

**PLUS VERT  
MOINS CHER**  
*comment faire ?*

**Imaginons ensemble des solutions  
plus sobres, plus locales et plus durables**

S01 - EP02

**PLUS VERTE LA VIE**

**À Marseille, des professionnels de l'immobilier  
planchent sur la rénovation énergétique et  
bâtiminaire des copropriétés**

**ENGIE**  
Solutions



**PLUS VERT  
MOINS CHER**  
*comment faire ?*

Imaginons ensemble des solutions  
plus sobres, plus locales et plus durables



**C'est au Pharo, où le président Macron avait présenté son plan « Marseille en grand » que s'est réunie le 10 février 2023 une quarantaine de professionnels de l'immobilier. Pour cette deuxième rencontre « Plus vert, moins cher : comment faire ? » proposée par ENGIE Solutions, ils ont réfléchi, partagé leurs expériences et fait émerger des idées pour l'accélération de la rénovation énergétique des copropriétés.**



Articulée autour de 3 temps forts, la matinée visait à dresser un constat clair de la situation nationale et locale, à poser les enjeux et les freins à la rénovation énergétique avant d'identifier les sujets saillants à solutionner pour faire « sauter les verrous ». Chaque étape a été l'occasion de visiter des solutions, mises en place ou à envisager, pour se saisir d'un sujet tout aussi brûlant que passionnant.

« Nous sommes face à un défi. Un défi très particulier. Celui de la rénovation énergétique des copropriétés. Je ne sais pas si vous en avez conscience mais le temps et la pression jouent contre nous », introduit Nicolas Dumas, directeur du Territoire Sud-Est ENGIE Solutions.

L'urgence est là : les fluctuations conséquentes des prix de l'énergie rendent difficile la gestion des charges; les interdictions de location à venir contraignent fortement les propriétaires; à Marseille, la chambre des notaires a identifié une valeur verte\* de l'ordre de 16 %, une première en 2022!

Parallèlement, le volume financier avancé par les pouvoirs publics n'a jamais été aussi élevé. En 2023, ces sommes augmenteront de 30 % et atteindront près de deux milliards d'euros d'ici cinq ans. Pourtant, en 2022, sur les 700 000 logements rénovés, 40 000 seulement sont des copropriétés. Alors comment les syndicats peuvent-ils inciter leurs clients à la rénovation et comment les partenaires peuvent-ils les accompagner? La réflexion était lancée.

\*écart du prix de vente entre un bien avec une étiquette énergétique de classe G ou F et un logement avec une étiquette de classe A ou B



*La rénovation énergétique est un enjeu économique, un enjeu de réduction à la dépendance à des sources d'approvisionnement qui peuvent nous fragiliser et un enjeu de décarbonation de notre présence sur terre. Ça nous passionne, c'est notre métier. Cela se traduit par des chantiers, des travaux, des réflexions sur le chauffage, sur le rafraîchissement et sur les énergies locales à l'échelle du bâtiment. La prise de conscience progresse mais reste à parfaire. Nous avons un travail de fond à mener.*

Damien Téroutte, directeur général délégué ENGIE Solutions

## Les enjeux de la rénovation : décryptage d'experts et retours terrain

Olivier Danet, chef de projet rénovation globale ENGIE Solutions et Régis Vogliazzo, chargé de mission professions immobilières ALEC, proposent une réflexion commune à partir de chiffres qui dessinent un contexte particulier. S'en détachent trois enjeux majeurs.

### L'enjeu écologique

Pour respecter l'Accord de Paris et la loi Climat et Résilience, « il faut réduire quasiment de moitié l'émission de gaz à effet de serre dans le secteur résidentiel ». La priorité : les passoires énergétiques qui représentent à elles seules 27 % de la consommation.

### L'enjeu social

Douze millions de Français connaissent la précarité énergétique qui touche 26 % des locataires du parc privé. « À Marseille, 40 000 logements sont considérés comme indignes et 30 % des habitants sont en situation de précarité énergétique », précise Régis Vogliazzo.

### L'enjeu économique

Le logement (1/3 des dépenses énergétiques) est un levier pour le plan sobriété. Autre point économique d'importance pour la vitalité des territoires : les chantiers liés à la rénovation énergétique ont généré plus de 10 milliards de travaux annexes.



