

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

# MERITE

Modèle Economique de Rénovation Innovant pour la Transition  
Énergétique

## Contexte

Au 1er janvier 2023, les logements collectifs représentaient 45% des habitations selon l'INSEE. Cependant, ils comptaient pour moins de 10% des logements rénovés avec l'accompagnement de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Ces chiffres ne reflètent pas la volonté des copropriétaires à s'engager dans une démarche de rénovation. En effet, selon un sondage réalisé en juin 2024 par OpinonWay pour la plateforme « Vos travaux éco » un copropriétaire sur deux serait favorable à l'obligation de rénovation. Les freins sont multiples : coût des travaux pour une rénovation globale, faible rentabilité intrinsèque perçue, difficulté de comprendre l'ensemble des aides mobilisables, et augmentation des fraudes. Face à cette situation, la massification des rénovations des copropriétaires ne pourra se faire qu'en regagnant la confiance des copropriétaires et en leur offrant des modèles qui leur garantissent un retour économique et une performance.

## Objectifs

Techniques : Proposer aux Conseils Syndicaux de copropriétés classées E / F / G une offre performante et complète de rénovation. Garantir la performance en conception et en exploitation sur toute la durée d'engagement. Proposer une procédure innovante de suivi et monitoring des performances. Economiques/juridiques : Présenter une solution innovante d'opérateur ensemblier avec un financement intégré. Organisationnels : Organiser le processus « de bout en bout » des intervenants par une plateforme numérique. Sociétaux : Proposer une méthode / un processus qualitatif technique/socio-économique de recherche des démonstrateurs et des futures opérations en lien avec les syndicats de copropriétés. Développer le lien social en parallèle de l'acte « technique » de rénover afin de convaincre l'usager sur la durée.



OPERATEURS  
ENSEMBLIERS DE LA  
RENOVATION

DUREE > 48 MOIS

DEMARRAGE > MAI 2025

MONTANT TOTAL  
DU PROJET > 4,2 M €

DONT AIDE > 1,04 M €

FORME DE L'AIDE >  
SUBVENTION ET AVANCES  
REMBOURSABLES

LOCALISATION >  
MOSELLE (57)

COORDINATEUR V



PARTENAIRES V



# Déroulement

Proposer une offre basée sur une logique centralisée avec un opérateur (conception, réalisation, exploitation et maintenance) ; Proposer des indicateurs et une démarche de commissioning complète bâtiment ; Proposer une garantie qui sécurise le volet conception et réalisation des travaux ; Proposer un modèle économique avec un véhicule juridique dédié de type SPV (Special Purpose Vehicle) ; Mettre en place un outil numérique pour la gestion électronique des documents et pour assurer un suivi du projet (Workflow) ; Proposer un processus qualitatif de recherche des démonstrateurs et des futures opérations ; Faire intervenir et évoluer les pratiques de l'Assistance à Maîtrise d'usage. Ce nouveau concept et les différentes méthodologies associées seront expérimentés sur 3 démonstrateurs situés en Lorraine. Demathieu Bard Construction, porteur de l'offre est une entreprise nationale qui a vocation à répliquer le modèle en France.

## Résultats attendus

### INNOVATION

Il est attendu de développer un nouveau modèle économique pertinent incluant une garantie de performance et un financement intégré. Le véhicule juridique envisagé qui portera cette offre sera une innovation qui sera traitée tout au long du projet, premièrement dans une phase exploratoire et ensuite sur les démonstrateurs.

### ECONOMIQUES & SOCIAUX

Il est attendu de mettre en pratique les simulations économiques envisagées. D'un point de vue sociologique, l'implication d'un laboratoire est un atout important pour comprendre les enjeux de la massification des rénovations. De même une approche complémentaire avec l'Assistance à Maîtrise d'Usage est un point à important à expérimenter.

### ENVIRONNEMENT

Le projet sélectionnera des copropriétés classées E, F ou G et leur permettra de gagner deux classes de DPE voire davantage selon les situations. Ceci permettra une réduction importante des émissions de GES.

## Application et valorisation

Le concept et ses méthodologies développées dans la première partie du projet seront appliqués sur trois démonstrateurs, des copropriétés classées E, F et G. Des retours d'expérience seront réalisés régulièrement tout au long du projet. De nombreuses actions de communications et de diffusions des résultats du projet auprès des professionnels du secteur sont planifiées, ainsi que la participation à plusieurs événements de la filière qui permettront de renforcer ces actions de dissémination.

#### CONTACT

V

Directeur innovation

**Jonathan Chemouil**

Jonathan.CHEMOUIL

@demathieu-bard.fr