auprès du syndicat des copropriétaires
- => Montage pouvant s'inspirer par exemple de contrats « réseaux de chaleur »

Les composantes de l'offre de tiers financement

- **Conditions favorables à l'intervention en tiers-financement sur une copropriété :**
 - ◆ Programme de travaux compatible avec objectif de consommation d'énergie de l'ordre de 104 kWh/m²/an pour l'IDF
 - ◆ Programme de travaux concentré sur parties communes (et travaux d'intérêt commun)
 - ◆ Situation saine de la copropriété (pas de conflits majeurs, bon fonctionnement du contrat de syndic, absence d'arriérés...)
 - ◆ Cibler les copropriétés avec peu de propriétaires bailleurs et qui sont déjà dans la dynamique d'un programme de travaux avec un bon gisement d'économies d'énergie

(Sélection parmi les opérations en portefeuille de l'APC, OPATB du 13ème arr de Paris...)

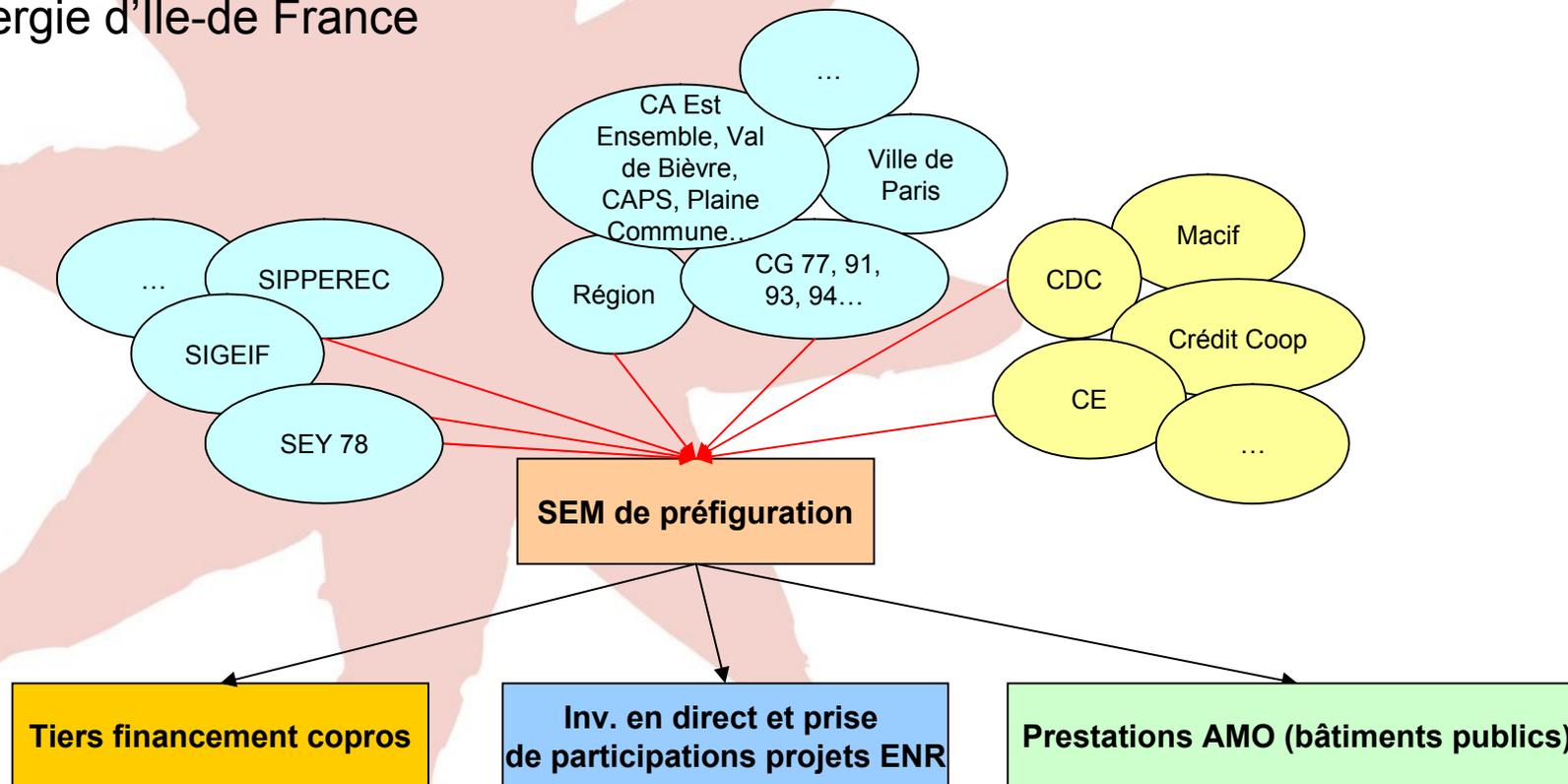
- **Et des conditions préalables à traiter dès 2011 :**
 - ◆ Taux de TVA applicable aux charges de 1/3 financement ?
 - ◆ Intégration des financements et subventions (ECO-PTZ, CEE, subvention « audits » : Région/Ville de Paris/ADEME... entre 25 et 80%)

L'opérateur régional en phase de préfiguration

Structuration « juridique »

D'ici décembre 2011 : création d'une Société d'Economie Mixte

- Ouverture du capital aux investisseurs privés, aux collectivités et syndicats d'énergie d'Ile-de France





Merci de votre attention