

# Énergies POSIT'IF

## France – Île-de-France

RESPONSABILITÉ	PUBLIQUE
<b>Responsable du programme</b>	Région Île-de-France
<b>Unité de mise en œuvre du programme</b>	Énergies POSIT'IF
<b>Modèle de mise en œuvre</b>	Rapports contractuels directs Les contrats de performance énergétique (CPE)
<b>Services d'exploitation</b>	Marketing Agrégation Facilitation Intégration Conseils financiers Financement Évaluation
<b>Type de projets</b>	Efficacité énergétique (rénovations de bâtiments) Énergies renouvelables
<b>Ambitions/Objectifs</b>	Rénovation ambitieuse à hauteur de 60 à 75 %, y compris l'isolation
<b>Bénéficiaires</b>	Habitations dans logements collectifs résidentiels
<b>Mécanisme de financement</b>	Établissements financiers Propriétaires fonciers Fonds d'investissements
<b>Instruments financiers</b>	Capitaux/Fonds propres Prêts Subventions Mesures incitatives concernant les services publics (certificats blancs)

## Récapitulatif

Énergies POSIT'IF est un partenariat public-privé créé en 2012 (société d'économie mixte ou SEM) dans la région Île-de-France.

En janvier 2013, elle a levé un capital de 5 323 500 euros en faisant appel à la région, aux municipalités de Paris et de Créteil, aux banques privées et publiques et à plusieurs collectivités locales des municipalités.

L'initiative a été lancée pour promouvoir, organiser, soutenir et mettre en œuvre la transition énergétique de la région Île-de-France. Ce partenariat agit comme un prestataire de services

intégrés : conception technique, mise en œuvre et exploitation, services de financement et d'assurance aux propriétaires d'immeubles de logements résidentiels collectifs.

L'objectif ciblé par Énergies POSIT'IF représente 1 million d'immeubles de logements collectifs (immeubles en copropriété) disposant d'un certificat de CPE E, F ou G (230 à 450 kWh/m<sup>2</sup>/an), soit 47 % de l'ensemble des habitations résidentielles dans ces classes.

Énergies POSIT'IF a pour objectif d'être un pionnier dans le financement tiers de la rénovation énergétique des immeubles résidentiels, pour compenser le manque d'initiative du secteur privé sur ce segment. Le but est d'utiliser une quantité importante d'économies d'énergie pour payer les investissements.

Énergies POSIT'IF agit comme une SSE publique qui intègre les différentes étapes du processus dans le but de réduire les coûts de transaction (information, renforcement des capacités des propriétaires d'habitations, études de faisabilité, contrôle qualité, suivi, etc.).

Le projet est soutenu par la Commission européenne par le biais de son programme MLEI-PDA (aide au développement de projet - mobilisation des investissements locaux pour l'énergie), maintenant appelé Programme Horizon2020.

En 2015, Énergies POSIT'IF a annoncé la signature d'un accord structurel avec la Banque européenne d'investissement dans le cadre d'un programme de financement global de 400 millions d'euros pour les habitations résidentielles en France.

## Comment cela fonctionne-t-il ?

Les principes de fonctionnement d'Énergies POSIT'IF :

- Offrir un service clés en main aux copropriétaires de logements collectifs sur tous les aspects techniques et financiers, ainsi que sur les options d'assurance.
- Mobiliser et garantir une ressource financière supplémentaire : les économies d'énergie à venir.
- Aider les copropriétaires à organiser le plan de financement de l'opération.
- Éviter aux copropriétaires d'avoir à financer au préalable tout ou partie de l'investissement lié aux économies d'énergie.

L'unité de développement du projet propose les services suivants :

- audit énergétique pour identifier les incidences financières et les économies d'énergie potentielles ;
- mise en place d'un mandat par les copropriétaires envers l'association de gestion des biens (syndic) ;
- mise en place d'un accord contractuel qui couvre le projet de rénovation énergétique ;
- sous-traitance avec les architectes, les sociétés d'ingénierie, les sociétés de services énergétiques (dans le cas où des garanties de performance sont requises) et les entrepreneurs.
- Proposition d'un certain nombre d'options :
  - suivi de la performance énergétique ;
  - entretien ;

- réparation ;
- garantie de bonne exécution ;
- option de financement par des tiers ;
- aide à la structuration financière, incluant les prêts à faible taux ou à taux zéro, les subventions (de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) et des autorités locales), certificats blancs et prêts bancaires.