“  
Au regard de ces enjeux, on ne se sent pas au rendez-vous : cinq rénovations de copropriétés par département en 2022 alors qu'il en faudrait 10 000 par an pendant 10 ans pour traiter les deux millions de copropriétés passoires énergétiques d'ici 2030... Mais tout n'est pas noir!

Olivier Danet, ENGIE Solutions

”

### Les dispositifs en place

Les aides – MaPrimeRenov' Copropriétés, prime C2E, TVA à taux réduit – et les solutions de financement – éco-PTZ non conditionné aux revenus, prêts collectifs, prêt avance rénovation – sont variées. Le contexte réglementaire a évolué. « L'interdiction de louer sera effective en 2028. Le piège serait que les gens se réveillent en 2025! », prévient Régis Vogliazzo. Des éléments de motivations permettent d'anticiper la réglementation : réduction de charges sur la durée, amélioration du confort du logement, augmentation significative de la valeur patrimoniale. « Une copropriété passe du stade de l'information à celui de l'action en quatre ans environ, il est temps de communiquer! »

## Les freins - retours terrain et partages d'expériences

Il est difficile d'engager le collectif. « En AG, la rénovation énergétique est loin d'être le sujet principal ! » commence Jean-Luc Lieutaud, président du pôle UNIS PACA. « Pour informer, il faut nous former nous-mêmes à ce sujet complexe », précise Laurent Léandri, secrétaire général FNAIM région Sud. Si le **manque d'intérêt** des copropriétaires est évident, le contexte réglementaire fait cependant bouger les choses. **Lenteurs et lourdeurs administratives** sont pointées du doigt : montage laborieux des dossiers, prises de décision régies par une seule et même loi datant de 1965, multiplicité des interlocuteurs. Florent Pidoux, directeur adjoint ALEC Métropole Marseillaise, s'arrête sur la clarté des messages du service public : « Ça change tout le temps, c'est dur de s'y retrouver. On a besoin de stabilité. »

Une participante évoque les freins posés par l'ABF quand d'autres relèvent la nécessité de s'appuyer sur des AMO compétents. Enfin, le **reste à charge** est un écueil de taille. Les montages financiers sont complexes, mais Christophe Berfini, Caisse d'Épargne IDF, rassure : « Aujourd'hui, l'éco-PTZ couvre la quasi-totalité du reste à charge. »

## La rénovation énergétique illustrée

Des vidéos et des exemples de solutions déjà en place éclairent les réflexions. La surélévation des bâtiments par l'APS (Atelier provençal de surélévation) rapporte des fonds aux copropriétés qui compensent le montant des travaux de rénovation. Le stockage hydrogène, imaginé par SYLFEN, autonomise un bâtiment en énergie grâce à l'autoconsommation de sa production. Une copropriété chauffée au gaz gagne jusqu'à deux classes de DPE grâce à la mutualisation de l'investissement de bâtis proches (une clinique, un centre commercial et une autre copropriété). Une chaufferie numérique dans un étage de parking inoccupé permet à un opérateur de data center de récupérer l'émission de calories pour chauffer gratuitement la copropriété.



« Il existe une myriade de solutions envisageables », explique Nicolas Dumas, « la meilleure ne peut qu'être globale et s'obtiendra par la juste optimisation des tiroirs les plus pertinents ».

La rénovation énergétique de La Cadenelle à Marseille en est une parfaite illustration.

## La Cadenelle, Marseille - une solution globale pour l'intérêt général

Construite en 1973, implantée sur 15 hectares de parcs et jardins, cette résidence composée de deux ensembles immobiliers compte 750 appartements et sept commerces.

Ses trois problématiques : fluctuation importante du prix de la chaleur en fonction du marché du gaz et de l'électricité, consommation d'eau conséquente et forte dépendance à l'électricité pour la production de froid.



### Protéger des fluctuations du prix du gaz grâce à l'amélioration du rendement des installations

ENGIE Solutions propose une chaudière pompe à vapeur d'eau qui consomme 10 % de moins qu'une chaudière à condensation classique ainsi que l'installation d'une cogénération avec revente de l'électricité produite. Un miniréseau de chaleur alimenté à 51 % de biogaz sera déployé pour allier verdissement et avantage fiscal grâce à une TVA à taux réduit. Des équipements de production de froid moins énergivores ainsi qu'un contrat de gestion des consommations électriques sont également prévus.

