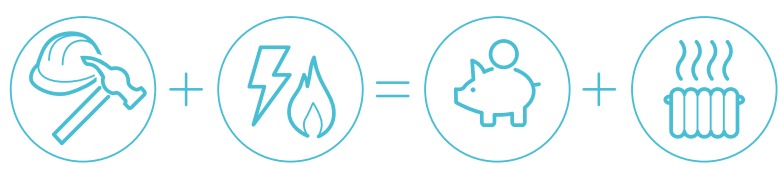




travaux d'économies  
 d'énergie en copropriété

# 'l'accompagnement Hauts-de-France Pass Copropriété



Bénéficiez d'un accompagnement technique  
 et financier totalement adaptés à votre projet

**Livret de présentation**



**La Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) promulguée en août 2017, a pour objectif de réduire drastiquement les émissions nationales de gaz à effet de serre (diviser par 4 d'ici à 2050 par rapport au niveau de 1990) et la consommation énergétique finale (50% en 2050, 30% en 2030, par rapport au niveau de 2012).**

Le principal levier est la rénovation thermique des bâtiments existants, qui sont encore principalement des passoires énergétiques alors qu'il existe des solutions techniques pour diviser leurs consommations énergétiques jusqu'à par 5. Cela a donc et aura, de très nombreuses implications concrètes pour les copropriétés dégradées.

**Avant 2025, tous les bâtiments privés résidentiels dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh d'énergie primaire par m<sup>2</sup> et par an doivent avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique** (ce sont toutes les copropriétés en étiquette énergie F ou G qui sont concernés, soit près de 30 % des logements sur le territoire national).

Les copropriétaires sont désormais face à l'obligation d'engager des travaux d'économies d'énergie, avec une échéance de moins de 10 ans pour rénover les immeubles collectifs énergivores. Dans ce contexte de forte pression réglementaire, les professionnels de l'immobilier, en particulier les syndicats de copropriété, sont en première ligne !

En région Hauts-de-France, le service public de l'efficacité énergétique propose un accompagnement technique sur la durée, et une solution de financement adaptée, qui facilitent le passage à l'acte des copropriétaires. Ce service intégré, Hauts-de-France Pass Copropriété, a pour vocation à fédérer l'ensemble des parties prenantes - syndic, conseil syndical, maître d'oeuvre, contrôleurs techniques, entreprises, copropriétaires... - qui concourent à la réussite d'un projet de rénovation énergétique en copropriété.

**Professionnels de l'immobilier, les copropriétés que vous gérez sont directement concernées ! Hauts-de-France Pass Copropriété, vous aide à transformer la contrainte légale en une vraie opportunité. Lors d'un ravalement par exemple, étudiez l'opportunité d'une isolation thermique par l'extérieur !**

Vous envisagez des travaux dans une copropriété (ravalement de façade, réfection étanchéité, remplacement d'équipement...) ? Vous avez déjà réalisé un audit énergétique ? Vous vous interrogez sur les consommations énergétiques de la copropriété ? Votre copropriété se situe sur la Région Hauts-de-France ?

Contactez-nous !  
[www.pass-renovation.picardie.fr](http://www.pass-renovation.picardie.fr)  
[contact@picardie-spee.fr](mailto:contact@picardie-spee.fr) / 03 65 88 95 16

# Pourquoi rénover votre copropriété ?



## Faire des économies d'énergie

Le chauffage représente en moyenne 75 % de la consommation d'énergie d'un appartement. En isolant mieux votre logement, en le dotant d'équipements plus performants, vous réduisez vos consommations d'énergie et faites des économies. Après des travaux de rénovation énergétique, la baisse des consommations d'énergie est en moyenne de 54 %, mais peut atteindre jusqu'à 75 % !



## Améliorer votre confort (hiver et été)

Après des travaux de rénovation énergétique, vous n'aurez plus trop froid l'hiver ou trop chaud l'été. Vous bénéficierez également d'un air intérieur plus sain !



