



Cofinancé par le programme Énergie
intelligente-Europe de l'Union européenne

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

077-227700010-20201113-lmc100000021215-DE

Acte Certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 17/11/2020

Réception Préfet : 17/11/2020

Publication RAAD : 17/11/2020

RAPPORT ANNUEL DE GESTION

Exercice 2019

Présenté par le Directoire



PREMIERE PARTIE : LA VIE DE LA SOCIETE.....	3
EVOLUTION DU CAPITAL ET CHANGEMENT DE NOM.....	3
LE CONSEIL DE SURVEILLANCE	6
LE COMITE TECHNIQUE	8
LES DIRIGEANTS	8
LES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	8
CONVENTIONS INTERVENUES AVEC LES ACTIONNAIRES	9
LE PERSONNEL DE LA SOCIETE.....	9
LE COMITE SOCIAL ET ECONOMIQUE (CSE).....	9
LES LOCAUX DE L'ENTREPRISE.....	9
RESEAUX ET ASSOCIATIONS.....	9
DEUXIEME PARTIE : L'ACTIVITE OPERATIONNELLE DE LA SOCIETE	11
RENOVATION ENERGETIQUE : MISSIONS.....	11
RENOVATION ENERGETIQUE : RESULTATS	15
EVOLUTION DU MODELE D'INTERVENTION.....	20
ENERGIES RENOUVELABLES	22
TROISIEME PARTIE : PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE	23
ANALYSE.....	25
QUATRIEME PARTIE : DEVELOPPEMENT	26
AUGMENTER LE VOLUME D'ACTIVITE.....	26
TIERS FINANCEMENT DIRECT ET INDIRECT	28
LOBBYING, RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT.....	29
COMMUNICATION	31
EVENEMENT POST CLOTURE – EPIDEMIE COVID-19.....	32
ANNEXE : DELAIS DE REGLEMENT FOURNISSEURS ET CLIENTS	34
ANNEXE : TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES.....	35



PREMIERE PARTIE :

LA VIE DE LA SOCIETE

EVOLUTION DU CAPITAL ET CHANGEMENT DE NOM

Initialement de 5 323 500 euros, le montant du capital au premier janvier 2019 était de 9 772 800 euros, composé d'actions d'une valeur de 100 euros, entièrement libérées.

La répartition du capital était la suivante :

Région Ile-de-France	6 020 000 €
Ville de Paris	1 000 000 €
Conseil départemental du Val de Marne	550 000 €
SIPPEREC	199 300 €
SIGEIF	10 000 €
SDESM	30 000 €
Est Ensemble Grand Paris	100 000 €
Vallée Sud Grand Paris	36 000 €
Grand Orly Seine Bièvre	50 000 €
Communauté d'agglomération Paris-Saclay	10 000 €
Conseil départemental de Seine et Marne	100 000 €
Plaine Commune Grand Paris	45 000 €
Ville de Créteil	22 500 €
Communauté d'agglomération Cergy Pontoise	50 000 €
Caisse des dépôts	950 000 €
Caisse d'épargne Île-de-France	300 000 €
FFB Grand Paris	20 000 €
Meridiam	250 000 €
Certinergy (groupe Effy)	30 000 €

Au terme de l'année 2016, il a été constaté que, du fait des pertes cumulées depuis le début de l'activité d'Île-de-France Energies, leurs montants atteignaient la moitié du capital social. Conformément à la législation, cette situation imposait que l'assemblée générale se prononce formellement, sur la continuation de l'activité. En sa séance du 30 juin 2017, l'assemblée générale a décidé à l'unanimité, dans sa partie extraordinaire, la poursuite de l'activité de la société.



En outre, dans l'autorisation qu'elle a donnée en septembre 2017 à Ile-de-France Energies pour mettre en œuvre le tiers-financement, l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) a posé trois conditions. Deux rapidement remplies : le choix du Cabinet Deloitte pour le contrôle prudentiel de deuxième et troisième niveau, et une formation spécifique des dirigeants ; la troisième, la réalisation d'une augmentation de capital afin de disposer d'une contrepartie prudentielle suffisante aux prêts de tiers-financement.

Compte tenu de cette condition, des démarches ont été engagées afin d'augmenter le capital de la société de 3.5 millions d'euros minimum (seuil imposé par l'ACPR). Dans sa séance du 4 juillet 2018, l'Assemblée générale extraordinaire a voté l'augmentation de capital en déléguant au Directoire compétence pour la réaliser, en une ou plusieurs opérations d'un montant cumulé maximal de 5 millions d'euros.

Cette délégation de compétence a été accordée pour une durée de 12 mois afin de mettre en œuvre une ou plusieurs augmentation(s) de capital réalisée(s), par l'émission, sans prime, d'actions ordinaires de numéraire à libérer en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, compte tenu de la nécessité :

- de faciliter le calendrier de l'augmentation de capital requise par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution
- de faciliter l'entrée de nouveaux actionnaires tels que présentés au Rapport du Directoire.

Cette délégation donne également compétence au Directoire de réserver une ou plusieurs augmentations de capital à certains actionnaires existants ou futurs au profit desquels l'Assemblée Générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription prévu par l'article L. 225-132 du Code de commerce.

Dans ce contexte, par deux décisions du 1er août 2018 et du 6 septembre 2018, le Directoire a décidé une première phase d'augmentation de capital devant permettre de lever les conditions posées par l'ACPR, pour un montant de 4 449 300 €. Elle a été intégralement souscrite le 28 décembre 2018, intégrant pour partie des créances existantes des collectivités territoriales sur la société (pour un montant de 206 500 euros), ainsi que la transformation en capital de l'avance en compte courant d'associé de la Région Île-de-France pour un montant de 3 000 000 €.

En 2019, le Directoire a, par deux décisions du 1er mars et du 10 juin 2019, proposé une seconde phase d'augmentation de capital permettant aux autres actionnaires d'Ile-de-France Energies de participer à cette opération, principalement sur la base des CEE qui leur avaient été attribués en contrepartie de leur participation à la création de la société en 2013, ainsi qu'à deux acteurs privés, la FFB Région Ile-de-France et la FFB Île-de-France Est pour 20 000 euros chacune.



Au 31 octobre 2019, cette seconde phase a permis de lever 127 900 € :

SIGEIF	9 900 €
SDESM	5 900 €
Est Ensemble Grand Paris	19 600 €
Vallée Sud Grand Paris	7 000 €
Grand Orly Seine Bièvre	9 800 €
Communauté d'agglomération Paris-Saclay	1 900 €
Conseil départemental de Seine et Marne	19 600 €
Ville de Créteil	4 400 €
Communauté d'agglomération Cergy Pontoise	9 800 €
FFB Région Ile-de France	20 000 €
FFB Île-de-France Est 77	20 000 €

Elle clôt le cycle d'augmentation de capital, portant ce dernier à 9 900 700 € répartis comme suit :

Région Ile-de-France	6 020 000 €
Ville de Paris	1 000 000 €
Conseil départemental du Val de Marne	550 000 €
SIPPEREC	199 300 €
SIGEIF	19 900 €
SDESM	35 900 €
Est Ensemble Grand Paris	119 600 €
Vallée Sud Grand Paris	43 000 €
Grand Orly Seine Bièvre	59 800 €
Communauté d'agglomération Paris-Saclay	11 900 €
Conseil départemental de Seine et Marne	119 600 €
Plaine Commune Grand Paris	45 000 €
Ville de Créteil	26 900 €
Communauté d'agglomération Cergy Pontoise	59 800 €
Caisse des dépôts	950 000 €
Caisse d'épargne Île-de-France	300 000 €
FFB Grand Paris	20 000 €
FFB Région Ile-de France	20 000 €
FFB Île-de-France Est	20 000 €
Meridiam	250 000 €
Certinergy	30 000 €

Par ailleurs, l'Assemblée générale du 5 juillet 2019 a entériné le changement de raison sociale de la société, Energies POSIT'IF devenant Île-de-France Energies, et modifié la dénomination statutaire de la société en ce sens.

Cette nouvelle identité consacre le rôle de la société, en matière de rénovation énergétique en copropriétés et en énergies renouvelables, sur l'ensemble du territoire de la région Île-de-France et permet de mieux marquer sa dimension publique d'intérêt général.



LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance (CS) est à la clôture de l'exercice écoulé composé de dix-sept membres comme suit :

- La Région-Ile-de France représentée à l'Assemblée Générale (AG) par Madame Valérie PECRESSE ou toute personne qu'elle délègue

et au CS par :

- Benjamin CHKROUN, président du Conseil de Surveillance président du Conseil de Surveillance, également administrateur de la mutuelle Mis santé, de la mutuelle FMIP et du GIE IZI BAC
- Gilles BATTAIL, également administrateur de Melun Val de Seine Aménagement
- Sandrine LAMIRE-BURTIN
- Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT
- Bertrand DUTHEIL DE LA ROCHERE jusqu'en novembre 2019
- Roseline SARKISSIAN
- Sophie DESCHIENS, également administratrice de la SEMARELP (Société d'Economie Mixte d'Aménagement de la Ville de Levallois), la SPL Île-de-France Construction Durable - SAERP (Société d'Aménagement et d'Équipement de la Région Parisienne) et de la SEM SIGEIF-Mobilités
- Annie LAHMER
- Jean-Luc SANTINI
- François KALFON
- Brigitte MARSIGNY à partir de novembre 2019
- Didier MIGNOT à partir de novembre 2019

- La Ville de Paris représentée à l'AG par Monsieur Philippe DUCLOUX

et au CS par :

- Philippe DUCLOUX, Vice-Président du Conseil de Surveillance, également Président de la Société anonyme d'économie mixte, d'exploitation, du stationnement de la Ville de Paris (SAEMES) et Vice-Président de la Société d'économie mixte d'aménagement de l'Est parisien (SEMAEST)
- Sandrine MEES, également membre du conseil d'administration de la Société publique locale d'aménagement «Paris Batignolles Aménagement»

- Le Conseil Départemental du Val-de-Marne représenté à l'AG par Monsieur Christian METAIRIE

et au CS par :

- Christian METAIRIE, Secrétaire du Conseil de Surveillance
- Bruno HELIN, jusqu'en juin 2019

- La Caisse des Dépôts et Consignations représentée à l'AG par Madame Laurence DEHAN
et au CS par :

