



une création originale



Le travail de diagnostic de l'AMO avant la maîtrise d'oeuvre : volet financier

Louis-Marie Gillier - Directeur commercial Hellio

hellio

Présentation de Hellio, acteur de référence de la maîtrise de l'énergie en France depuis 2008

- Lancement de l'activité en tant qu'opérateur en efficacité énergétique
- Pionnier du marché des économies d'énergie en France (métropole et Outre-mer),
- Mandataire de l'Anah et spécialiste des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE),

Du conseil à la réalisation des travaux garantis dans leur performance, en passant par la prise en charge administrative et financière : Hellio apporte des solutions simples, sur mesure et se positionne comme un interlocuteur unique pour toutes les problématiques de maîtrise de l'énergie.

€
140 M
de chiffre d'affaires


280
collaborateurs


2 000
collectivités qui
nous font confiance


4,5 M
de foyers conquis
par nos offres


100 000
logements rénovés


7 000
professionnels
partenaires

- **Evaluation du besoin**
 - Audit énergétique
 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)
 - Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)
- **Réalisation des travaux**
 - Assistance à maîtrise d'ouvrage
 - Travaux pris en charge à 100%
- **Financement**
 - Obtention des aides financières
 - Financement du reste à charge
 - Avance sur frais

Toutes les étapes du projet et les intervenants impliqués

Étape 1 : définir les besoins

Les premiers pas

- + Les copropriétaires ou le syndic s'entourent d'experts auprès de Hellio, de France Rénov', de l'Anah, ou encore des ADIL
- + Le syndic met la rénovation à l'ordre du jour de la prochaine AG
- + L'assemblée générale choisit l'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) et le maître d'oeuvre (MOE = bureau d'études/ architecte) avec lesquels travailler
- + L'assemblée générale vote la réalisation d'un audit énergétique

Syndic
Conseil syndical
Copropriétaires

Conseils

Vote
AG

Les études

- + Le bureau d'études thermiques, intégré à la prestation d'AMO, réalise l'audit énergétique
- + L'AMO réalise une enquête sociale. L'audit liste et priorise les travaux à entreprendre

AMO avec un BE
partenaire ou
intégré

Assistance à maîtrise
d'ouvrage

Toutes les étapes du projet et les intervenants impliqués

Étape 2 : mobiliser les financements et les artisans

Les recherches et le vote

- + Le MOE réalise une synthèse technique des scénarios de travaux
- + L'AMO réalise le plan de financement des travaux avec les différentes aides possibles

MOE
AMO

Assistance à maîtrise d'ouvrage

Vote
AG

- + Le MOE consulte et sélectionne les entreprises de travaux
- + L'AG vote les travaux et le choix des entreprises

Conseil syndical
Copropriétaires

Mise à disposition d'un réseau de professionnels certifiés RGE

Le financement

- + L'AMO et le syndic constituent les dossiers de demande auprès des organismes de financement (comme l'éco-prêt à taux zéro)
- + Le syndic demande un appel de fonds et établit les demandes de prêts au nom du syndicat des copropriétaires
- + Des organismes comme Hellio peuvent proposer un pré-financement partiel de la prime CEE (jusqu'à 80 %)

AMO
Syndic

Assistance à maîtrise d'ouvrage

Toutes les étapes du projet et les intervenants impliqués

Étape 3 : réaliser les travaux

Le chantier

- + Les entreprises de travaux lancent les chantiers.
- + Le MOE s'assure du suivi et coordonne les opérations
- + Le MOE organise les réunions de chantier

Syndic
Entreprises
de travaux
Maître d'œuvre
AMO
Conseil syndical

Assistance à maîtrise
d'ouvrage

Étape 4 : vérifier les résultats

La réception et le contrôle

- + Le syndic réceptionne les travaux avec le maître d'œuvre en vérifiant qu'il n'y ait pas de malfaçons
- + L'AMO quantifie les gains énergétiques après les travaux
- + L'AMO s'occupe du paiement de la subvention en transmettant à l'Anah les factures validées par le syndic et l'architecte
- + Le bureau de contrôle indépendant vérifie les travaux
- + L'Anah procède au paiement du solde de la subvention. Cela rembourse la banque qui a mobilisé le prêt et avancé les aides Anah

Syndic
AMO
Bureau de contrôle

Assistance à maîtrise
d'ouvrage

Les 4 missions de l'AMO



Technique : l'AMO travaille pour vérifier que les travaux prévus permettent d'atteindre un gain énergétique de 35 % minimum (un critère primordial pour obtenir la plupart des aides financières).



Social : il met en oeuvre une enquête sociale pour cerner les modalités d'occupation de la copropriété et la situation financière des copropriétaires. Objectif : définir les primes individuelles auxquelles les propriétaires occupants et les bailleurs peuvent prétendre, selon leur niveau de revenus et leur situation. Cette enquête permet également de communiquer sur le projet auprès des occupants pour les sensibiliser à l'importance de la rénovation.