## Valoriser votre bien

Aujourd'hui, lors d'une vente ou d'une location, la performance énergétique du logement est devenu un critère déterminant pour l'acheteur et le loueur. Dans le cas d'une vente, elle peut devenir un argument de négociation du prix d'achat. L'impact de la performance énergétique sur le prix de vente d'un logement n'est pas négligeable. Porter votre logement à un bon niveau de performance énergétique, c'est donc lui donner des atouts supplémentaires !



## Bénéficier des aides financières avant qu'il ne soit trop tard

Des dispositifs financiers incitatifs sont mis en place par l'état et les collectivités territoriales : Eco-prêt à taux zéro collectif, Crédit d'Impôt Développement Durable, Taux de TVA réduit à 5.5%, aides de l'ANAH, des collectivités, etc. S'ils sont en vigueur aujourd'hui, cela pourrait ne pas durer !



## Bénéficier de l'accompagnement Hauts-de-France Pass Copropriété

Un accompagnement complet : technique, méthodologique et financier pour faciliter votre projet et en assurer son succès !



## Adapter votre bien aux nouvelles technologies

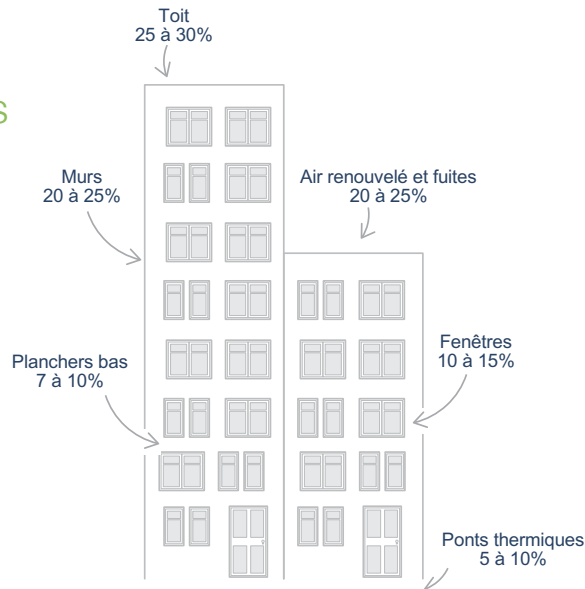
Les réglementations en faveur des économies d'énergie évoluent régulièrement. Il est essentiel que vous soyez informés, nous nous y engageons !



# Une rénovation globale pour être efficace !

La rénovation énergétique d'un bâtiment porte sur différents éléments qui contribuent au fait qu'il consomme plus ou moins d'énergie pour son chauffage, sa production d'eau chaude sanitaire (ECS), son éclairage et son confort intérieur (qualité de l'air, fraîcheur en été) : isolation du bâtiment, optimisation des systèmes énergétiques (chauffage, eau chaude, ventilation), économies d'électricité dans les parties communes, recours éventuel aux énergies renouvelables.

Les déperditions thermiques en copropriété :