- François ELIA jusqu'en septembre 2019



- Laurence DEHAN à partir de juin 2019
- Fabien DUCASSE

- La Caisse d'Épargne Ile-de-France représentée à l'AG par Monsieur Didier PATAULT et au CS par :
 - Nathalie SZCZEPANSKI, également membre du conseil d'administration de la SEM de Construction et de Rénovation de la Ville de Pantin – SEMIP, Sequano Aménagement, Plaine Commune Développement, Scientipôle Aménagement et Citallios

- l'Assemblée Spéciale des actionnaires représentée au CS par son représentant du SIPPEREC et rassemblant :
 - Le Conseil Départemental de Seine-et-Marne représenté par Monsieur Olivier LAVENKA
 - Le Territoire Est Ensemble représenté par Madame Mireille ALPHONSE
 - La Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise représentée par Monsieur Marc DENIS
 - Le Territoire Grand-Orly Seine Bièvre représenté par Madame Anne-Marie GILGER-TRIGON
 - Le Territoire Plaine Commune représenté par Monsieur Stéphane PEU
 - Le Territoire Vallée Sud Grand Paris représenté par Monsieur Benoit BLOT
 - La Communauté d'agglomération Paris-Saclay représentée par Madame Sandrine GELOT-RATEAU
 - La Ville de Créteil représentée par Monsieur Bruno HELIN, Adjoint au Maire,
 - Le Syndicat Intercommunal de la Périphérie de Paris pour l'Electricité et les réseaux de Communication (SIPPEREC) représenté par Monsieur Patrice CALMEJANE jusqu'en septembre 2019, son remplaçant est en cours de nomination
 - Le Syndicat Départemental des Energies de Seine-et-Marne (SDESM 77) représenté par Madame Claude RAIMBOURG
 - Le Syndicat Intercommunal pour le Gaz et l'Electricité en Île-de-France (SIGEIF)



représenté par Monsieur Bernard GAUDUCHEAU.

En outre, le Conseil de Surveillance accueille en 2019 cinq censeurs :

Monsieur Sébastien MAES pour la Région Ile-de-France, Monsieur Arnaud CAQUELARD pour la Ville de Paris, représentant le Directeur des finances, Madame Amélie EYMARD pour le Conseil Départemental du Val-de-Marne, Madame Sabine MOREAU pour le SIPPPEC, Monsieur Ivan CHETAILLE pour la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni les 5 avril, 5 juillet et 26 novembre 2019.

LE COMITE TECHNIQUE

Le Comité technique, en charge de donner des avis et d'éclairer le Conseil de Surveillance et le Directoire est composé de six membres en 2019 :

- pour la Région Ile-de-France M. Angelo ZAGALOLO, Président du Comité technique, Directeur du Logement, de l'Action foncière et du Renouvellement urbain et Mme Clotilde CARRON, chef du Service Air, Energie, Bruit.
- pour la Ville de Paris : M. Guillaume ROBERT, Directeur des finances, et Mme Tiffany RIOU, faisant fonction.
- pour le Conseil Départemental du Val-de-Marne : M. Quentin HOFFER, Chef de projet précarité énergétique.
- pour la Caisse des Dépôts et Consignations : M. Ivan CHETAILLE, rattaché au Département Infrastructures d'Intérêt général de la Direction du Développement Territorial et du Réseau et M. Sébastien ILLOUZ.
- pour la Caisse d'Epargne Ile-de-France : M. Serge TISSERANT, Direction Marketing & Développement BDR, Pôle Innovation & Environnement.

Le Comité technique s'est réuni à quatre reprises en 2019 pour donner son avis sur l'investissement de deux projets ENR, le tiers financement de 5 copropriétés, le budget 2020 et le plan d'affaires.

LES DIRIGEANTS

Le Conseil de surveillance est présidé par Monsieur Benjamin CHKROUN, représentant la Région Ile-de-France.

Le Directoire composé depuis 2017 de :

- Christophe DUJARDIN en qualité de Président du Directoire
- Raphaël CLAUSTRE en qualité de Directeur général

a été renouvelé pour trois ans lors du conseil de surveillance du 5 juillet 2019.

La société étant organisée sous forme de Directoire et de Conseil de surveillance, les modalités de choix d'exercice de direction ne sont pas applicables.

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le Cabinet MAZARS a vu sa mission de commissariat aux comptes renouvelée par l'assemblée générale du 5 juillet 2019 pour six ans.



CONVENTIONS INTERVENUES AVEC LES ACTIONNAIRES

Aucune convention n'est intervenue au cours de l'exercice 2019 entre la SEM Île-de-France Energies et l'un de ses actionnaires. La convention suivante a cependant été conclue au cours d'exercices précédents avec la Région Ile-de-France et poursuit ses effets :

Convention de gestion des Certificats d'économie d'énergies (CEE) par la SEM Energies POSIT'IF pour le compte de la Région Ile-de-France

Cette convention, non exclusive, permet la coopération entre la Région et la SEM afin de permettre la valorisation des droits à CEE de la Région sur les opérations qu'elle finance.

LE PERSONNEL DE LA SOCIETE

Au 31/12/2019, l'effectif d'Ile-de-France Énergies se composait de deux mandataires sociaux, membres du Directoire, et de quatorze salariés en Contrats à Durée Indéterminée (un responsable technique, cinq chargés d'opérations de rénovation énergétique, deux architectes, une ingénieure thermicienne, une chargée de financement, une responsable administrative et financière, une chargée de communication, un secrétaire à l'administration). Une chargée de mission en CDD qui pilote le projet RECIF est en poste jusqu'à la fin de l'année 2020.

Il n'existe pas d'actionnariat salarié.

LE COMITE SOCIAL ET ECONOMIQUE (CSE)

La titulaire puis la suppléante ayant quitté la société, un processus électoral a été enclenché en mars 2020 mais a été stoppé par le confinement du fait de l'épidémie de covid-19.

LES LOCAUX DE L'ENTREPRISE

Depuis 2014, Île-de-France Energies est installée à la Cité régionale de l'Environnement à Pantin ; elle est membre du GIP louant le bâtiment, aux côtés de l'Agence des Espaces Verts et d'Île-de-France Construction Durable. Le CRIPS a rejoint les locaux suite au départ de l'ARENE, de Natureparif et de l'Ordif. Afin d'en faciliter l'accueil, les bureaux d'Ile-de-France Energies ont été déplacés au sein de l'immeuble.

RESEAUX ET ASSOCIATIONS

Île-de-France Energies est adhérente aux associations suivantes :

Énergie partagée : cotisation 2019 de 400 €

Energie Partagée est un mouvement qui accompagne, finance et fédère les projets citoyens de production d'énergies renouvelables et de maîtrise de l'énergie.



Ce mouvement est composé de porteurs de projets soutenus par des milliers de citoyens actionnaires qui souhaitent disposer de leur pouvoir d'investissement et de leur choix de consommation énergétique.

L'association regroupe des personnes morales, groupements citoyens, collectivités locales et partenaires engagés dans la dynamique de projets d'énergies renouvelables locaux et citoyens et a pour vocation de promouvoir le modèle d'appropriation citoyenne de l'énergie.

Fédération des EPL : cotisation 2019 de 1 720 € et 180 €

Agence Parisienne du Climat : cotisation 2019 de 500 €

Association des Responsables de Copropriétés ARC : cotisation 2019 de 400 €

CLER : cotisation 2019 de 300 €

Le CLER, Réseau pour la transition énergétique, est une association agréée de protection de l'environnement créée en 1984, qui a pour objectif de promouvoir les énergies renouvelables et la maîtrise de l'énergie. Aujourd'hui, le CLER fédère un réseau de près de 200 structures professionnelles réparties sur l'ensemble du territoire :

- Associations : Espaces Info Énergie, agences départementales d'information sur le logement, associations locales spécialistes des énergies renouvelables et de l'efficacité énergétique, ONG...
- Entreprises : Bureaux d'études, développeurs de projets, exploitants ou installateurs, fournisseurs d'équipements, architectes...
- Organismes publics : agences de l'énergie, organismes de formation et de recherche, collectivités territoriales, établissements publics et syndicats d'énergies...

Effinergie : cotisation 2019 de 616 €

Créée en 2006, l'association Effinergie s'est donné comme objectif de développer sur le marché de la construction neuve et rénovée, une véritable dynamique afin de générer des bâtiments confortables et performants d'un point de vue énergétique.

Elle se donne les moyens de :

- Développer des référentiels et des outils.
- Fédérer tous les acteurs.
- Mettre en avant les dynamiques régionales et les acteurs.
- Assurer la coordination entre les pouvoirs publics et les initiatives régionales.
- Démontrer la faisabilité technico-économique de la basse énergie par le retour d'expérience de terrain

Île-de-France Energies coopère par ailleurs activement aux travaux du PUCA (service interministériel sur l'urbanisme, la construction et l'architecture) sur le développement des sociétés régionales de tiers-financement.



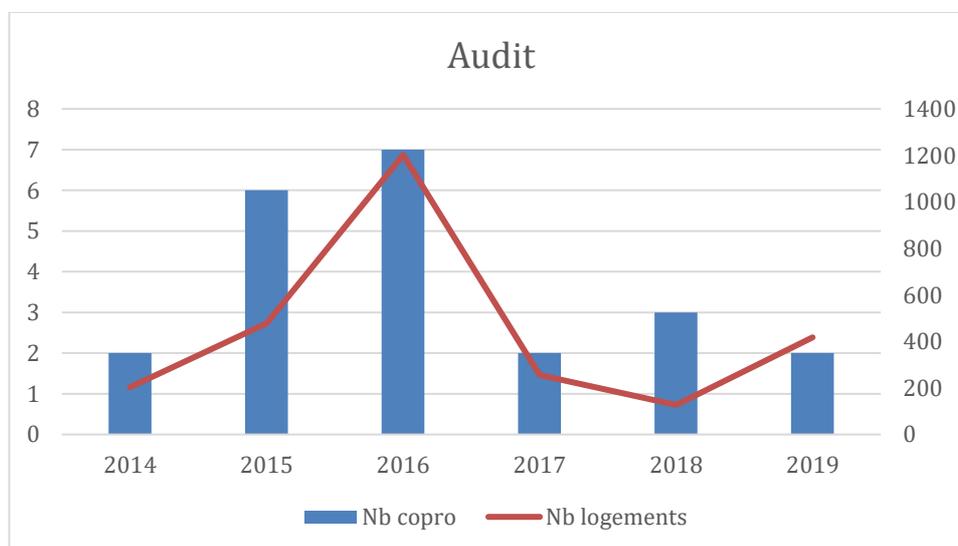
DEUXIEME PARTIE : L'ACTIVITE OPERATIONNELLE DE LA SOCIETE

RENOVATION ENERGETIQUE : MISSIONS

Les données fournies ci-dessous sont désormais des informations en flux de nouveaux contrats. Par le passé, les informations étaient données en « stock », ce qui pouvait rendre plus difficile la lecture (une affaire dont la durée se prolonge anormalement reste dans le stock). Il s'agit d'informations sur les nouveaux contrats signés. Une même copropriété signant plusieurs contrats dans l'année peut donc se retrouver dans deux catégories. Ce changement permet une meilleure lisibilité de l'activité.

