

Publié le 23 novembre 2016

Energies Posit'If met les gaz sur les copropriétés

La Sem francilienne Energies Posit'If, première société de tiers-financement dédiée à la rénovation énergétique, a inauguré le chantier de la copropriété de Lançon-Rungis dans le 13e arrondissement de Paris. Ce dernier préfigure le rôle des Sem dans ce secteur très porteur de la transition énergétique.



Pour cette copropriété, il n'y avait pas d'autre choix. « *C'était une vraie passoire énergétique* », assure **Emilie Dorion**, chargée d'opérations à la **Sem Energies Posit'If**, première société de tiers-financement dédiée à la rénovation énergétique (lire encadré). Erigée dans les années 60, comptant 31 logements, la copropriété est effectivement mal en point : système de chauffage au fioul obsolète, ravalement de façade mal effectué.

Face à cette situation, les copropriétaires n'entendent pas se résigner : le conseil syndical a fait appel à la Sem pour qu'elle conçoive techniquement un projet de rénovation et qu'elle propose un plan de financement. Au total, les travaux coûtent plus d'un million d'euros, soit 33 000 euros TTC par logement en moyenne. Au programme : un nouveau **chauffage à gaz condensation**,

l'**isolation thermique** des murs, du toit-terrasse et la pose de **panneaux solaires** pour la production d'eau chaude sanitaire.

Livraison fin octobre 2016

Sur le plan financier, la **mobilisation des acteurs publics** anticipe ce que seront les chantiers identiques dans les prochains mois :

- la région Île-de-France et l'Ademe ont accordé une subvention de 324 840 euros ;
- dans le cadre du programme d'aides individuelles de l'Anah, 106 243 euros sont mobilisés ;
- le crédit d'impôt transition énergétique permet d'ajouter 120 000 euros.

Pour financer le **reste à charge**, les copropriétaires passent essentiellement par le prêt collectif de Domofinance bonifié par la région, accessible sans conditions de ressources sur la base d'un taux de 2,31 % sur 15 ans. « À ce jour, un gros tiers du chantier a été réalisé, sa livraison est prévue pour octobre de cette année », affirme Emilie Dorion.

Depuis sa création en 2013, la Sem accompagne les copropriétés franciliennes dans leurs projets de rénovation énergétique. Un vaste chantier : en Île-de-France, plus d'un million de logements en copropriété sont concernés. Or, notamment lorsqu'elles connaissent des dégradations, l'intervention publique est juridiquement plus complexe sur les copropriétés que sur l'habitat social, le nombre de propriétaires privés augmentant les risques de blocages administratifs. D'où le rôle essentiel de la Sem, qui accompagne à ce jour 28 copropriétés, soit 4 000 logements pour un montant d'investissement de plus de 50 millions d'euros.

Débloquer le tiers-financement

C'est un paradoxe. La Sem Energies Posit'If est bien la **première société de tiers-financement en France** dédiée à la rénovation énergétique... mais elle ne peut pour l'heure y recourir ! La faute au nombre limité de sociétés de caution positionnées sur le marché de la copropriété qui garantissent les emprunts collectifs. Ce système permettrait à la Sem d'**avancer des fonds** pour la réalisation des travaux et de **se rembourser sur les économies de charges réalisées**. Cette difficulté, relevant de débats juridiques très techniques, devrait être réglé avant la fin de l'année. Les chantiers à venir passeront donc par le tiers-financement.

Par Hervé LE DAIN