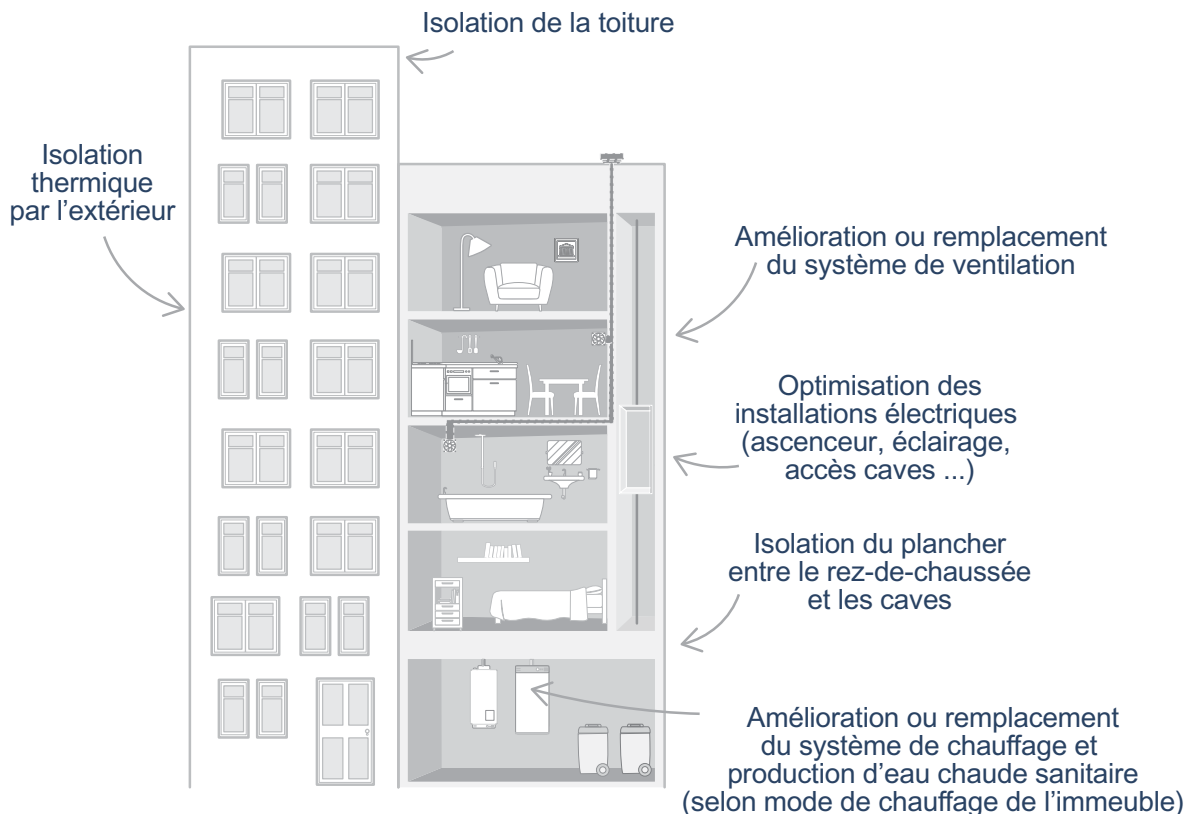
Bon à savoir !

Le coût moyen d'une rénovation énergétique en copropriété est de 17 000 euros par logement.

Il faut compter entre 12 mois et 18 mois pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique.

Les frais de chauffage d'une copropriété rénovée thermiquement peuvent diminuer de 40 à 75%.

Les travaux d'économies d'énergie permettant de réduire la consommation énergétique d'un immeuble peuvent être réalisés sur les parties et équipements communs ainsi que sur les parties privatives. Ci-dessous les principaux points d'interventions dans les parties communes d'un immeuble :



Dans les parties privatives, les points d'interventions possibles pour économiser davantage en énergie sont : remplacement des fenêtres, isolation thermique par l'intérieur, installation de système de régulation du chauffage...

Fin 2017, le dispositif «Picardie Pass Rénovation» est devenu «Hauts-de-France Pass Copropriété» pour son action spécifique auprès des copropriétés sur l'ensemble de la Région Hauts-de-France. Picardie Pass Rénovation continue de proposer son accompagnement, dans le cadre d'une expérimentation démarrée fin 2014, sur des secteurs précis de l'ancienne Picardie.

Premier opérateur public à mettre en oeuvre le mécanisme de tiers-financement, Picardie Pass Rénovation vise la création d'un cercle vertueux et pérenne au service du développement du territoire régional : baisse des consommations énergétiques dans le parc résidentiel, lutte contre la précarité énergétique, relance de l'économie locale dans la filière du bâtiment et soutien à l'innovation.