Financier : l'AMO établit le plan de financement en calculant les aides possibles pour la rénovation globale. Il simule les quotes-parts par copropriétaire. Puis, il affine son plan de financement au fur et à mesure que le projet, les aides, puis les entreprises et leurs chiffrages sont connus. L'AMO mobilise également les acteurs financiers auprès desquels les copropriétaires pourront contracter un prêt si nécessaire.



Administratif : il monte ensuite les dossiers auprès des organismes, comme l'Anah pour obtenir les aides comme MaPrimeRénov' Copropriétés, MaPrimeRénov' individuelle, les primes CEE ou encore les aides locales, lorsque c'est possible.

Rôle et mission de l'ingénierie financière dans un projet de rénovation énergétique en copropriété

- Monter un plan de financement en optimisant les sources de financement disponibles à l'échelle collective et individuelle
- Faire preuve de pédagogie pour lever les freins :
 - organisationnels (nombreux décisionnaires, délais)
 - juridiques et administratifs (montage dossiers d'aides, accompagnement au prêt)
 - financiers (montage du plan)
- Veiller au bon déroulement de chaque étape :
 - diagnostic du profil de la copropriété et des occupants (enquête sociale)
 - mise à jour du plan de financement
 - demande d'aides avant lancement des travaux et réception des subventions



Faciliter la prise de décision et la réalisation d'un projet cohérent en copropriété

Objectifs du plan de financement

Plan de financement = Outil puissant de prise de décision pour passage à l'acte - ou pas !

Permet de visualiser :

- des dépenses échelonnées dans le temps
- les aides et incitations financières existantes
- les économies d'énergie et financières réalisées à plus ou moins long terme.

L'opération peut constituer un investissement rentable si elle permet de :

A - Augmenter la valeur verte des logements individuels
(impact de la Loi Climat et résilience - 2021)



B - Rendre à nouveau les biens disponibles à la location (obligations de la Loi Climat et résilience - 2021)

C - Economiser sur le prix des énergies

D - Rendre la copropriété plus écologique

Objectifs du plan de financement

De l'audit énergétique au plan de financement



Limites de l'audit énergétique

- Selon l'outil : pas de calcul exhaustif des potentielles aides financières
- Coûts estimatifs et théoriques nécessitant une mise à jour pour obtenir un coût réel (visites techniques, demandes de devis)
- Ne comprend pas les travaux induits (peintures, démolition de l'existant), surcoûts, prestations, aides locales, etc.
- Des problèmes peuvent survenir sur le chantier et entraîner des coûts supplémentaires



Vraie **plus-value humaine** à faire un plan de financement

Focus sur le TRI

- Outil d'aide à la prise de décision : évaluation de la rentabilité sur une échelle de temps
- Gain énergétique après travaux : permet d'évaluer un gain financier pouvant être valorisé annuellement (changement système de chauffage, ECS, menuiseries)
- Ces économies annuelles sont indiquées dans le détail ou la synthèse des scénarios de travaux de l'audit

Exemple de calcul sur un audit

$$\frac{\text{Reste à charge (Coût total des travaux - Montant des aides)}}{\text{Différentiel de facture d'énergie avant et après travaux}} = \text{TRI}$$

Programme		B Réduction des consommations d'énergie primaire de 30%					
Economies annuelles						Prévisionnel travaux	
Energie finale		Energie primaire		Financières		Total HT	
kWhef	%	kWhep	%	€ TTC	%		
132 708	35.0	136 418	32.9	9 389 €	33.4	112 500€	
Temps de retour sur investissement (hors maintenance)				12 ans	Hausse énergie égale à l'inflation		

Reste à Charge : 112 500€

Economies annuelles d'énergie après travaux : 9 389€

= TRI : 11.9 soit 12 ans

Accompagnement social

- établissement d'une enquête sociale permettant d'apprécier l'occupation de la copropriété. Cette enquête doit permettre de :
 - 1) connaître la situation financière des occupants et les difficultés sociales éventuelles :
 - Composition des ménages.
 - Ressources des occupants (propriétaires et locataires) au regard des plafonds PO modestes et très modestes
 - Existence de situations de dettes des copropriétaires.
 - 2) connaître les conditions d'occupation :
 - Présence de situations sociales difficiles (handicap, personnes isolées, familles monoparentales...).
 - Identification de difficultés d'occupation (sur-occupation, problèmes sanitaires ou d'inconfort, squat...).

Le rapport d'enquête sociale doit mentionner clairement le nombre de réponses à l'enquête, le nombre de logement occupés par des ménages modestes et le nombre de logements occupés par des ménages très modestes.

Analyser un rapport d'étude sociale

BILAN DE LA PARTICIPATION									
	PO		PB		Locataires		Logts enquêtés		Nb de logements dans la copropriété
	Nb	Taux	Nb	Taux	Nb	Taux	Nb	Taux	Nb
Résidence Les Variétés	7	70%	0	0%	0	0%	7	70%	10
Total	7	70%	0	0%	0	0%	7	70%	7

STATUTS DES LOGEMENTS ENQUETES								
	Occupés PO	Loués loi 89	Titre gratuit	Sans titre	Courte durée	Sous-location	Résid. second.	Vacants
Résidence Les Variétés	7	0						
Total	7	0						

Bilan de la participation

Une très forte mobilisation caractérise la participation à l'enquête sociale sur la résidence. Il faut cependant relever qu'aucun propriétaire bailleur n'a participé à l'enquête, à l'inverse des propriétaires occupants dont le taux de retour est de 100%. Les enquêtes ont pu être réalisées directement en ligne.