En ce qui concerne les financements, il y a deux modèles de coopération entre les immeubles en copropriété et Énergies POSIT'IF :

1. Énergies POSIT'IF fournit ses services de structuration financière aux immeubles en copropriété. L'entité élabore un plan de financement global pour la rénovation énergétique du bâtiment qui se compose de différents plans de financement adaptés à chaque propriétaire de logement. Les plans de financement individuels peuvent prévoir un autofinancement par les propriétaires des appartements, des subventions et d'autres aides financières (nationales, régionales ou locales) auxquelles ils sont éligibles, ainsi que des prêts bancaires. Les immeubles en copropriété peuvent également contracter un prêt collectif impliquant tous les propriétaires intéressés. Les immeubles en copropriété sont en relation directe avec les banques via un contrat global structuré. Les propriétaires paient Énergies POSIT'IF pour les travaux de rénovation, mais aussi des frais pour leurs services. Énergies POSIT'IF sert d'intermédiaire entre les immeubles en copropriété et les partenaires techniques qui effectuent les travaux de rénovation (par exemple, Énergies POSIT'IF paie les entrepreneurs qui réalisent les travaux). Toutefois, elle ne fournit aucune ressource financière supplémentaire.
2. Énergies POSIT'IF fournit ses services de structuration financière et de ressources financières supplémentaires aux immeubles en copropriété. Dans ce cas, Énergies POSIT'IF développe un plan de financement global pour les copropriétés. L'entité recherche les sources de financement tiers (sous forme de prêt bancaire) au nom de la copropriété et met à la disposition des propriétaires des sources de financement complémentaires émanant de son propre budget. Énergies POSIT'IF sert d'intermédiaire entre les copropriétés, les partenaires techniques et les banques. Les copropriétés sont en contact direct avec Énergies POSIT'IF et règlent des versements mensuels (ou semestriels) et des frais de service à Énergies POSIT'IF. Énergies POSIT'IF rembourse ensuite les banques.

Les bénéficiaires remboursent les frais de rénovation par le biais de versements réguliers qui prennent en compte les économies financières générées par la consommation d'énergie réduite. Toutefois, les paiements ne sont pas toujours égaux ou inférieurs aux économies financières réalisées. Les copropriétés peuvent décider d'effectuer des versements plus élevés pour raccourcir ainsi la période de remboursement ou, dans certains cas, les versements sont élevés en raison des coûts trop importants de rénovation qui comprennent des mesures qui ne génèrent pas (ou pas assez) d'économies d'énergie.

Structure de financement typique :

- Autofinancement par les propriétaires (incluant les prêts individuels) : 50 %
- Subventions (incluant les certificats blancs) préfinancées par Énergies POSIT'IF : 15 %
- Financement tiers par Énergies POSIT'IF : 35 %

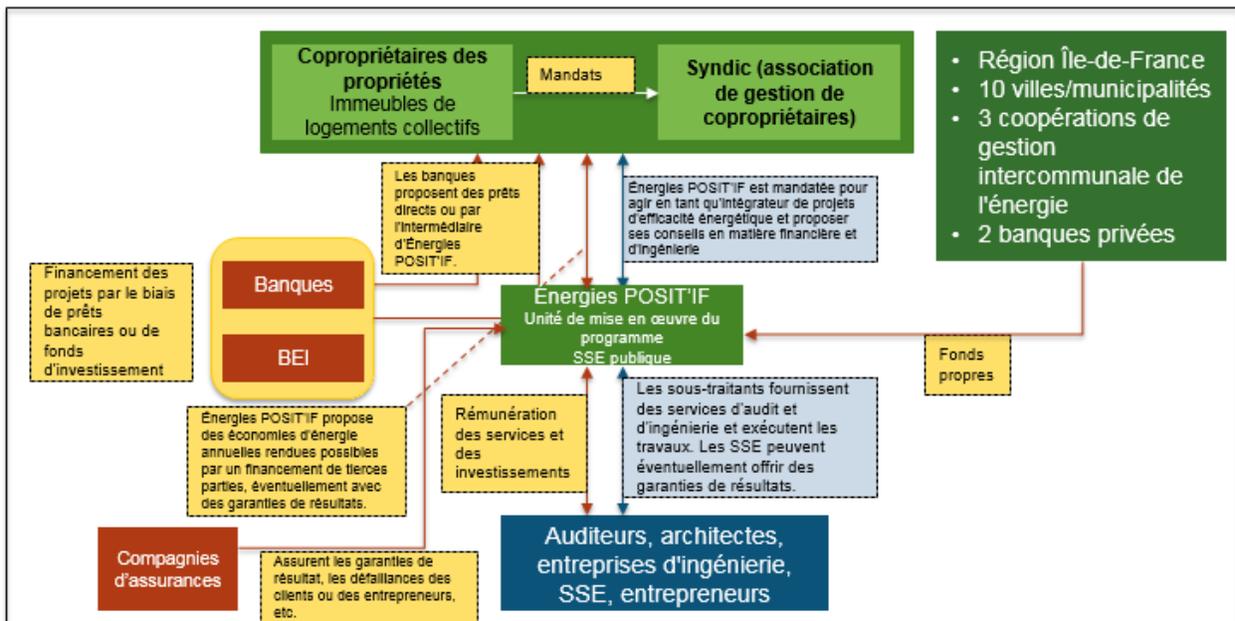
Deux régimes de remboursement sont utilisés :

1. Remboursement par le biais de frais de financement annuels dus à un tiers
2. Remboursement anticipé en cas de changement de propriétaire du logement

Énergies POSIT'IF aide également les copropriétaires à obtenir des avantages fiscaux, en particulier des exonérations fiscales nationales. Cela inclut des abattements fiscaux et des réductions d'impôt.