## En quoi consiste l'accompagnement?

### UN LOGEMENT CONFORTABLE , DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET UN PATRIMOINE POUR LES PROPRIÉTAIRES ET LES COPROPRIÉTAIRES

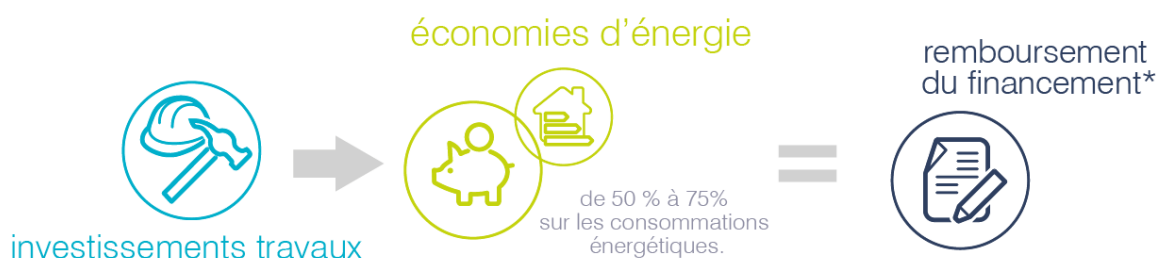
Accompagnement technique clé en main couplé à une solution intégrée de financement, le dispositif est pleinement adapté aux propriétaires et copropriétaires privés de logements anciens. Il englobe toutes les phases du projet de rénovation :

**EN AMONT, VIA UN ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE SUR-MESURE:**  
information, conseil personnalisé, diagnostic thermique du logement, analyse patrimoniale et financière, définition d'un programme de travaux adapté

**PENDANT, VIA UNE MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE DES TRAVAUX:**  
consultation et sélection des entreprises partenaires, suivi du chantier, gestion et paiement des factures des entreprises missionnées

**EN AVAL, VIA UN SUIVI PERSONNALISÉ PENDANT 5 ANS:** assistance dans l'utilisation/maintenance des équipements, suivi des consommations énergétiques, sensibilisation aux éco-gestes

En cas de difficulté de financement, le dispositif avance aux propriétaires et copropriétaires, la somme nécessaire pour financer les travaux de rénovation thermique de leur logement, avec un remboursement calé en totalité ou en partie sur les économies réalisables sur les factures d'énergie après travaux.



Picardie Pass Rénovation et Hauts-de-France Pass Copropriété, accompagne respectivement les propriétaires et copropriétaires, occupants ou bailleurs, de logements individuels ou collectifs, sans conditions de ressources, quel que soit l'âge et le type d'habitation. Il concerne aussi les sociétés civiles immobilières, le petit tertiaire et les communes ayant des logements locatifs à rénover.

*\*Tout crédit engage l'emprunteur et doit être remboursé. Les capacités de remboursement seront vérifiées avant tout engagement.*

*Exemple :* Pour un financement Picardie Pass Rénovation ou Hauts-de-France Pass Copropriété de 15 000 € sur 240 mois (20 ans) au taux débiteur annuel fixe (possibilité d'emprunter à un taux progressif) de 2,50%, 240 mensualités de 79.49 €. Taux Annuel Effectif Global fixe de 2,00%. Montant total dû par l'emprunteur, hors assurance à la charge de l'emprunteur : 19 077.60 €.

# En copropriété, un accompagnement technique, méthodique et financier !

Embarquer des travaux d'économies d'énergie dans un projet de rénovation, convaincre un collectif de copropriétaires aux profils et intérêts divergents, faire travailler main dans la main syndic professionnel, conseil syndical et professionnels de la rénovation énergétique... un exploit ?

**Non, un service public garant du bon déroulement du projet, offrant un cadre innovant et souple. Ci-dessous, 5 bonnes raisons de choisir Hauts-de-France Pass Copropriété pour rénover en copropriété :**

## « ON S'OCCUPE DE TOUT »

En adhérant au Hauts-de-France Pass Copropriété, les copropriétaires ont l'esprit tranquille : le service public de l'efficacité énergétique agit pour eux en maître d'ouvrage délégué. C'est lui qui recrute et supervise tous les professionnels (architecte, bureaux d'études thermique et technique, diagnostiqueur plomb et amiante, entreprises de travaux certifiées RGE, etc.).