Audits et diagnostics

L'audit est généralement une porte d'entrée permettant de sensibiliser les copropriétaires et destiné à les conduire vers une mission de maîtrise d'œuvre de conception. Dynamisé par l'obligation pour les copropriétés de réaliser un audit avant le 1er janvier 2017, cette activité s'est nettement ralentie sur 2017 – 2019



Audits		
	Nb copro	Nb logements
2013	0	0
2014	2	204
2015	6	478
2016	7	1202
2017	2	255
2018	3	127
2019	2	418
2020	2	250



La mission d'audit regagne du terrain depuis le début 2020, avec un nombre d'opérations gagnées en janvier-février équivalent à une année pleine sur la période 2017 – 2019. L'encouragement, non obligatoire, à réaliser un Diagnostic technique global (DTG) (proche de l'audit global) pour les copropriétés et la création d'un « chèque audit » sur le territoire parisien sont les principales explications.

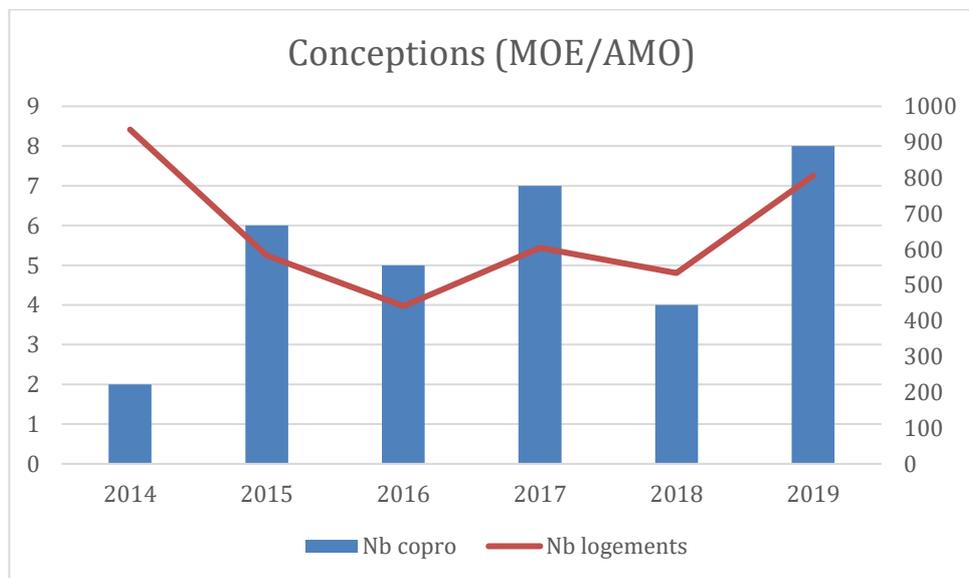
Maîtrise d'œuvre de conception

Les missions de maîtrise d'œuvre de conception sont l'étape centrale pour amener les copropriétés de l'idée du projet au vote des travaux en assemblée générale.

Les copropriétés qui confient des missions de conception à Île-de-France Energies peuvent :

- soit provenir du portefeuille des clients en audit / DTG
- soit arriver directement en phase de conception, le souhait de réaliser des travaux étant fort ; dans ce cas de figure l'étape audit est écartée.
- ou l'audit a été réalisé par une autre société.

La forte baisse du nombre d'audit réalisés à partir de 2017 a partiellement tari la source des missions de conception en 2017, conduisant à une baisse du nombre de conceptions sur 2018. De fortes actions commerciales destinées à aller chercher de nouveaux clients ont été menées. Elles ont permis une hausse importante du nombre de conception en 2019.



Conceptions (MOE / AMO)		
	Nb copro	Nb logements
2013	0	0
2014	2	935
2015	6	583
2016	5	441
2017	7	604
2018	4	534
2019	8	806



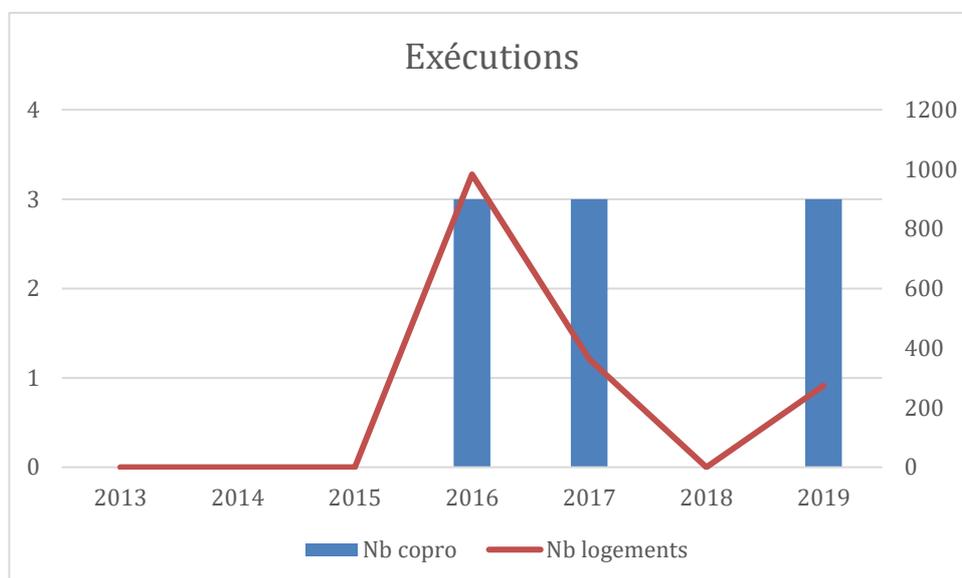
Maîtrise d'œuvre d'exécution

L'activité de maîtrise d'œuvre d'exécution découle systématiquement des étapes de conception menée par Ile-de-France Energies.

Elle progresse mais a souffert d'une part d'une durée dans l'étape de conception relativement longue et d'autre part, en 2019, de la réforme des aides à la rénovation énergétique. En effet, la transformation du Crédit d'Impôt Transition Énergétique (CITE) en MaPrimeRenov', particulièrement inadaptée à la copropriété, a conduit à plusieurs rejets de proposition de travaux lors de récentes assemblées générales.

L'accroissement des volumes sur cette phase dépend donc essentiellement de l'augmentation du nombre de projets en phase de conception et du raccourcissement du cycle d'affaires.

Cette phase est essentielle à la progression du chiffre d'affaires car c'est l'étape la plus rémunératrice en termes d'honoraires et car elle déclenche la perception de Certificats d'Economie d'Énergie pour la copropriété et pour Ile-de-France Energies qui les valorise.



Exe		
	Nb copro	Nb logements
2013	0	0
2014	0	0
2015	0	0
2016	3	983
2017	3	363
2018	0	0
2019	4	1130

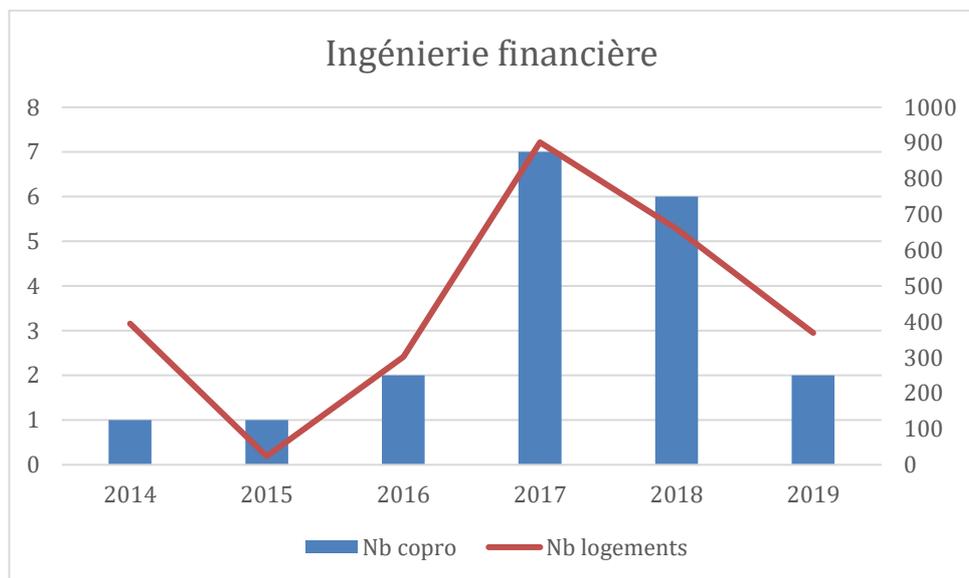
Ingénierie financière

Cette activité complémentaire mobilise les outils et compétences développés dans le cadre de l'activité d'Île-de-France Energies sur des projets ne sollicitant pas notre offre globale.



Elle représente une activité plus annexe, que ce soit en termes de volume de travail et d'honoraires, mais peut aider au succès de certains projets qui ne nous ont pas été entièrement confiés. Les missions d'ingénierie financière recouvrent deux types de contrats, non distingués dans les résultats ci-dessous : une mission d'ingénierie financière en conception, et une deuxième mission d'ingénierie financière en phase d'exécution des travaux.

L'activité s'est réduite après un pic en 2017. Le début 2020 est assez élevé.