### Réduire la consommation d'eau liée à la production de froid grâce à la récupération

ENGIE Solutions suggère une thermo frigo pompe qui récupère une partie de la chaleur des groupes froids. Cette chaleur fatale est réutilisée pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire et le chauffage d'une piscine. Le remplacement des tours aéroréfrigérantes par des tours adiabatiques intervient ensuite pour diminuer la consommation d'eau restante.

### Stabiliser le coût de l'électricité consommée par la copropriété

ENGIE Solutions assure le financement et l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture. La production électrique en lien devrait couvrir 30 % des besoins des parties communes avec un prix fixe de l'électricité consommée pendant 12 ans.

À terme, La Cadenelle bénéficiera d'une **couverture en énergie verte de 42 %** ainsi que de **8 % d'énergie fatale** récupérée complètement gratuite. L'offre ENGIE Solutions a remporté l'adhésion de la copropriété et le projet sera totalement déployé d'ici octobre 2023.

## La rénovation énergétique des copropriétés côté solutions

### Six tables d'intelligence collective pour trois thématiques

Les participants ont été invités à proposer des initiatives pour lever les freins identifiés durant la matinée.

Comment **accélérer et simplifier** les projets de rénovation énergétique ?



« Vis-à-vis des copropriétaires, il faut de la pédagogie et de la communication : un référent au sein de la copropriété pourrait assurer la présentation de la rénovation énergétique à ses copropriétaires, avec des commissions au sein du conseil syndical et des réunions d'informations préalables aux AG en présence d'intervenants neutres comme l'ADEME et l'ALEC. »



« Pour accompagner les syndics, il serait judicieux de créer une plateforme dédiée avec une FAQ, des newsletters et d'avoir un interlocuteur unique capable de nous donner des réponses au fil de l'eau. »



« Il faudrait privilégier les offres globales en soutien du début à la fin avec engagement de résultats et non de moyens. »

Comment minimiser et financer le **reste à charge** des projets de rénovation énergétique ?



« Si on l'étale dans le temps, un copropriétaire peut envisager comme acceptable un investissement de 100 € par mois pendant 10 ans pour financer les travaux. »



« Il faut déployer toute l'ingénierie technico-financière existante pour générer des revenus additionnels : revendre l'électricité et la capacité de production, utiliser la surélévation des bâtiments. C'est un des moyens évidents de financer la rénovation. Il y a 12 à 15 % de biens concernés : il faut y aller en priorité ! »

““

« Les copropriétés rénovées ont une valeur foncière qui augmente de 10 à 15 %. On peut récupérer cette valeur verte pour financer les travaux par le biais de prêts hypothécaires. »

““

« Le reste à charge peut être financé par un prêt à taux 0. On peut le justifier comme une sorte d'auto-financement par l'économie de charges réalisée par le projet de rénovation. »

Quelles sont les **attentes des copropriétés** vis-à-vis de la rénovation énergétique ?

““

« Les copropriétaires attendent avant tout la maîtrise et la baisse des charges. Pour répondre à toutes leurs questions ENR, il faut un support technique de type AMO ou autre. »

““

« La valeur verte monte en puissance avec la nouvelle génération. Ce gain doit être mis en avant côté bâtiment. »

““

« Les copropriétaires veulent gagner en confort l'hiver ET l'été. »

““

« Les attentes des copropriétaires c'est que les énergies renouvelables ne coïncident pas avec une augmentation de charge. Au contraire. »



Imaginons ensemble des solutions  
plus sobres, plus locales et plus durables

**Pour vivre ou revivre l'événement « Plus vert,  
moins cher : comment faire? » de Marseille et  
vous inscrire aux prochaines rencontres :**

<https://plusvertmoinscherevent.engie-solutions.com>



The logo for ENGIE Solutions, featuring the word "ENGIE" in a bold, sans-serif font with a white arc above it, and the word "Solutions" in a smaller, sans-serif font below it.