## « INFORMER EN AMONT DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES »

En copropriété, c'est un collectif qu'il faut convaincre d'engager des travaux d'économie d'énergie. Hauts-de-France Pass Copropriété accompagne le conseil syndical et le syndic en organisant l'information et le dialogue en amont des assemblées générales : affichage, courriers, enquête, permanences sur site... toutes les conditions sont réunies pour susciter l'adhésion de tous.

## « ON SÉCURISE CHAQUE PROPRIÉTAIRE »

Hauts-de-France Pass Copropriété ne s'arrête pas au seul bâti. En parallèle du diagnostic énergétique global, le service conduit un diagnostic social, qui consiste à déterminer l'éligibilité de chaque propriétaire aux aides disponibles, et à les accompagner dans la recherche des modes de financement les plus adaptés à leur situation individuelle.

## « UNE SOLUTION DE FINANCEMENT SOUPLE »

Sur le plan financier, Hauts-de-France Pass Copropriété, offre une grande souplesse. D'une part, le dispositif permet de cumuler les aides disponibles à la rénovation (aides de l'Anah, subventions des collectivités, crédit d'impôt...) ; d'autre part, il autorise plusieurs modes de financement pour couvrir le reste à charge : l'autofinancement, l'éco-prêt à taux zéro « copropriétés », ou le « prêt de service de tiers-financement » proposé par le service public. Accordé au taux de 2.5%, sur une durée maximum de 25 ans, ce prêt est contracté auprès du service public, et remboursé via des mensualités calées, en totalité ou en partie, sur les économies générées sur les factures d'énergie.

## « UNE PRESTATION CLÉ EN MAIN POUR UN FAIBLE COÛT DE SERVICE »

Si le projet aboutit à la réalisation des travaux, le coût du service\* s'élève à 900€TTC par logement. Cette somme couvre : les honoraires de maîtrise d'œuvre, de contrôle technique, de coordinateur SPS, de réalisation du diagnostic amiante et plomb et du diagnostic étanchéité, et enfin l'accompagnement méthodologique et financier des copropriétaires.

\*Le coût du service est de 900 €TTC par logement pour l'ensemble du projet (300 € pour la phase 1 (tranche ferme), 300€ pour la phase 2 (tranche conditionnelle) puis 300 € pour la phase 3 (tranche conditionnelle) - étalement du paiement possible.

Mener un projet de rénovation énergétique en copropriété implique des compétences multiples (technique, finance, comptabilité, coordination, communication, etc.) et une entière disponibilité ! Les étapes sont nombreuses et les missions complexes. **Dans le cadre de son accompagnement, Hauts-de-France Pass Copropriété assume toute l'ingénierie technique et financière permettant de mener à bien la rénovation énergétique de votre copropriété !**

# Ce que Hauts-de-France Pass Copropriété fait pour vous !

Dès la réalisation de l'audit énergétique réglementaire\* à faire réaliser par un bureau d'études, Hauts-de-France Pass Rénovation vous accompagne tout au long du projet :

## Vote de l'accompagnement Hauts-de-France Pass Copropriété en AG

Ingénierie technique

Ingénierie financière

**Elaboration du plan de financement**

Réalisation d'enquêtes sociales individualisées à chacun des copropriétaires pour identifier l'ensemble des subventions disponibles