Ingé fi		
	Nb copro	Nb logements
2013	0	0
2014	1	395
2015	1	24
2016	2	302
2017	7	902
2018	6	660
2019	4	579
2020	3	311

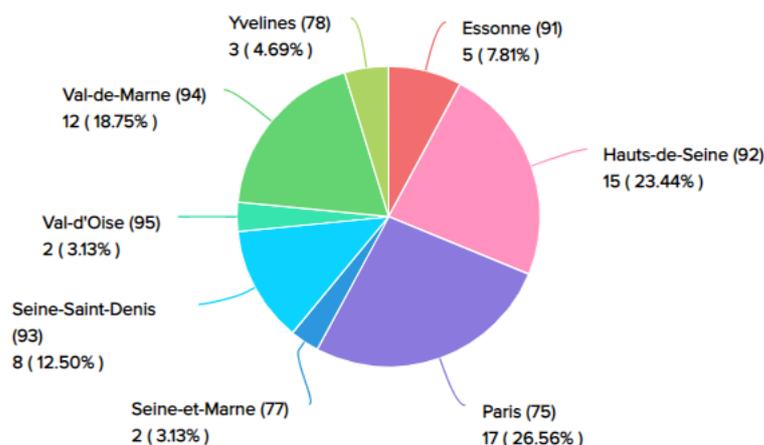


RENOVATION ENERGETIQUE : RESULTATS

Répartition géographique

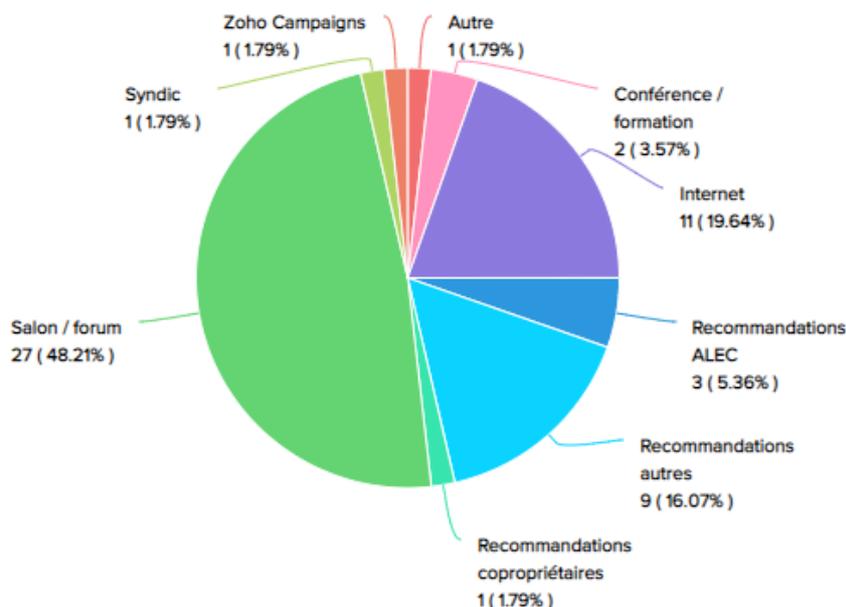
Notre activité est particulièrement développée sur trois départements (Paris, Hauts-de-Seine et Val-de-Marne). Elle est en forte accélération à Paris où un nombre croissant de copropriétés nous sollicite, mais en net ralentissement sur le Val-de-Marne, naguère secteur géographique le plus dynamique, et la grande couronne.

Les copropriétés pour lesquelles nous sommes intervenus se situent essentiellement en petite couronne (55% de notre activité) et secondairement en grande couronne (18%) et à Paris (27 %).



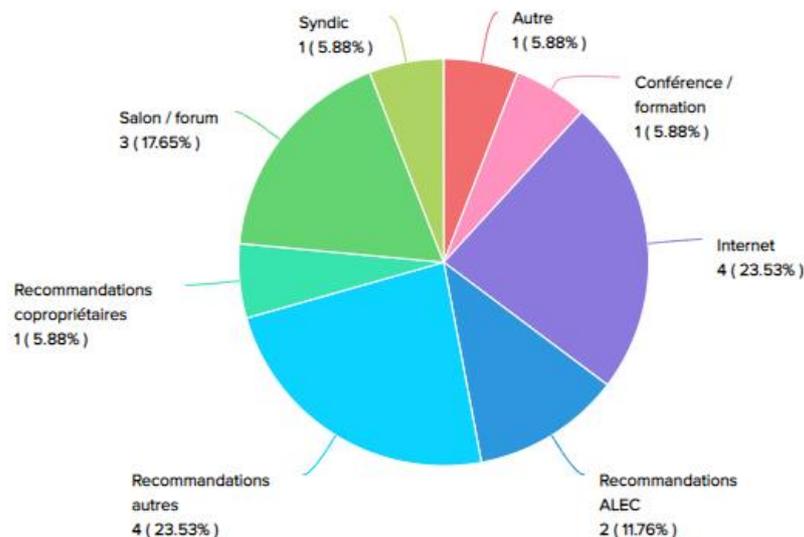
Origine des prospects

Un travail d'analyse de l'origine des prospects a été mené. Il montre que la très grande majorité de nos contacts copropriétés proviennent des salons et événements. Notre site internet est la 2ème source avec 20%. Les recommandations de partenaires viennent ensuite. L'apport de contact par les ALEC représente 5 %.



En revanche, en limitant l'analyse aux copropriétés qui ont effectivement conclu un contrat avec Ile-de-France Energies, on constate que les recommandations, bien qu'apportant peu de prospects (23%), ont un excellent taux de transformation et sont à l'origine de 41% de nos clients.

Les salons apportent de nombreux prospects mais, étant moins qualifiés, ils présentent un taux de transformation médiocre (18 % des affaires contre 48 % des prospects).



On peut regretter la faiblesse des ALEC et du réseau FAIRE dans les contacts apportés. Les collectivités actionnaires pourraient contribuer à améliorer cette situation.

Portefeuille d'opérations

La liste des opérations en cours est fournie ci-après.

Type de prestation	Nom du Compte	Commune	Nb logements	Economie d'énergie (%)	Montant travaux	Montant IdFE
Audit ou diagnostic	Rossays	Savigny sur Orge	370		€ 6 500	€ 6 500
	Nouvelle	Nogent sur Marne	48		€ 7 592	€ 7 592
	Résidence Ozonville	Athis-Mons	122		€ 12 000	€ 12 000
	Sergent Bauchat	Paris	128		€ 14 400	€ 14 400
			668		€ 40 492	€ 40 492
Maitrise d'Œuvre Conception	Le Clos La Garenne bâtiment G	Fresnes	32	30	€ 24 001	€ 24 001
	Route stratégique	KREMLIN BICETRE	84		€ 38 750	€ 38 750
	Sannois Soleil	Sannois	183	54	€ 47 850	€ 47 850
	Decaen	Paris 12	68	64	€ 31 500	€ 31 500
	Les Feuillants	Clamart	140	44	€ 15 008	€ 15 008
	Massy Vallée 2	Massy	135	31	€ 20 500	€ 20 500
	Résidence Paul Cézanne	Créteil	120	26	€ 35 550	€ 35 550
	Hemet	Aubervilliers	98		€ 41 625	€ 41 625
RESIDENCE LA PASSERELLE	BRY SUR MARNE	48		€ 31 083	€ 31 083	



	37 rue Gallieni & 57 rue Dolet	Malakoff	116		€ 9 075	€ 9 075
	167 Chevaleret	PARIS	10		€ 36 188	€ 36 188
	République	Romainville	50	33	€ 8 537	€ 8 537
	16 rue d'Arcueil	Montrouge	89		€ 17 625	€ 17 625
	Résidence Andrézieux	Paris	197		€ 32 625	€ 32 625
			1370		€ 389 917	€ 389 917
	Résidence du Parc	Soisy-sous-Montmorency	48	53	€ 12 375	€ 12 375
	La Vénerie Rambouillet	Rambouillet	147	47	€ 40 500	€ 40 500
	Le Clos la Garenne Bâtiment E	Fresnes	88		€ 12 500	€ 12 500
Maitrise d'Œuvre Exécution	Le Clos La Garenne bâtiment F456	Fresnes	128	27	€ 27 250	€ 27 250
	Aristide Briand Livry Gargan	Livry Gargan	45	56	€ 57 258	€ 57 258
	Résidence Péreire	St Germain en Laye	60		€ 110 916	€ 110 916
	La Fontaine (non compté dans les totaux, équilibrage du réseau seulement)	Antony	856		€ 4 900	€ 4 900
			274		€ 265 699	€ 265 699
Ingénierie financière conception	Résidence Les Rosiers	Vitry-Sur-Seine	165		€ 24 000	€ 24 000
	Ariston rue de Thionville	Paris	105		€ 9 750	€ 9 750
	11 rue des roses	PARIS	41		€ 3 000	€ 3 000
			311		€ 36 750	€ 36 750
	Le Lutèce 83 Aristide Briand	Montrouge	108		€ 14 250	€ 14 250
	Résidence du Parc	MEAUX	63		€ 4 950	€ 4 950
	Les Moulins	Saint-Denis	199	22	€ 4 650	€ 4 650
Ingénierie financière exe	Résidence les Gradins	EPINAY-SUR-SEINE	43		€ 3 750	€ 3 750
	Villa Blanche Nanterre	Nanterre	33	53	€ 5 250	€ 5 250
	Pinel	Paris	118	60	€ 11 250	€ 11 250
	Parvis du Breuil	Antony	204	61	€ 21 000	€ 21 000
	Résidence Cotentin	Paris	169	26	€ 7 500	€ 7 500
			937		€ 72 600	€ 72 600
AMO	Résidence du Hameau	Paris	247		€ 22 313	€ 22 313
	Tour Fugue	Paris	198		€ 46 125	€ 46 125
			445		€ 68 438	€ 68 438
Total	Nb d'affaires en cours : 38		5103		50 251 795 €	€ 873 896



Travaux générés

Début 2020, l'activité d'Île-de-France Energies a permis le vote de travaux de 20 copropriétés comptant 3 316 logements pour un investissement total d'environ 68 millions d'euros, correspondant à 1 086 emplois à plein temps pendant un an.