COMPOSITION FAMILIALE ET DUREE D'OCCUPATION								
	PO	Loc	Autres			PO	Loc	PB
Personne seule	3				Moins de 2 ans	1		
Couple	1				de 2 à 5 ans	3		
Couple avec enfant(s)	1				de 5 à 10 ans	1		
Famille monoparentale	1				Plus de 10 ans	1		

Profil des copropriétaires

Au niveau de l'occupation, on fait le constat que les profils sont très hétérogènes

La durée d'occupation est en grande partie inférieure à 5 ans. Seul un propriétaire est présent depuis presque 20 ans sur la résidence.

Les résidents sont 67% à déclarer ne pas savoir s'ils souhaitent vendre leurs biens à la suite des travaux énergétiques.

Analyser un rapport d'étude sociale

Potentiel d'éligibilité des propriétaires occupants

POTENTIEL D'ELIGIBILITE DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS			Source : enquête d'occupation
	Très modeste Anah	Modeste Anah	
Résidence Les Variétés	1	0	
Total	1	0	

Fragilités identifiées et précarité énergétique

FRAGILITES IDENTIFIEES				Source : enquête d'occupation
	Oui/Non	Nb ménages concernés	Commentaires	
Suroccupation modérée *	non		Aucune suroccupation modérée constatée (PO et locataires)	
Suroccupation accentuée **	non		Aucune suroccupation accentuée constatée (PO et locataires)	
Précarité énergétique	oui	2	2 propriétaires occupants déclarent consacrer plus de 10% de leurs ressources à leurs consommations d'énergie	
Difficultés occasionnelles aux paiements des charges	oui	3	3 propriétaires expriment avoir des difficultés occasionnelles à payer leurs charges de copropriétés	
Action sociale nécessaire	non		Aucune action sociale ne semble nécessaire	
Autres aides potentiellement mobilisables	non		Localisation région parisienne / Checker aides Métropole du Grand Paris (coachcopro) pour le plan prévisionnel (aides)	

Eligibilité aux aides

1 ménage apparaît comme étant éligible à l'aide individuelle au regard des plafonds de ressources de l'Anah (Michel Sardou /Très modeste).

4 personnes déclarent être salariés et 2 personnes à la retraite.

Fragilités identifiées :

3 propriétaires ont déclaré avoir des difficultés occasionnelles au règlement de leurs charges.

Précarité énergétique :

Un propriétaire estime dépenser plus de 10% de ses ressources au règlement des factures énergétique et un propriétaire déclare y consacrer plus de 15% de ses ressources.

Analyser un rapport d'étude sociale

NOMBRE ET TAUX DE LOGEMENTS ENQUETES							7	90%	
SANTÉ ET CONFORT DANS LES LOGEMENTS									
Propriétaires occupants et locataires		Abs EAU	Abs WC ou SdE	Chauff mobile ou autre	Confort d'hiver : un peu froid	Confort d'hiver : trop froid	Confort d'été : trop chaud	Abs fen double vitrage	Risque humidité et moisissure
Résidence Les Variétés	Nombre			1	3	2	2	1	4
	%			8%	23%	15%	15%	8%	31%
TOTAL	Nombre			1	3	2	2	1	4
	%			14%	43%	29%	29%	14%	57%

Etat des logements (PO uniquement)

29% des logements sont jugés dans un état "moyen" par les enquêtés. Concernant les 2 logements des propriétaires occupants, les raisons de cet état sont liés aux problématiques d'infiltration et d'isolation. Des traces d'humidité et de moisissures seraient présentes dans le logement.

Le propriétaire ayant jugé son appartement dans état "mauvais" n'a pas explicité ce dernier dans les commentaires. Cependant il reporte également des traces d'humidité et de moisissures dans son appartement.

Enfin, un propriétaire déclarant que son logement est en bon état fait état de trace d'humidité.

Chauffage

Un propriétaire indique utiliser une chaudière à gaz individuelle pour chauffer son logement.

Confort d'hiver

3 propriétaires et un locataire déclarent avoir "un peu froid" en hiver. Parmi ces propriétaires occupants, un affirme consacrer entre 10% et 15% de ses ressources consommation d'énergie.

2 propriétaires déclarent avoir trop froid en hiver, dont un qui affirme consacrer plus de 15% de ses ressources à payer sa facture énergétique.

Contact



Louis-Marie Gillier

Directeur commercial - Pôle Habitat Collectif

lmgillier@hellio.com

06 52 02 15 44

The logo for 'hellio' consists of the word 'hellio' in a white, lowercase, sans-serif font, centered within a solid blue rectangular background.

hellio