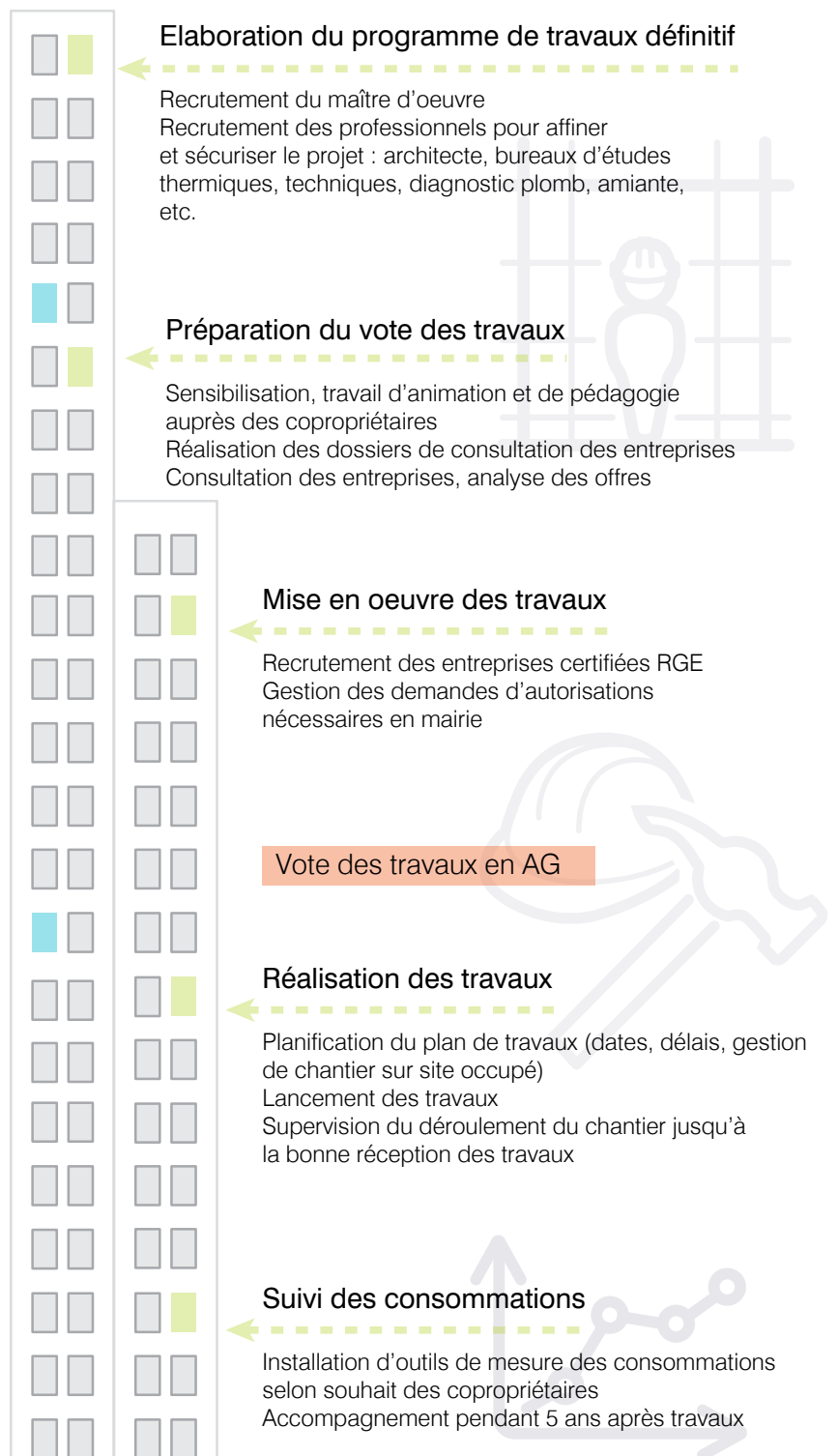
Organisation de permanences sur site pour informer les copropriétaires

Réalisation d'un plan de financement optimisé et personnalisé pour chaque copropriétaire

Identification des solutions financières mobilisables pour chaque copropriétaire (Eco-prêt à taux zéro collectif, Crédit d'Impôt Développement Durable, Taux de TVA réduit à 5.5%, aides de l'ANAH, des collectivités, etc.) et proposition de la solution de financement Hauts-de-France Pass Copropriété

**Clôture du plan de financement**

Constitution et dépôt des demandes d'aides collectives et individuelles auprès de chaque organisme financier



\*Selon le décret publié au JO du 27 janvier 2012 qui rend obligatoire la réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de plus de 50 lots (et d'un DPE pour les bâtiments de moins de 50 lots).