Rôle IdFE	Nom copro	Commune	Nb logements	Economie d'énergie (%)	Montant travaux (€)	Emplois créés (emplois.an)
Conception assurée par IdFE	Beccaria	Paris	68	62%	1 422 232 €	23
	Villa Blanche	Nanterre	33	53%	890 000 €	14
	La Vénérie	Rambouillet	147	47%	3 500 000 €	56
	Le Clos La Garenne bâtiment F456	Fresnes	128	27%	2 200 000 €	35
	Le Clos la Garenne Bâtiment E Fresnes	Fresnes	88	32%	1 700 000 €	27
	Résidence du Parc	Soisy-sous-Montmorency	48	53%	1 294 021 €	21
	Aristide Briand	Livry Gargan	45	56%	1 496 000 €	24
	Résidence du Parc des Thibaudières	Boussy-Saint-Antoine	350	73%	11 731 503 €	188
	13 rue Adrien Damalix	Saint-Maurice	45	61%	1 220 000 €	20
	Résidence Péreire	St Germain en Laye	60	38%	1 420 000 €	23
	Verrière Jli-Mai	Meudon la forêt	904	32%	5 735 924 €	92
	Lançon	Paris 13	31	62%	1 311 986 €	21
	Sous-total			1947	Moy 50%	33 921 666 €
Ingénierie financière assurée par IdFE	Parc d'Ardenay	Palaiseau	395	36%	10 023 000 €	160
	Le Lutèce	Montrouge	108	52%	3 000 000 €	48
	Pinel	Paris	118	60%	5 000 000 €	80
	Les Moulins	Saint-Denis	199	22%	3 240 373 €	52
	Résidence les Gradins I	EPINAY-SUR-SEINE	43	36%	1 500 000 €	24
	Vouillé Brancion	Paris 15	133	55%	3 381 262 €	54
	Parvis du Breuil	Antony	204	61%	5 005 000 €	80
	Résidence Cotentin	Paris	169	26%	2 750 000 €	44
Sous-total			1369	Moy 44%	33 899 635 €	542
Total			3316	Moy 46%	67 821 301 €	1086

Pour l'année 2020, cela représente 10 395 000 € de travaux votés dans 478 logements soit 4 copropriétés. (Péreire, Damalix, Parvis du Breuil et Cotentin). Il faut toutefois noter que, du fait de la réforme des aides, l'Assemblée générale de la copropriété Damalix (ville de Saint Maurice) a décidé en 2020 de revenir sur sa décision de travaux de 2019.

Sur l'année 2019, parmi les votes de travaux prévus :

- 4 ont fait l'objet de votes favorables
- 2 ont été rejetés mais devrait être remis au vote sous délai court (Massy Vallée 2) ou après un prolongement de la phase d'étude (Feuillants)
- 5 ont pris du retard et devraient faire l'objet d'un vote en 2020 (Fresnes bât G, Decaen, Route Stratégique, Les Rosiers, Le Hameau)



- 2 projets sont suspendus jusqu'à nouvel ordre pour cause de désaccord au sein de la copropriété (Paul Cézanne et Sannois Soleil)

Pour 2020, ce sont 14 votes de travaux qui sont envisageables, représentant 1489 logements. Il est toutefois certains que, au vu des décalages de calendriers et de possibles votes négatifs, le nombre constaté sera inférieur. C'est pourquoi une « tendance » a été ajoutée dans le tableau ci-dessous.

Type de prestation	Nom du Compte	Date de vote de travaux prévue	Nb logements	Commune	Montant travaux (€)	Tendance
Conception IdFE	Decaen	01/09/2020	68	Paris 12	2641900	50%
	Massy Vallée 2	31/03/2020	135	Massy	3084000	60%
	Route stratégique	15/09/2020	84	KREMLIN BICETRE	2500000	40%
	Le Clos La Garenne bâtiment G	01/06/2020	32	Fresnes		70%
	Hemet	20/12/2020	98	Aubervilliers		70%
	République Romainville	01/09/2020	50	Romainville	570000	70%
	RESIDENCE LA PASSERELLE	02/10/2020	48	BRY SUR MARNE		80%
	37 rue Gallieni & 57 rue	15/11/2020	116	Malakoff		80%
	167 Chevaleret	01/06/2020	10	PARIS		80%
	Résidence Andrézieux	15/11/2020	197	Paris		80%
			838			
Ingénierie financière	Résidence Les Rosiers	01/06/2020	165	Vitry-Sur-Seine		60%
	11 rue des roses	24/09/2020	41	PARIS		70%
			206			
AMO technique et financière	Résidence du Hameau	30/09/2020	247	Paris		50%
	Tour Fugue	01/02/2020	198	Paris		70%
			445			
			1489			

Faits marquants et analyses

De manière générale, on constate une activité qui décolle assez nettement en 2019 sur le volet conception (et donc travaux à venir). Le travail commercial de 2018 / 2019 a compensé la baisse de la demande d'audits qui, auparavant, apportait des affaires en conception.

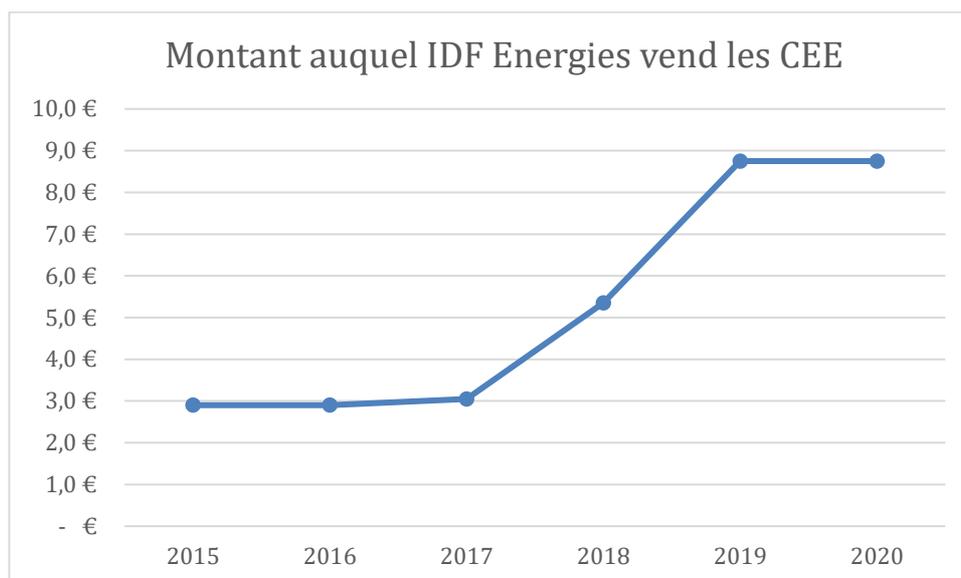
La durée du cycle d'affaires continue d'être plus long que prévu dans le modèle théorique, mais un renforcement du « management de projet » permet d'espérer diminuer les délais sur les opérations en portefeuille.

Délivrance de l'EcoPTZ par Île-de-France Energies : le gouvernement a mis en place un éco-prêt à taux 0% pour la rénovation énergétique. Les intérêts non perçus par les banques sont pris en charge par l'Etat pour certaines interventions précisément définies. Ce dispositif est attractif pour les copropriétaires, mais sa complexité engendre des délais d'instruction particulièrement longs (environ 12 mois entre le l'AG de vote de travaux et le déblocage des fonds), ce qui a des conséquences négatives sur les projets et leur planning.

Pour améliorer cela, à la demande d'Île-de-France Energies, la loi de finances 2020 autorise les Sociétés de Tiers-Financement des régions Île-de-France et Hauts-de-France à proposer l'Eco-prêt à taux 0% dans le cadre d'une expérimentation entre le 1er avril 2020 et le 31 décembre 2021. L'impact attendu sur notre activité est précisé plus loin dans « Evolution du modèle d'intervention ».

Le marché des CEE se maintient à un niveau haut. Alors que nous vendions les CEE liés à nos projets autour de 3,5 €/MWh cumac en 2015 et 2016, ce cours est monté régulièrement depuis. Nous bénéficions pour 2019 d'un accord-cadre de vente à 8,75 €/MWh cumac avec la SCET et SIPLEC. Les CEE représentent en moyenne, à ce jour, 8 % du montant d'une rénovation globale en copropriété.

Cette hausse bénéficie à la fois à nos copropriétaires, dont la prime CEE versée par Ile-de-France Energies a augmenté, et à Ile-de-France Energies, dont les frais de dossier captés sur les CEE ont augmenté d'autant. Cette hausse ne sera toutefois visible dans nos comptes qu'à livraison des chantiers pour lesquels une offre CEE a été émise en 2019, c'est-à-dire en 2021.



La contrepartie de cette hausse est l'apparition sur tout le territoire national de petites sociétés proposant gratuitement les travaux les plus rentables : calorifugeage et équilibrage des réseaux, isolation des planchers bas... Ces sociétés pratiquent des démarchages très agressifs et ont d'importantes forces de frappe commerciales. Elles sont caractérisées par d'importants problèmes de qualité comme l'a montré l'UFC Que Choisir, saisie de 4 000 litiges pour la seule année 2019.

EVOLUTION DU MODELE D'INTERVENTION

D'une part, l'activité devrait évoluer vers davantage d'affaires internalisées, comme cela a été décidé en 2018. Cela concerne non seulement la phase de conception, pour laquelle Ile-de-France Energies prévoit d'assurer en interne 50 % des opérations, mais aussi la phase d'exécution. En effet, cette phase, très rémunératrice, n'est pas encore réalisée en interne et devrait l'être pour 50 % des opérations à partir de la mi-2020. A cette fin, le recrutement d'un maître d'œuvre d'exécution est prévu en septembre 2020.

Par ailleurs, la délivrance de l'Eco-prêt à taux 0% par Ile-de-France Energies à partir du 1er avril 2020 devrait avoir 3 effets très positifs :



L'augmentation des montants prêtés ; en effet, au lieu de prêter à 1,9 % TAEG dans le cadre du tiers financement, nous pourrions proposer des prêts à taux proches de 0 % (0,45% car la caution, obligatoire sur les prêts collectifs, n'est pas prise en charge par l'Etat). Ceux-ci étant plus attractifs, nous nous attendons à un recours plus important aux prêts proposés par Ile-de-France Energies sur les projets (éco-prêts à taux 0 % complétés de prêts complémentaires à 1,9 % ; les deux types de prêts étant réalisés avec la ligne de crédit de la Banque Européenne d'Investissement mis à la disposition de la société).