L'objectif doit être ambitieux en termes d'économies d'énergie et atteindre des niveaux de 60 % ou plus.

Fig. 1. Modèle financier et opérationnel



## Unité de mise en œuvre du programme

Énergies POSIT'IF est l'unité de mise en œuvre de programme et agit comme un négociant, un intégrateur et un facilitateur de projet, un conseiller financier et un assesseur.

Ses activités principales comprennent :

- Identification des propriétaires et de bâtiments de logements collectifs
- Identification des économies d'énergie potentielles
- Sous-traitance et intégration des architectes, auditeurs, entreprises d'ingénierie, sociétés de services énergétiques et entrepreneurs
- Conseils financiers et ingénierie financière
- la communication, le renforcement des capacités et le réseautage.

La valeur des projets varie de 1 à 20 millions d'euros. Pour un logement simple de 60 m<sup>2</sup>, le coût moyen d'une rénovation thermique (chauffage et isolation) est estimé à 25 000 euros.

Énergies POSIT'IF a un puissant effet de levier : chaque euro investi par la société permet de générer entre 8 et 14 euros d'investissements au total.

Énergies POSIT'IF s'est fixée les objectifs suivants :

- 1 000 logements individuels rénovés par an, avec un objectif de 10 000 habitations sur une période de 10 ans

En plus de la rénovation énergétique des immeubles d'habitation, Énergies POSIT'IF investit également dans des projets d'énergie renouvelable.

Pour la période 2013-2015, 2 millions d'euros ont été alloués et répartis entre les projets suivants :

- 1,4 à 1,6 millions d'euros alloués aux participations minoritaires dans 3 projets allant de 400 000 à 600 000 euros. Il s'agit là de technologies photovoltaïques solaires, de production de chauffage par la biomasse, de cogénération par la biomasse, de bio-méthanisation et d'énergie éolienne.
- 300 000 à 400 000 euros alloués au développement de 11 projets pour un total allant de 25 000 à 40 000 euros.

Quelques chiffres clés sur la création d'emplois :

- 1 million d'euros investis dans les travaux d'isolation équivaut à 26 ETP
- 1 million d'euros investis dans les énergies renouvelables équivaut à 6 ETP

Énergies POSIT'IF emploie 10 personnes.

<b>Structure juridique</b>	Société d'économie mixte (SEM)
<b>Description des actionnaires</b>	Société d'économie mixte (SEM)
<b>Fonds propres</b>	5 323 millions d'euros
<b>Actionnaires</b>	Région Île-de-France Caisse d'Epargne Île-de-France Caisse des Dépôts et Consignations Conseil Général 94 Ville de Paris Conseil Général 77 SIPPEREC CA Est Ensemble CA Cergy-Pontoise CA Val-de-Bièvre CA Plaine-Commune CA Sud-de-Seine SIESM 77 Ville de Créteil CA Plateau-de-Saclay SIGEIF
<b>Personnel dédié au programme</b>	10 ETP
<b>Coût d'exploitation du programme</b>	Inconnu

## Organisation et partenariats

Aucun

## Bénéficiaires

<b>Bénéficiaires</b>	Copropriétaires de logements collectifs
<b>Type de projets</b>	Efficacité énergétique (rénovations de bâtiments) Énergies renouvelables
<b>Soutien opérationnel</b>	Intégration de projets par le biais de l'unité de mise en œuvre du projet
<b>Aide financière</b>	Ingénierie financière clés en main impliquant des banques, des fonds d'investissement, des subventions et des avantages fiscaux

## Mécanisme de financement

<b>Financement par l'Unité de mise en œuvre du programme</b>	Énergies POSIT'IF
<b>Financement des projets</b>	Les projets sont financés par les fonds propres des propriétaires des logements, des prêts bancaires, le Fonds européen d'investissement (BEI), des subventions et des avantages fiscaux
<b>Mécanisme de financement</b>	Établissements financiers Fonds d'investissements Propriétaires fonciers
<b>Volume des fonds</b>	N/A
<b>Type de fonds</b>	N/A
<b>Sources des fonds</b>	N/A
<b>Instruments financiers</b>	Capitaux/Fonds propres Prêts Subventions Mesures incitatives concernant les services publics (certificats blancs)

## Résultats

En 2015, Énergies POSIT'IF a indiqué accompagner 21 associations de copropriétaires à différents stades de développement (audit, assistance de projet, conception et mise en œuvre), couvrant 3 200 logements individuels pour un investissement total de plus de 50 millions d'euros TTC. Le projet porte maintenant sur 60 copropriétés, avec un total de 18 contrats signés.