# Ils nous font confiance ! Pourquoi pas vous ?



Résidence JEAN MOULIN  
40 logements - Amiens



Résidence QUÉBEC  
180 logements - Amiens



Résidence BEAUVILLÉ  
285 logements - Amiens



Tour PERRET  
39 logements - Amiens



Résidence ABLADÈNE  
36 logements - Amiens



Somme



Résidence LE CLOS  
70 logements - Beauvais



Oise



Aisne



Résidence LES GRANDS JARDINS  
50 logements - Soissons



Résidence Hélène  
228 logements - Montataire



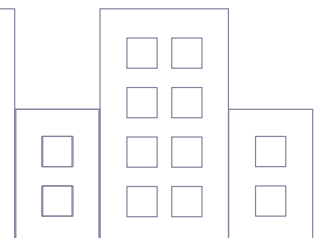
Résidence ALBERT DUGUÉ  
75 logements - Creil

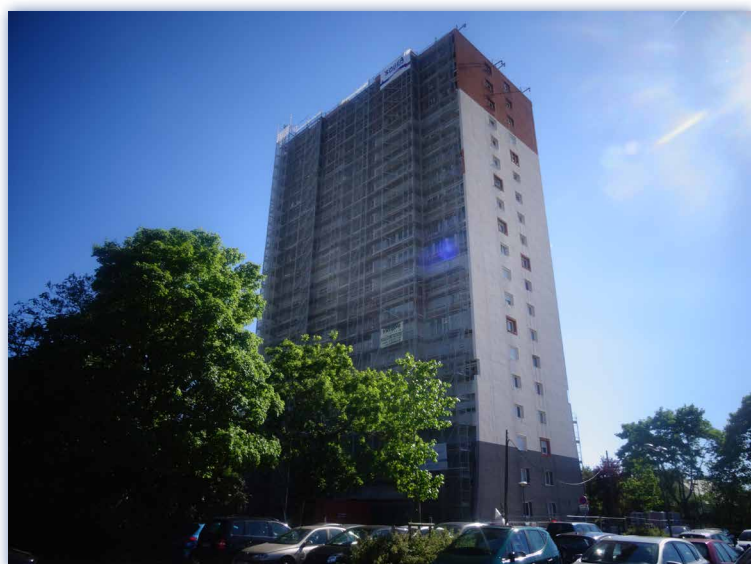


Résidence LE SARRAZIN  
46 logements - Noyon

# 10

**COPROPRIÉTÉS**  
représentant  
**1049** logements





Découvrez les photos du chantier ici > <http://bit.ly/2ywXTwb>

# Un exemple concret: LA RÉSIDENCE HÉLÈNE À MONTATAIRE (OISE)

Du haut de leurs 18 étages, les bâtiments jumeaux de la résidence Hélène dominent Montataire, au coeur de l'agglomération creilloise. Construits en 1974, ils n'ont pas connu de travaux depuis 27 ans ! C'est une vraie cure de jeunesse que connaît cette résidence de 228 logements !

Construction de 1974  
2 bâtiments / 228 logements  
8 studios / 72 T3 / 110 T4 / 38 T5  
75% PO / 25% PB  
Chaufferie collective au gaz



## ECONOMIES D'ÉNERGIE

Consommation moyenne avant travaux :  
**281 kWh/m<sup>2</sup>.an**

Consommation moyenne après travaux (selon étude) :  
**158 kWh/m<sup>2</sup>.an**