Augmentation de la rémunération des prêts proposés par Ile-de-France Energies : la marge sur le prêt tiers financement est comprise entre 0,5 et 0,7 % du montant prêté alors que celle sur l'éco-prêt à taux 0 %, rémunéré par l'Etat, est d'environ 1,4 %.

Enfin, avec l'éco-prêt à taux 0 %, l'offre proposée par Ile-de-France Energies est complète et attractive.

Il convient de préciser également que l'expérimentation de la distribution de l'éco-prêt à taux 0 % par Ile-de-France Energies prend fin le 31 décembre 2021. Elle doit faire l'objet d'un rapport qui sera remis aux députés. Nous devons donc faire la preuve, sur un temps court, compte tenu des délais constatés dans la conduite des projets, de notre capacité à distribuer ce prêt afin que cette expérimentation soit pérennisée.



ENERGIES RENOUVELABLES

Île-de-France Energies est impliquée dans plusieurs projets à trois niveaux :

- Investissement réalisé (Bimétha)
- Investissement validé en 2019, qui sera réalisé en 2020 (Equimeth et Les Gabots)
- Phase amont du projet

A noter que la prise de participation au sein de la société Equimeth, pour 15% du capital, a été réalisée le 31 décembre 2019 pour un montant de 1.500 €. L'investissement principal en quasi-fonds propres doit intervenir en 2020.

Le tableau ci-dessous liste les projets concernés :

Nom	Collectivité	Description
<i>Bimétha (méthanisation) Investissement réalisé</i>	Dammarie-les-Lys (77)	Projet territorial innovant de méthanisation, forte implication des collectivités (SDESM, CA Melun, Dammarie-les-Lys...). Investissement déjà réalisé par IDF Energies (11% du capital) Mise en service prévue en 2021.
<i>Equimeth (Méthanisation) Investissement validé</i>	Moret-Loing-Orvanne (77)	Projet territorial de méthanisation porté par Cap Vert Energies. Projet à forte composante agricole, situé à Moret-Loing-et-Orvanne (77). Ancrage territorial. Sous l'impulsion d'Île-de-France Energies, il est prévu un financement participatif. La décision d'investissement est en cours d'étude pour 15 % des fonds propres. Mise en service fin 2020.
<i>Les Gabot (Solaire) Investissement validé</i>	Annet-sur-Marne (77)	Plus grand projet EnR d'IDF avec mise en service rapide. La participation d'Île-de-France Energies, aux côtés de ses partenaires (SDESM Energies, SIPENR, Energies partagée) permettra l'obtention du bonus participatif. La décision d'investissement est en cours d'étude pour 11 % des fonds propres. Mise en service mi-2020
<i>H2.IDF (Hydrogène)</i>		Projet de production d'hydrogène en Île-de-France utilisant des énergies renouvelables et de récupération à l'intérieur du périmètre de l'A86 Porté par le SIPEREC
<i>Grappagri (PV sur hangars agricoles)</i>	Tout IdF	Soutenu par la région IdF dans le cadre de son plan solaire, le projet consiste à proposer à des agriculteurs de les équiper en hangars photovoltaïques de 100 kWc. 12 agriculteurs sont engagés à ce jour.



		Le projet est mené avec SDESM Energies, SIPEnR, Energie Partagée et Irisolaris.
<i>Graparking</i>	Tout IdF	Le projet consiste à équiper des parkings de collectivités en ombrières photovoltaïques. Le projet est mené avec SDESM Energies, SIPEnR, Energie Partagée et Irisolaris.
<i>Géothermie (Réseau de chaleur)</i>		Un industriel préparant une réponse pour un réseau de chaleur associé à sa production géothermique nous a sollicité pour faire une réponse à l'appel d'offres avec IDF Energies Cela pourrait être envisagé à condition d'intégrer une dimension efficacité énergétique à l'offre de production EnR et du financement participatif.
<i>Entre Juine-et-Renarde</i>	Entre Juine et Renarde (91)	Projet porté par la municipalité en financement participatif en partenariat avec Energies Partagé, SDESM Energies et SIPENR. Il s'agit d'apporter une ingénierie de confiance à la collectivité.

Plusieurs autres projets non mentionnés ici sont à des étapes amont.

TROISIEME PARTIE :

PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE



POSTES	Budget 2019 CS 6.11.2018	Arrêté des comptes 2018	Arrêté des comptes 2019
PRODUITS D'EXPLOITATION (hors subventions)	827 276 €	407 202 €	760 738 €
Rénovation Énergétique	819 276 €	393 327 €	611 964 €
Audit	12 114 €	26 476 €	18 624 €
MOE Conception	304 437 €	309 046 €	261 618 €
MOE Exécution	248 268 €	15 375 €	63 980 €
Valorisation NET CEE copropriété	210 234 €	13 297 €	215 002 €
Ingénierie Financière	44 223 €	41 153 €	52 125 €
Autres mission			615 €
EnR	- €	13 875 €	32 625 €
Equimeth			32 625 €
Frais de dossier de Préfinancement ANAH	8 000 €		2 333 €
RECIF Subventions reçues NET			113 816 €
RECIF Charges salariales affectés au projet (temps passés)			88 445 €
RECIF Quote-part de frais généraux IDF Energies affectée			25 370 €
Subventions	39 524 €		49 014 €
Dossier Tiers financement recherche ADEME	13 124 €		10 271 €
Subvention PUCA	- €		
GUARANTEE	26 400 €		30 054 €
Reprise sur provision			8 121 €
Autres produits			568 €
TOTAL PRODUITS EXPLOITATION	866 800 €	499 300 €	809 752 €
ACHATS & FOURNITURES	184 266 €		177 650 €
Loyer et Charges locatives	55 000 €		60 263 €
Mutualisation des charges (Facturation GIP)	30 000 €		28 678 €
Téléphonie Mobile Free	2 100 €		2 251 €
Fournitures et mobilier de bureau	4 000 €		2 249 €
Affranchissement	3 000 €		1 860 €
Assurance	36 733 €		46 000 €
Frais d'adhésion/Cotisation professionnelle	11 133 €		4 969 €
Informatique (Location & Maintenance)	18 300 €		15 619 €
Missions / Réceptions	10 000 €		9 781 €
Frais d'actes et autres frais de gestion Frais bancaires	3 000 €		4 107 €
Entretien et carburant véhicule	5 000 €		- €
Frais de documentation	6 000 €		1 873 €
Abonnement et consultation Fichier FICP			- €
Frais ENR			- €
CHARGES EXTERNES	193 625 €		187 579 €
Honoraires Comptable / CAC	32 325 €		36 656 €
Honoraires Contrôle interne Tiers financement	16 000 €		- €
Honoraires de recrutement			7 500 €
Frais de recrutement de personnel			2 803 €
Honoraires Avocats	5 000 €		3 610 €
Honoraires paramétrage et développement outils turnkey	5 000 €		- €
Honoraires paramétrage et développement logiciel ingénierie financière	8 000 €		16 560 €
Coursiers	300 €		77 €
Frais de déménagement			1 050 €
Communication marketing	35 000 €		11 198 €
Sous-traitance et missions expert	92 000 €		108 125 €
CHARGE DE PERSONNEL	1 026 940 €		998 219 €
Salaires & Charges	1 018 440 €	961 943 €	992 769 €
Médecine du travail			1 832 €
Frais de formation	8 500 €		3 618 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	13 000 €		6 847 €
-Autres (Matériels informatique, licences...)			6 847 €
Impôts & Taxes	15 000 €		14 177 €
Autres charges			6 482 €
REGULES DIVERSES COMPTABLES	360 €		
TOTAL CHARGES EXPLOITATION	1 433 191 €	1 413 460 €	1 390 954 €
RESULTAT EXPLOITATION	- 566 391 €	- 914 160 €	- 581 202 €
Produits financiers	57 000 €		67 399 €
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	57 000 €		67 399 €
Charges financières			
TOTAL CHARGES FINANCIERES			
RESULTAT FINANCIER	57 000 €	16 044 €	67 399 €
RESULTAT COURANT avant impôts	- 509 391 €	- 898 116 €	- 513 803 €
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			1 €
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- €	- €	1 €
Total des produits	923 800 €	516 344 €	877 150 €
Total des charges	1 433 191 €	1 413 460 €	1 390 955 €
RESULTAT	- 509 391 €	- 897 116 €	- 513 804 €



ANALYSE

L'arrêté des comptes de l'exercice 2019 présente un résultat déficitaire de 513 804 euros en ligne avec les prévisions du début d'année (-509 391 euros)

En 2019, Le chiffre d'affaires de l'activité de rénovation énergétique présente les caractéristiques suivantes :

- un chiffre d'affaires en conception moins important que celui de l'an dernier du fait d'un manque de volume qui perdure (261 618 euros vs 309 046 euros).

- un chiffre d'affaires en exécution (phase travaux) supérieur à celui de l'année 2018 (63 980 euros vs 15 375 euros) mais nettement inférieur aux prévisions du début d'année (248 000 euros) compte tenu du retard pris sur les affaires, essentiellement du fait des difficultés dans la prise de décisions par les conseils syndicaux. Trois affaires sont particulièrement concernées, la plus importante étant celle de Sannois. Il y a dissension au sein du conseil syndical entre la réalisation d'un ravalement simple et d'un ravalement avec ITE. Malgré de multiples réunions et échanges avec la copropriété, le conseil syndical n'a pas pris la décision de présenter un scénario de travaux en assemblée générale. Compte tenu de la complexité architecturale et de la présence d'amiante, le montant moyen par logement des travaux est élevé : près de 30 000 euros, aides déduites. Cette opération devait apporter 77 000 euros de chiffres d'affaires en 2019. Une partie des opérations en exécution qui ont pris du retard sont reprises dans le prévisionnel 2020, à l'exception de l'opération de Sannois compte tenu de la forte incertitude sur la poursuite de l'opération.

Les recettes liées à la valorisation des CEE des copropriétés que nous accompagnons représentent 35 % du chiffre d'affaires de la rénovation énergétique. Les produits liés aux CEE sont prévus au plan d'affaires depuis l'origine, et contribuent significativement au chiffre d'affaires pour la première fois, car ils sont perçus après réception des travaux.

Globalement, les produits liés à la rénovation énergétique progressent de 200 000 euros entre 2018 et 2019 (de 393 000 euros à 612 000 euros), principalement du fait de la valorisation des CEE des opérations de rénovation énergétique que nous suivons.

