



Association Rennaise pour la Maîtrise de l'Energie
dans les Copropriétés

L'énergie la moins chère est celle que l'on ne consomme pas

Réunions mensuelles de 18 H 30 à 20 H 30 le 3ème mercredi de chaque mois, sauf juillet et août.

Siège de l'ARMEC : Maison des Associations – 6, cours des alliés 35000 Rennes

Site internet : www.armeco.org.

Courriel : contact.armec@gmail.com

Téléphone mobile : 07 87 81 67 44

COMPTE-RENDU DE LA REUNION MENSUELLE des adhérents du 19 septembre 2018

L'ingénierie financière et comment monter un dossier de financement de travaux en copropriété

Nombre de Participants : 35

Introduction

Après quelques mots d'accueil, M-H DUPRAT, Présidente de l'ARMEC, souhaite la bienvenue à M. Fabrice MATHOULIN (ECOTRAVO), Mme Sophie POUYMAYOU (ADIL35), Ange-Marie DESBOIS (ALEC), Vincent LEPAGE (SNPR) et Frank HARDY (ISORE Copropriété).

Elle rappelle que l'ARMEC est une association de copropriétaires qui veut accompagner les copropriétés dans toutes les démarches liées à l'énergie, et aux économies d'énergie, mais qu'elle n'est pas une association de défense des copropriétaires, et n'a pas pour vocation de régler les conflits entre les copropriétaires et les syndicats.

L'ARMEC préconise en effet des liens de confiance entre les différents acteurs de la vie des copropriétés, condition nécessaire de réussite des projets...

Elle donne ensuite la parole aux intervenants : Benoît CHAUVIN (ABC Conseil), membre du CA de l'ARMEC, M. Fabrice MATHOULIN (ECOTRAVO) et Mme POUYMAYOU (ADIL 35).

Préambule

Pour engager une première réflexion positive en vue d'une éventuelle Rénovation Energétique, les copropriétés doivent commencer par faire réaliser un audit global.

La mise en œuvre des mesures préconisées dans cet audit nécessite alors de mener de front une approche technique (non abordée aujourd'hui), et une approche financière.

Dans cette approche financière, en plus du dimensionnement des travaux en rapport avec les capacités de financement de la copropriété, un des premiers points sur lesquels la copropriété se doit de fournir des réponses claires à chaque copropriétaire est en effet : " Combien je vais devoir payer ?".

Plusieurs démarches sont alors possibles, en plus naturellement de solliciter l'ARMEC pour réunir des informations pertinentes et obtenir des conseils d'autres copropriétaires (!) :

- Faire intervenir une société privée qui peut mener de front à la fois l'ingénierie financière (qui fournit des réponses personnalisées à la question ci-dessus) et le rôle d'AMO (Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage) du projet, être une aide à la prise de décision, et accompagner la copropriété jusqu'à la fin des travaux,
- Solliciter des structures publiques spécialisées dans l'ingénierie financière des projets de Rénovation dans les copropriétés, qui permettent de préciser au cas par cas les aides financières et prêts disponibles, et dont la prestation s'arrête dès que le projet est voté en AG.

C'est ce thème que l'ARMEC a choisi de traiter au cours de cette mensuelle, en donnant la parole à des sociétés et organismes capables de contribuer à finaliser le dossier financier...

L'ingénierie financière des projets de rénovation énergétique

par Benoît CHAUVIN - ABC Conseil

(ingénierie financière et montage de dossiers de financement de travaux en copropriétés)

Les points principaux exposés en séance sont résumés ci-dessous.

Deux types de financement mobilisables

Les aides

- Pas de subvention collective en copropriétés (sauf exceptions OPAH, copros fragiles...)
- Une aide collective : les CEE (certificats d'Economie d'Energie), primes versées à l'issue des travaux,
- Les aides individuelles :
 - Subventions : uniquement via ANAH, sous condition (bailleur ou occupant),
 - Crédit d'impôt de transition énergétique (CITE), finalement maintenu, pour certains types de travaux (à définir pour 2019),
 - Dispositif « louer abordable », sous forme de déduction fiscale pour les bailleurs,
 - Partage d'économie de charges (pour les bailleurs) qui permet d'imputer au locataire une partie de l'effort consenti.