Estimation d'économie d'énergie : 44%

## PROGRAMME DE TRAVAUX

Désamiantage  
Installation de chantier - Traitement de façades  
Étanchéité et toiture-terrasse  
Chauffage - Ventilation  
Menuiseries extérieures et occultations  
Menuiseries intérieures - Isolation - Plafonnages  
Travaux privatifs d'intérêt collectif : remplacement des menuiseries de plus de 10 ans  
Travaux privatifs optionnels : robinets thermostatiques et remplacement des portes palières

Coût prévisionnel des travaux : 4 269 353 euros TTC  
Quote-part moyenne : 19 000 euros TTC

## FINANCEMENT

Subventions mobilisables : **1 196 498 euros**  
(ANAH + FART : 834 223 euros  
+ CG60 : 162 275 euros  
+ CAC/Région : 200 000 euros)

~28% du montant des travaux

## ACTEURS DU PROJET

Syndic : NEXITY  
MOE : CABINET THIERRY SILVERT, CET KELVIN  
AMO : CITÉMÉTRIE  
Travaux : SOGEA



# Paroles de copropriétaires et acteurs de la rénovation en copropriété :

“ La motivation du conseil syndical est déterminante pour faire adhérer les copropriétaires. Et la communication est cruciale. Un projet de rénovation en copropriété, ça s'inscrit dans un temps long, ça demande de la continuité, avec des passages obligés à réussir : les assemblées générales ! ”

**Laurent Gayral**

Responsable financements et copropriétés  
Régie régionale du SPEE



“ L'avantage du Hauts-de-France Pass Copropriété a bien été intégré par les copropriétaires qui ont su saisir l'opportunité pour redonner de la valeur à leur appartement, mais aussi, gagner en confort de vie. ”

**Patrick Lanowitz**

Président du Conseil Syndical  
Résidence Hélène Montataire



“ Tout l'intérêt du service est dans l'accompagnement proposé : une maîtrise d'ouvrage poussée, une étude technique fine, des résultats à la clé. Le financement est intégré dans un accompagnement global, ce qui donne de la cohérence et de la sécurité aux gens. Sans oublier le travail de mobilisation des copropriétaires, avec l'organisation des permanences, des relances régulières pour convaincre et rassurer. ”

**Morad Charrouf-Victor**

Chef du service Habitat  
Communauté de l'Agglomération Creilloise

“ Embarquer l'isolation dans un projet de ravalement, ça donne du sens ! Il faut réaliser que l'isolation ne représente que 30% de surcoût par rapport au ravalement. Ce sont les frais d'installation, d'échafaudages, qui pèsent pour 2/3 des charges fixes, alors autant en profiter pour isoler en même temps ! Le pari est gagnant, avec un retour sur investissement grâce à la réduction durable des factures d'énergie que va permettre l'isolation, mais aussi des appartements dont la valeur va augmenter. ”

**Rima Desachy**

Architecte  
Citémétrie



“ L'accompagnement d'une copropriété implique un gros travail de médiation avec les copropriétaires, il faut expliquer, être dans la pédagogie pour que l'opération réussisse ; et ça passe par le fait de répondre aux attentes de chacun, car la décision finale est celle d'un collectif. ”

**Marion Guilpain**

Chargée d'opération  
Citémétrie

“ On a vocation à agréger et faire travailler ensemble toutes les parties prenantes du projet. En tant que maître d'ouvrage délégué, on agit pour le compte du couple conseil syndical / syndic ; on identifie, on recrute et on coordonne l'ensemble des intervenants techniques. On s'occupe de tout ! ”

**Alice Morcrette**

Directrice  
Régie régionale du SPEE



“ Notre dispositif inclut un accompagnement financier, qui passe par un diagnostic social de la situation de chaque copropriétaire que nous accompagnons dans la recherche de subventions et de solutions de financements individuels. C'est une vraie plus-value du dispositif, car l'aspect financier peut être un vrai frein dans ce type de projet. Il faut lever l'angoisse de l'incertitude sur le reste à charge ! ”

**Guillaume Mennessier**

Chargé d'opérations de tiers-financement  
Régie régionale du SPEE