Les produits d'exploitation progressent de 300 000 euros entre 2018 et 2019 (de 500 000 euros à 810 000 euros). Le projet RECIF y contribue pour 113 000 euros. A cette recette, il faut retrancher le salaire de la collaboratrice qui est en charge du pilotage du projet. Le montant de recette nette, après déduction de la rémunération, correspond notamment à la part de salaires liée aux interventions d'autres collaborateurs intervenant ponctuellement sur le projet (chargée de communication, direction générale) et aux frais généraux pris en charge proportionnellement à l'activité RECIF.

Les produits d'exploitation en 2019 s'élèvent donc à 809 752 euros. Ils étaient de 499 300 euros en 2018.

Les charges d'exploitation sont inférieures de 42 000 euros par rapport au budget prévisionnel notamment du fait de l'absence d'honoraires liés au contrôle par Deloitte de l'activité de tiers financement (qui sont prévus en 2020 compte tenu du démarrage de l'activité de prêt), ainsi que de dépenses en communication plus faibles qu'envisagées.

La masse salariale est conforme au budget (998 219 euros pour 1 026 940 euros prévus)

Le total des charges d'exploitation prévisionnelles 2019 s'élèvent donc à 1 390 954 euros pour un prévisionnel en début d'année de 1 433 191 euros.

Les produits financiers s'élèvent à 67 000 euros, ils concernent la rémunération du capital placé sur des comptes à terme.

QUATRIEME PARTIE : DEVELOPPEMENT

AUGMENTER LE VOLUME D'ACTIVITE

Programme RECIF

Le programme RECIF a démarré le 1^{er} janvier 2019. Il doit en principe se terminer le 31 janvier 2020 mais pourrait être prolongé, des discussions sont en cours avec les pouvoirs publics. Le programme vise à dynamiser la rénovation énergétique des grandes copropriétés.

Le bilan de l'avancement à mi-parcours :

17 collectivités, 12 intercommunalités et 7 communes sont engagées dans le programme couvrant 2 930 grandes copropriétés. 4 en Nouvelle-Aquitaine, 2 en Grand Est et 11 en Ile-de-France¹. Ces collectivités ont signé une charte les engageant dans le programme pour la rénovation des copropriétés.

Pour mobiliser les collectivités, des documents présentant une analyse de la situation de la rénovation des grandes copropriétés sont réalisés au niveau intercommunal. En Ile-de-France, 5 analyses territoriales² ont été réalisées par l'AREC et une au niveau régional.

Un colloque a été organisé le 28 novembre en partenariat avec l'Association des Responsables de Copropriétés (ARC), un succès avec près de 100 participants pour une journée de rencontres autour de la rénovation des copropriétés. Etaient présents des agents des services habitat et environnement de communes et intercommunalités d'Ile-de-France.

¹ EPT Paris Ouest La Défense, Suresnes, Puteaux, Levallois, CA Paris Saclay, Chilly-Mazarin, Villebon-sur-Yvette, CA Plaine Vallée, EPT Est Ensemble, CA Saint-Quentin en Yvelines, EPT Paris Terre d'Envol

² CA Versailles Grand Parc, EPT Est Ensemble, CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, CA Paris Saclay, EPT Paris Ouest La Défense



Un trophée des communes pour la rénovation énergétique organisé avec l'Association des Maires d'Ile-de-France (AMIF) et l'AREC vise à récompenser les communes et les intercommunalités d'Ile-de-France pour leur engagement dans la rénovation énergétique du parc public, social ou privé. L'appel à candidatures a été lancé le 3 mars dernier et se clôture le 30 avril. Cinq prix seront remis lors d'un salon de l'AMIF.

47 000 logements ont reçu un courrier de sensibilisation à la rénovation énergétique (sur la Ville de Paris et la Communauté d'Agglomération de Paris Saclay). 222 gestionnaires de syndicats gérant les copropriétés ciblées ont également reçu un courrier. Sur les 930 copropriétés concernées, 10 nouvelles copropriétés sont maintenant accompagnées par une Agence locale de l'énergie et du climat pour leur projet de rénovation.

38 événements d'information sur la rénovation en copropriétés ont eu lieu : des visites de chantiers, des formations pour les syndicats, des soirées et des ateliers pour les copropriétaires. Avec un total de 698 participants. 25 de ces événements ont eu lieu en Ile-de-France.

Une formation gratuite en ligne a été montée, elle s'adresse aux copropriétaires, aux syndicats et aux professionnels. Elle donne les clés pour mener un projet de rénovation énergétique de l'émergence de l'idée à la réception des travaux. Elle comptabilise à ce jour 2400 inscrits.

Deux guides ont été publiés. Le premier porte sur le financement de la rénovation en copropriété. Le second est un guide complet sur la rénovation en copropriété.

Des résolutions de vote de travaux en assemblée générale de copropriété sont en cours de rédaction par un cabinet d'avocat. S'adressant aux sociétés comme Ile-de-France Energies mais aussi directement aux syndicats et aux copropriétaires.

Intervention en copropriétés mixtes

Les échanges que nous avons eus avec des bailleurs sociaux pour intervenir sur leur patrimoine en copropriété mixte (groupe immobilier composé de logements possédés par un bailleur social et des propriétaires, personnes physiques) commencent à porter leurs fruits.

Nous avons été consultés par 1001 Vies Habitat pour trois copropriétés et nous allons signer une convention de partenariat avec Grand Paris Habitat (GPH). GPH est un Groupement d'Intérêt Economique du groupe CDC Habitat (filiale de la caisse des dépôts, premier bailleur de France (500 000 logements essentiellement sociaux)). GPH est un opérateur dédié à la production de logements et à la revalorisation du patrimoine sur le territoire du Grand Paris (métropole, grande couronne et Oise). Ce GIE regroupe les équipes de développement, de maîtrise d'ouvrage et de rénovation urbaine de CDC Habitat en Île-de-France. D'autres bailleurs non membres du groupe sont également adhérents de ce GIE afin de mutualiser leurs compétences. La charte de partenariat prévoit notamment l'intervention complémentaire d'Ile-de-France Energies sur les territoires sur lesquels intervient GPH dans le cadre de copropriétés dégradées et dans le cadre des copropriétés mixtes des bailleurs adhérents de GPH.



TIERS FINANCEMENT DIRECT ET INDIRECT

A l'issue de l'augmentation de capital, l'ACPR nous a notifié le 28 février 2019 l'autorisation définitive d'exercice d'activités de crédit.

Les opérations suivantes, susceptibles d'être financées, ont été présentées et validées par le comité de crédit au cours de l'année 2019 :

- Créteil : le projet est aujourd'hui à l'arrêt.
- Saint Germain : le projet et le prêt associé ont été votés. Les souscriptions individuelles vont débuter courant 2020.
- Clamart : le projet a été rejeté par l'AG ; il est envisagé de le représenter.
- Massy : le projet a été rejeté par l'AG, un nouveau vote est prévu.
- Paris Cotentin : le projet et les prêts associés ont été votés pour une mise en œuvre au 1er semestre 2020.
- Paris Pinel : le prêt qui a été retenu est celui de la Caisse d'Epargne

Distribution de l'éco-prêt à taux 0% par Ile-de-France Energies

Parmi les outils de financement de la rénovation énergétique en copropriétés, figure le prêt à taux zéro (en réalité 0,45 % du fait de l'obligation d'une caution) dit EcoPtz qui après les subventions individuelles et collectives est le produit le plus intéressant. Historiquement, trois établissements bancaires le commercialisaient : le Crédit Foncier, la Caisse d'Epargne Ile-de-France et Domofinance. Suite à la disparition du Crédit Foncier, restent deux acteurs.

Pour plusieurs raisons, le faible nombre de collaborateurs mobilisés par les établissements pour l'instruction des dossiers et la complexité du dispositif notamment, les délais entre le dépôt de la demande de prêt par la copropriété et le moment où les sommes sont versées varient entre 14 et 18 mois. Pendant cette période, qui suit le vote par l'assemblée générale des copropriétaires d'un programme de travaux et du choix des entreprises qui vont les réaliser, le projet est arrêté et potentiellement fragilisé car les entreprises de travaux ne peuvent s'engager, sur une période aussi longue, sur le maintien des prix sur lesquels l'assemblée générale de copropriétaires s'est prononcée.

Compte tenu de ces difficultés, Ile-de-France Energies, qui réunit aujourd'hui toutes les conditions pour déployer le tiers-financement, propose, aux copropriétés qu'elle accompagne, de ne pas mobiliser l'EcoPtz et d'adopter le tiers-financement seul. Quelques copropriétés ont retenu cette option malgré les pertes financières pour les copropriétaires (Ile-de-France Energies prête actuellement à 1,9 % vs les 0,45 % de l'EcoPtz).

Parallèlement les sociétés de tiers financement (STF) déployées sur le territoire national, en lien avec le programme du PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture) du Ministère de l'Ecologie et du Ministère de la Cohésion des territoires qui les accompagne dans leur réflexion et leur évolution, ont porté la demande de pouvoir distribuer l'EcoPtz.



Les STF présentent en effet plusieurs avantages pour la distribution de l'EcoPtz :

- Elles connaissent la copropriété dans toutes ses dimensions :
 - la qualité de sa gouvernance (conseil syndical, assemblées générales)
 - sa situation financière (impayés des copropriétaires notamment)
 - la situation économique et sociale des copropriétaires compte tenu de la mission d'ingénierie financière que la STF mène.
- Les STF à l'origine du programme de travaux de rénovation énergétique connaissent parfaitement les postes de travaux qui sont éligibles à l'EcoPtz et ceux qui ne le sont pas. C'est un gage de gain de temps par rapport aux établissements qui délivrent aujourd'hui l'EcoPtz et qui ont des difficultés dans l'analyse des programmes de travaux.
- Les STF bénéficient d'un agrément de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) pour leur activité de tiers-financement, elles sont donc prêtes sans formalités particulières à délivrer l'EcoPtz dès lors que la loi les y autorise.

