

PROJET FINANCÉ  
PAR L'ÉTAT  
DANS LE CADRE  
DE FRANCE 2030,  
OPÉRÉ PAR L'ADEME.

# YATOU

Solution intégrée globale de rénovation énergétique pour les  
copropriétés < 50 lots

## Contexte

Les petites copropriétés (< 50 lots), qui représentent 78% des copropriétés françaises, font face à des défis majeurs dans la rénovation énergétique, un point clé pour la neutralité carbone. Elles englobent 35% du logement en copropriété et subissent des charges communes élevées. Souvent plus anciennes et avec des façades remarquables, ces copropriétés se situent principalement dans des zones urbaines denses. Leur gestion est habituellement assurée par des syndicats moins impliqués ou bénévoles, et elles souffrent d'un manque d'accompagnement dans la rénovation énergétique, étant négligées par les professionnels à cause de leur moindre rentabilité pour eux. Cette situation compromet la réalisation de travaux de rénovation énergétique globale de ces bâtiments, à la fois sur les parties privatives et les parties communes, seuls à même d'améliorer leur performance énergétique d'au moins 35% pour répondre aux exigences réglementaires croissantes et aux objectifs environnementaux français.

## Objectifs

L'objectif est de massifier la rénovation énergétique des petites copropriétés. La rénovation des petites copropriétés se fera sur 3 ans, avec deux assemblées générales. Le projet vise à tripler les établissements financiers offrant des prêts collectifs avec de meilleures assurances emprunteur. Post-rénovation, les bâtiments devront atteindre la classe "B" du DPE, économisant 35% d'énergie, réduisant les émissions de CO<sub>2</sub> et les coûts énergétiques, avec une assurance-dommages ouvrage souscrite par le syndic. L'opération intégrera les aides financières existantes et les prêts bancaires. Un opérateur unique réalisera diagnostic, conception, exécution et suivi, inspiré par le modèle "ACORUS", sous la marque YATOU. Une suite logicielle simplifiera le processus pour tous les intervenants. YATOU prévoit de se déployer via 30 agences intégrées et 100 agences franchisées pour rénover respectivement d'ici 2035 2700 et 3800 copropriétés dans les plus grandes agglomérations françaises.



OPERATEURS  
ENSEMBLIERS DE LA  
RENOVATION

DUREE > 60 MOIS

DEMARRAGE > OCTOBRE 2024

MONTANT TOTAL  
DU PROJET > 2,77 M €

DONT AIDE > 1,16 M €

FORME DE L'AIDE >  
SUBVENTION ET AVANCES  
REMBOURSABLES

LOCALISATION >  
BORDEAUX (33)  
ORLÈANS (45)  
RENNES (35)

COORDINATEUR V



PARTENAIRES V



# Déroulement

Le projet YATOU s'articule en deux phases : une première dédiée à la mise en œuvre de chantiers-démonstrateurs débutant en octobre 2024, et une seconde phase de dissémination démarrant en S1 2026. Durant les deux ans de la phase initiale, l'objectif est d'établir la viabilité du modèle à travers 10 rénovations de petites copropriétés en Île-de-France et dans 6 autres agglomérations. Elle inclut la mise en place de contrats juridiques, la recherche et développement pour garantir la performance énergétique, et l'intégration numérique pour une gestion optimisée des chantiers. En outre, le modèle prévoit une codification des opérations par des modes opératoires précis et détaillés. La phase de dissémination de trois ans entend propager le modèle via 30 opérateurs-ensembliers en agences intégrées et 100 franchisés, s'appuyant sur des kits de déploiement et les modes opératoires/formation élaborés à partir des premières agences, solidifiant ainsi le modèle à plus grande échelle.

## Résultats attendus

### INNOVATION

Le projet se distingue par trois avancées significatives : une organisation d'opérateur-ensemblier unique pour un parcours intégré digitalisé et sans couture, des cadres juridiques adaptés pour sécuriser les engagements de performance, et un modèle de garantie de performance énergétique équilibré qui allie précision technique et faisabilité économique.

### ECONOMIQUES & SOCIAUX

Le projet vise à rénover 6 500 copropriétés d'ici 2035 tous réseaux d'agences confondus pour une valeur cumulée d'environ 3 milliards € (> 300 millions €/an après 2030), permettant l'emploi de plus de 700 personnes en emploi directs en agences intégrées en 2030 et près de 1000 en agences franchisées, sans compter les effets induits indirects sur les fournisseurs. Les économies d'énergie visées en cumul à 2035 atteignent 1,4 milliards €.

### ENVIRONNEMENT

L'objectif visé en cumul à 2035 est d'économiser 11 600 kt de CO<sub>2</sub> et 45 000 GWh en travaillant sur l'amélioration du bâti (murs, ouvrants et toitures) et des équipements (chauffage-ventilation principalement). Le projet YATOU ambitionne aussi d'éduquer 100 000 occupants à la sobriété énergétique pour minimiser l'effet-rebond post-travaux.

## Application et valorisation

Le projet vise à créer un nouveau modèle d'entreprise du bâtiment, celui d'opérateur-ensemblier de la rénovation énergétique des copropriétés capable d'offrir une solution globale (technique, financière, assurantielle), intégrée et économe à leurs bailleurs et à leurs occupants. Initialement testé sur la rénovation de 10 immeubles résidentiels dans une logique intégrée, l'offre a vocation à faire des émules auprès d'opérateurs-ensemblier franchisés attirés par une combinaison performante de contrats, de financement, d'assurance, de modes opératoires techniques, d'outils digitaux, de formation à l'usage et d'une marque. Cette plateforme aurait aussi vocation à toucher d'autres marchés à terme comme celui du petit tertiaire.

#### CONTACT

V

Directeur

**Philippe Benquet**  
philippe.benquet@gr  
oupe-acorus.fr