En 2015, plus de 30 millions d'euros de travaux vont être validés, portant sur la rénovation de 2 553 appartements.

## Coordonnées

### SEM Energies POSIT'IF

Cité Régionale de l'Environnement

90-92 avenue du Général Leclerc

93500 Pantin

France

[contact@energiespositif.fr](mailto:contact@energiespositif.fr)

Tél. : +33 1 83 65 36 36

## Fiche d'informations

### Informations générales

Pays	France
Modèle	Énergies POSIT'IF
Date de création	2012 (structure juridique et capital en 2013)

### Description du modèle

Responsabilité	Publique - privée
Responsable du programme	Région Île de France
Unité de mise en œuvre du programme	Énergies POSIT'IF
Services d'exploitation	Marketing Intégration Conseils financiers Financement Évaluation
Modèle de mise en œuvre	Rapports contractuels directs En option, avec des garanties de résultats : Les contrats de performance énergétique (CPE)
Type de projets	Efficacité énergétique (rénovations de bâtiments) Énergies renouvelables
Bénéficiaires	Copropriétaires de logements collectifs
Couverture géographique	Région

### Descriptif du mode financier

Financement du projet	Publique Privé
Mécanisme de financement de projet	Établissements financiers Fonds d'investissements Propriétaires fonciers
Instruments financiers	Capitaux/Fonds propres Prêts

	Subventions Mesures incitatives concernant les services publics (certificats blancs)
Modèle de remboursement	N/A

### Profil de risque du projet

Risque de performance	Propriétaires fonciers Facultatif : Unité de mise en œuvre du programme
Recours	N/A
Risque financier	Propriétaires fonciers

### Exigences du modèle

Besoins en personnel	Élevée Plus de 10 ETP
Exigences en matière de capitaux propres ou de financement	Modéré Moins de 10 millions d'euros

### Indicateurs clés du modèle

Volume d'investissement depuis la création	50 millions d'euros (en cours)
Taille du projet (ou du portefeuille de projets)	1 M€ – 20 M€, moyenne de 3 M€
Niveau d'économie d'énergie moyen	> 60 % (jusqu'à facteur 4 = 75 %)

### Stade de développement

Stade de développement/de mise en œuvre	Croissance
Maturité du développement opérationnel	Croissance
Maturité du développement financier	Croissance

### Qualifications

Niveau d'établissement	Quelques exemples
Potentiel de croissance	Vaste
Évolutivité du modèle	Modéré
Reproductibilité du modèle	Modéré
Impact sur les comptes publics	Modéré

## Sources

<http://www.energiespositif.fr>

J.-C. Gaillot, PRÉSENTATION DE L'OFFRE D'ENERGIES POSIT'IF, 30 janvier 2014

J. Lopez, Investir dans les travaux de rénovation à des fins d'efficacité pour le financement public-privé des régions européennes. Étude de cas : Énergies POSIT'IF, une SSE axée sur la rénovation éco-énergétique des copropriétés dans la région Île-de-France, REDay 2013, 9 octobre 2013

Julien BERTHIER, Copropriétaires, locataires, comment passer aux économies d'énergies ?, Présentation d'Énergies POSIT'IF et de ses offres de rénovation énergétique des copropriétés, 21 March 2013

Julien BERTHIER, La renaissance participative des outils juridiques pour le financement de la transition énergétique, Énergies POSIT'IF, Société d'Économie Mixte au service du développement des EnR en Ile-de-France, 16ème Assises de l'Énergie, Bordeaux 2015

Dossier de Presse, Société d'Économie Mixte Énergies POSIT'IF, une innovation au service de la transition énergétique

Annexe 4.4 : Fiche régionale – Région Ile de France – SEM Énergies Posit'IF

La SEM Énergies POSIT'IF : le Tiers-financement appliqué à la rénovation énergétique du logement collectif francilien

INFINITE Solutions, une société semi-publique : SEM Énergies Posit'IF  
Région Île-de-France, France, printemps 2014

Hélène GASSIN, La SEM Énergies POSIT'IF, un outil au service de la rénovation énergétique des logements collectifs

Rapport annuel du représentant du Conseil général de Seine-et-Marne au sein de la SEM Énergies POSIT'IF, Exercice 2013, 3 octobre 2014