Dans le cadre de la préparation de la loi de finances 2020, des contacts ont été pris avec des députés sensibilisés aux questions de transition énergétique notamment Barbara Pompili, députée de la Somme et présidente de la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire à l'Assemblée nationale. Un amendement porté par dix députés a été votée le 9 novembre par l'Assemblée Nationale. Il prévoit, « à titre expérimental, pour une durée de 2 ans, la possibilité pour les sociétés de financement situées en régions Ile-de-France et Hauts-de-France (...) de distribuer l'éco-prêt à taux zéro. »

Des réunions de travail ont eu lieu avec la structure (SGFGAS) qui gère l'instruction de l'EcoPtz pour le compte des pouvoirs publics. L'objectif est de commencer à commercialiser ce produit à compter du 1^{er} avril 2020.

LOBBYING, RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Île-de-France Energies est régulièrement sollicitée pour des retours de terrain et dans le cadre de l'élaboration de politiques publiques en matière de rénovation énergétique. Nous avons notamment apporté des contributions dans le cadre de la réforme du crédit d'impôt transition énergétique et de son adaptation à la copropriété. Malgré notre intervention, un dispositif inopérant a été mis en place (MaPrimeRenov') avec des conséquences sérieuses sur le secteur de la copropriété. Suite à nos alertes, la Secrétaire d'Etat Emmanuelle Wargon nous a écrit pour nous faire part de sa volonté d'agir en donnant un cadre spécifique aux aides en copropriétés.

Des travaux ont été pilotés par la Délégation Interministérielle à la Transformation Publique (DITP), pour revoir l'accompagnement et le financement de la rénovation énergétique en copropriété. Île-de-France y a été fortement associée. Nous avons emmené sur le terrain, des représentants de la DITP afin qu'ils s'immergent dans des réunions de copropriétaires. Ils ont, à cette occasion, constaté l'intérêt du modèle global proposé par Île-de-France Energies.



Un rapport proposant la remise à plat de l'accompagnement et du financement de la rénovation énergétique a été présenté à Emmanuelle Wargon. De nombreuses contributions d'Île-de-France Energies y figurent. La Secrétaire d'Etat s'est engagée à proposer un plan d'action au printemps.

Île-de-France a candidaté à deux projets européens, tous deux lauréats avec un démarrage prévue en 2020 :

- Le projet ORFEE est destiné à construire un cadre et des outils communs pour les sociétés de tiers-financement françaises autour de la qualité des interventions (commissioning), le refinancement, les assurances et garanties. Le budget dont bénéficiera Ile-de-France Energies est d'environ 20 000 euros par an pendant 4 ans. Il est coordonné par le bureau d'étude Energies Demain.
- Renobooster vise à partager les expériences européennes de guichets uniques. Île-de-France Energies bénéficiera donc d'une rémunération pour présenter aux partenaires du projet son modèle d'intervention, et s'enrichira également des expériences d'autres pays européens. Le projet est coordonné par Wuppertal Institute for Climate, Environment and Energy. Le budget pour IDF Energies est de 9 000 euros par an pendant 3 ans.



COMMUNICATION

En 2019, les équipes d'Ile-de-France Energies ont participé à un certain nombre d'événements afin de développer l'activité, partager leur expertise avec les territoires et leurs expériences :

Date	Evénements	Organisateur	Lieu
19/03/2019	Grand Circuit de la Rénovation énergétique	Deveko	Boulogne Billancourt
24/03/2019	Forum de la rénovation énergétique 2019	Sceaux, Antony et Bourg la Reine	Antony
16,17/04	Salon des Maires d'Ile-de-France	AMIF	Paris
16/04	Forum de l'Eco-Rénovation	APC	Paris
29/05	Visite de Fresnes par Emmanuelle Wargon, Secrétaire d'Etat	Ile-de-France Energies	Fresnes
13/06	Grand Circuit de la Rénovation énergétique	Deveko	Bobigny
26/06	Conférence de Presse sur le tiers financement	Ile-de-France Energies	Conseil Régional d'Ile-de-France Paris
6/07	Visite de chantier	Ile-de-France Energies	Fresnes
19/09	Grand Circuit de la Rénovation énergétique	Deveko	Vincennes
5/10	Forum de l'habitat	Ekodev	Levallois Perret
16,17/10	Salon de l'ARC	ARC	Paris
5/11	Mardis techniques de l'ARC	ARC	Paris
13,14/11	Salon de la Copropriété	Comexposium	Paris
15/11	Conférence de presse des sociétés de tiers financement	Banque Européenne d'Investissement	Paris
28/11	Colloque collectivités	ARC et Ile-de-France Energies	Pantin
3/12	Grand Circuit de la Rénovation énergétique	Deveko	Paris
5/12	Conférence de Sceaux	Ville de Sceaux	Sceaux



EVENEMENT POST CLOTURE – EPIDEMIE COVID-19

Suite à l'épidémie de Covid-19 et à la décision du gouvernement de confiner la population, l'équipe d'Ile-de-France Energies (hormis 4 collaborateurs en dispositif indemnisé « garde d'enfants » suite à la fermeture des écoles) a été mise en télétravail dès le 17 mars. L'activité s'est maintenue à un rythme normal pour les projets en cours grâce à l'efficacité des outils de visio-conférence. Plusieurs réunions se sont notamment tenues avec des conseils syndicaux et syndicats avec une productivité proche de celle obtenue en présentiel.

Les difficultés sont apparues dès lors que les prises de décisions ne relevaient plus des conseils syndicaux mais des assemblées générales. En effet, compte tenu de l'interdiction des rassemblements, celles-ci ont toutes été annulées (la période mai/juin est une des deux périodes de l'année dédiée aux assemblées générales) ; elles devraient être reportées en septembre ou octobre, ce qui va occasionner au moins 4 mois de retard dans le déroulement des projets.

De même les offres commerciales faites à des copropriétés-prospects sont restées, à ce stade, sans suite, les conseils syndicaux ne se réunissant plus et les Assemblées générales n'étant plus en capacité de décider. A titre d'illustration, nous avons fait une proposition d'audit en février à une copropriété parisienne ; après relance le président du conseil syndical nous a répondu : « *A ce stade, donc avant confinement, nous avons prévu une présentation préalable aux co-propriétaires fin avril avant un vote en AG au mois de juin. Aujourd'hui, tout étant retardé de plusieurs mois, je ne peux pas vous indiquer si un audit global de notre immeuble sera réalisé, et si oui par qui.* ».

Compte tenu du ralentissement de l'activité et d'un redémarrage attendu seulement en septembre, l'ensemble de l'équipe a été mise au chômage partiel du 27 avril au 7 mai. Elle le sera également la semaine du 1^{er} juin, puis 3 jours par semaine jusqu'à la fin du mois. L'Etat couvrant 84 % des salaires nets, le Directoire a pris la décision de compenser l'écart afin qu'il n'y ait pas de pertes de salaires pour les collaborateurs. Il a également été imposé aux collaborateurs de poser une partie de leur stock de RTT pendant la période de confinement. Le départ en congé maternité anticipé d'une collaboratrice début a également permis de réduire la masse salariale.

Dans l'attente de la reprise espérée en septembre / octobre avec notamment l'organisation des assemblées générales, il a été demandé aux collaborateurs de poser au moins 3 à 4 semaines cet été. Il n'y aura pas de congés en septembre et octobre.

Le retard, que nous estimons à 4 mois au minimum, pris dans la poursuite des projets concerne 13 affaires :

- en phase de conception en attente d'assemblée générale (Paris tour Fugue, Fresnes, Antony, Paris Decaen, Paris Andrézieux, Paris Hameau, Massy).
- En phase travaux : les réceptions à Fresnes, le chantier à Rambouillet et la préparation de chantier à Saint Germain ont été arrêtés

Quelques projets ne requérant pas d'assemblée générale sur cette période n'ont à ce jour pas trop été impactés (Aubervilliers, Romainville, Bry-sur-Marne, Malakoff, rue du Chevaleret à Paris, Montrouge)

L'absence de déplacements sur site n'a pas permis la réalisation des études pour lesquelles des visites sont indispensables (Diagnostic Technique Global de Nogent sur Marne et Ozonville).



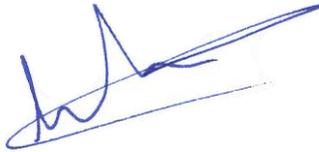
La perception des CEE en 2020 ne sera pas revue à la baisse car elle découle des activités des années précédentes et des réceptions de chantier en 2019. Les retards subis actuellement se ressentiront sur la perception des CEE des années futures.

Le peu de retour sur les offres émises et l'absence de nouveaux contacts avec des prospects ont également des incidences sur le chiffre d'affaires « affaires nouvelles ».

Le fort ralentissement de l'activité en 2020 aura une incidence sur celle de 2021, l'activité d'une année étant très liée à celle de l'année précédente (nouveaux clients issus des démarches commerciales mises en œuvre, passage d'une phase du projet à une autre à l'issue des assemblées générales).

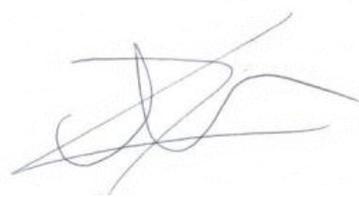
Afin de tenir compte de l'ensemble de ces éléments, un budget révisé pour l'année 2020 a été présenté au Conseil de surveillance du 5 juin 2020

Raphaël Claustre



Directeur général

Christophe Dujardin



Président du Directoire

ANNEXE :

TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	N-4	N-3	N-2	N-1	N
Capital en fin d'exercice					
Capital social	5 323 500,00	5 323 500,00	5 323 500,00	9 772 800,00	9 900 700,00
Nombre d'actions ordinaires	53 235,00	53 235,00	53 235,00	97 728,00	99 007,00
Opérations et résultats :					
Chiffre d'affaires (H.T.)	209 965,00	236 640,00	323 533,00	616 552,42	1 676 868,05
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	-620 210,00	-467 316,00	-724 626,00	-894 726,15	-515 079,22
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	-871 601,00	-759 156,00	-330 519,00	-897 115,61	-513 804,41
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	-11,65	-8,78	-13,61	-9,16	-5,20
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	-16,37	-14,26	-6,21	-9,18	-5,19
Dividende distribué					
Personnel					
Effectif salariés	9	11	12	13	13
Montant de la masse salariale	507 745,00	504 673,00	615 831,00	670 586,66	701 708,06
Montant des sommes versées en avantages sociaux	223 638,00	225 897,00	257 795,00	291 355,57	291 060,84

