

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

NOUVELLE APPROCHE ET SOLUTION DE FINANCEMENT



ENGIE Solutions, opérateur énergéticien, et Léon Grosse, entreprise générale de construction, associent leurs expertises pour proposer une offre innovante de rénovation énergétique globale à destination des copropriétés financée par la surélévation bâtementaire ou la densification foncière

Engie et Léon Grosse ont mis au point une méthode originale pour mener des projets de rénovation en copropriété dans des délais significativement raccourcis et avec des solutions de financement attractives.

Cette méthode est basée sur le principe du guichet unique avec pour but de simplifier au maximum le projet de rénovation énergétique pour le syndic et les copropriétaires, en effectuant directement l'ensemble des démarches nécessaires, depuis la réalisation de l'audit jusqu'au suivi de la performance énergétique, en passant par la réalisation des travaux et la recherche des aides et solutions de financement.

Pourquoi engager un projet de rénovation de votre copropriété ?

Avec 5,2 millions de logements « passoires thermiques » en France, la rénovation énergétique des logements est devenue une priorité du Gouvernement qui a mis en place un ensemble de mesures pour l'accélérer et la massifier.

Les mesures, d'abord incitatives avec la mise en place de plusieurs dispositifs d'aides, deviennent progressivement coercitives avec notamment l'interdiction de louer ou vendre son logement à très court terme.

Ces mesures ont un impact sur la valeur patrimoniale de votre bien : en 2017 déjà, en Région AuRA, un logement classé F ou G se vendait en moyenne 20% moins cher qu'un logement classé A ou B (source : étude des notaires de France 2017).

En parallèle, les prix de l'énergie ont explosé et menacent les bilans de charges des copropriétés du fait de leur extrême volatilité. Les projets de rénovation globale en copropriétés permettent de réduire les consommations d'énergie de 35% à 55%, 35% étant le seuil minimal d'éligibilité à l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés.

Les principaux bénéfices de la rénovation de votre copropriété :

- ✓ La réduction des charges dans la durée
- ✓ L'augmentation de la valeur patrimoniale de votre bien
- ✓ L'amélioration du confort de votre logement

Qu'est-ce qu'une rénovation « globale » en copropriété ?

La rénovation globale désigne un ensemble de travaux de rénovation dits « multigestes » portant à la fois sur l'enveloppe du bâtiment et sur les systèmes énergétiques, par opposition à des travaux poste par poste plus étalés dans le temps. La rénovation énergétique globale présente de nombreux avantages :

- Un gain de temps : 4-5 ans en moyenne contre 10 ans pour un Plan Pluriannuel de Travaux.
- Une éligibilité accrue aux aides et solutions de financement
- Des économies d'échelle grâce à la mutualisation des travaux.
- Le décloisonnement des lots permet une meilleure gestion des interfaces, et notamment des ponts thermiques.
- La vision globale permet un dimensionnement adapté des équipements : fini la chaudière surdimensionnée à cause de travaux d'isolation non anticipés !
- De meilleures garanties via des engagements de résultat y compris sur les économies d'énergie réalisées.



La méthode ENGIE/LEON GROSSE : le Guichet Unique

- Un interlocuteur unique de bout en bout du projet,
- Un travail conséquent en amont, de l'audit énergétique à la solution de rénovation la plus adaptée et ses variantes possibles ainsi que les différents scénarii de financement, aides comprises,
- Une communication régulière pour une information complète jusqu'à la convocation d'une AG unique pour valider l'ensemble du projet,
- Une simplification administrative permettant un gain de temps considérable en réduisant de moitié le délai de réalisation du projet par rapport à une approche classique,
- Le préfinancement des études et travaux à hauteur des aides sans attendre leur versement.

Une solution alternative de financement : la surélévation/densification

Engie/Léon Grosse se sont rapprochés du leader du marché de la surélévation bâtementaire, l'Atelier de Surélévation, pour élaborer une offre conjointe de rénovation énergétique globale pouvant être financée en totalité ou en grande partie par la cession de droits à construire en surélévation et/ou sur le terrain de la copropriété.

Une telle solution de financement permet en effet généralement de couvrir le reste à charge de chacun des copropriétaires dans le cadre d'un programme de rénovation énergétique global. Surtout, lorsque la copropriété n'est pas éligible aux aides (résidences touristiques ou secondaires), elle permet de prendre en charge la plus grande partie de son coût, sinon la totalité.

Engie Solutions, Léon Grosse et Atelier de Surélévation se tiendront à votre disposition pour vous rencontrer à la Maison des Copropriétaires et répondre à vos questions