Les prêts collectifs

- A voter en AG de copro. L'adhésion est ensuite individuelle, il n'y a pas de solidarité entre les emprunteurs.
- L'écoprêt à taux 0, uniquement pour la rénovation énergétique, maximum 10 ou 15 ans, pour 10 à 30 k€ selon l'ambition énergétique.
- Le prêt collectif (ex : copro 100 du crédit foncier) Propre à chaque copropriétaire, sur tout ou partie de la quote-part.
- Le prêt avance sur subvention : prêt personnel en cas de subvention accordée à la copropriété, pour assurer la jonction.

Les acteurs

Le Syndic

Mandaté par la copro, dépose les demandes de subvention collective

Le dispositif ECOTRAVO

Dispositif public financé par Rennes Métropole. (remarque : il s'agit d'une plateforme locale)

Les acteurs du dispositif : Territoire public, l'ADIL et l'ALEC

L'AMO

L'AMO réalise les montages administratifs et financiers, pour soulager le syndic en apportant une réactivité et une compétence spécifique.

L'AMO aide à la prise de décision individuelle en fournissant des informations précises avec pédagogie.

Le dispositif d'accompagnement ECOTRAVO

Par M. Fabrice MATHOULIN et Mme Sophie POUYMAYOU

- Le rôle de « Territoire Public » dans le dispositif ECOTRAVO - par M. Fabrice MATHOULIN

En 2017 Territoire Public est mandaté par Rennes Métropole pour piloter le dispositif ECOTRAVO en lien avec l'ALEC (sensibilisation aux actions de rénovation énergétique) et ADIL (ingénierie financière, présentation des dispositifs existants)

Cible de cette action : Les copros bâties avant 1993 sur Rennes métropole pour les aider à traiter la problématique énergétique :

- comment faire l'audit ?
- ou comment structurer les travaux ?
- ou comment faire adhérer au projet ?

La démarche peut être individuelle pour prendre en compte tous les cas particuliers.

ECOTRAVO propose une information et un accompagnement financiers et techniques.

• La fonction remplie par ADIL 35 - par Mme Sophie POUYMAYOU

(Agence départementale d'information sur le logement)

Exemple de contribution de ADIL 35 :

- Action en amont du vote en AG : positionner l'impact de la Rénovation en terme de prix de vente, et de loyer,
- Description des aides (cf. ci-dessus), personnalisée pour chaque copropriétaire
- Présentation d'argumentaire pour les AG
- Comparaison de plusieurs solutions pour aide au choix entre plusieurs scénarios.

Questions réponses

Comment s'organiser dans le temps ? Quelle différenciation entre les différents acteurs potentiels ?

- Pour ABC CONSEIL, le rôle de l'ingénierie opérationnelle est avant tout de monter les dossiers de financement et cela, dans des délais satisfaisants. Pour cela, il lui est quand même nécessaire d'intervenir en amont pour conseiller, simuler, expliquer. Il s'agit effectivement d'une action réalisée également par ECOTRAVO.
- ECOTRAVO est constitué de 3 structures, avec pour interlocuteur unique Territoire public. ECOTRAVO s'arrête avant le montage des dossiers de prêt et de subventions. Il peut intervenir aussi en soutien d'une ingénierie opérationnelle retenue sur le projet.

Les exemples types ne peuvent pas rassurer complètement les copropriétaires : il faut arriver à fournir de vraies réponses individuelles, concernant les « reste à financer ».

L'ADIL traite les dossiers au cas par cas, et fournit des réponses individuelles. Seules les présentations globales (en AG par exemple) présentent des exemples types, mais les « reste à financer » sont bien évalués individuellement.

Et où sont les économies d'énergie ? Où se situent-elles par rapport aux remboursements ?

C'est effectivement un aspect fondamental, qu'il faut mettre en perspective dès les premières discussions.

L'ingénierie financière, thème de ce soir, n'est qu'un aspect du problème.

J. GAUTIER précise cependant qu'il faut mentionner que le volet « études des travaux » (« l'audit global », point de départ de toute action de Rénovation énergétique) se situe en amont des solutions de financement évoquées aujourd'hui et que son financement est rarement abordé.