



dorêka*

Sécuriser le vote et le financement de projet de votre rénovation globale Le Parc des Eaux Vives

Baptiste GARCIA-RUNDSTADLER
Associé & co-Fondateur



Sommaire

Objectifs

- Vous aider à éclairer vos prises de décisions à venir
- Vous présenter Dorêka et notre accompagnement
- Répondre à vos questions, sur Dorêka – et le reste

Ordre du jour

- ~ 2' Rappel du contexte de votre projet
- ~ 3' Présentation Dorêka
- ~ 15' Présentation méthodologie Dorêka
- Questions réponses

Compréhension de votre contexte

- Contexte initial :
 - Vous avez déjà réalisé un premier diagnostic avec Reanova
 - La copropriété montre des **besoins d'entretiens importants**
 - La copropriété présente un **potentiel d'amélioration énergétique**
- Vous avez donc **l'opportunité** de réaliser vos travaux d'entretiens en embarquant une rénovation globale, qui vous permettrait de **bénéficier des aides** disponibles et de **valoriser votre patrimoine**
- Lors de la prochaine AG :
 -  Vous ne mettez pas au vote des travaux
 -  Vous ne vous engagez pas à voter des travaux
 -  Vous n'êtes pas obligés de figer aujourd'hui un scénario travaux
 -  Vous vous donnez l'opportunité de continuer l'étude d'une rénovation globale et de travailler sur l'entretien de la résidence
 -  La première étape de la phase avant-projet (AVP) sera partir des besoins de la copropriété pour qu'ils soient intégrés au programme travaux

Dorêka, une entreprise en mission pour concrétiser votre projet de rénovation énergétique

Notre Mission

Accompagner les **copropriétés** à **financer** et **faire voter** leurs travaux de rénovation énergétique.

Quelques chiffres clés

- Dorêka accompagne **15.000+ logements** et **300+ copropriétés**
- Des copropriétés **de 2 à 800+ logements**
- En 2025 : 30+ projets et **3.000+ logements** en copropriétés ont voté leurs travaux de rénovation énergétique avec Dorêka soit **>6 % du total France**.

Ce que Dorêka vous apporte en tant qu'AMO

- 1 Sécuriser la totalité des financements**
Dorêka identifie et mobilise l'ensemble des aides et financements disponibles
- 2 Une communication pour fédérer la copropriété :**
en arrivant en salle d'AG, chaque copropriétaire a compris le projet de rénovation énergétique, comment il allait pouvoir le financer et son intérêt individuel à le voter.
- 3 Sécurisation des étapes projets en tant que tier de confiance indépendant**
Un ingénieur projet référent qui vérifiera à chaque étape le respect des deadlines, de vos besoins et des exigences réglementaires.

Dorêka est un acteur habilité et reconnu de l'écosystème



Dorêka est **opérateur AMO référencé** par l'**ANAH** pour monter les dossiers de subventions à la rénovation énergétiques.



Dorêka est **expert CEE** et permet de maximiser vos financements.



Dorêka est courtier en opérations bancaires enregistré à l'ORIAS.



Dorêka est **affilié** auprès de **Coach Copro** et des espaces **France Rénov'** de nos territoires d'intervention.



Dorêka est **membre fondateur** de l'AFAST, l'association des assistants à maîtrise d'ouvrage en copropriété

1 Dorêka sécurise l'ensemble des financements

En phase étude, Construction de
simulation financière individuelle
incluant :

- l'ensemble des **subventions** disponibles (collectives et individuelles)
- les solutions de **financement du reste à charge par emprunt collectif**

Coût des travaux : **23 310€**

Montant des aides : **7 810€**
comprenant MPR Copro + CEE + aides locales

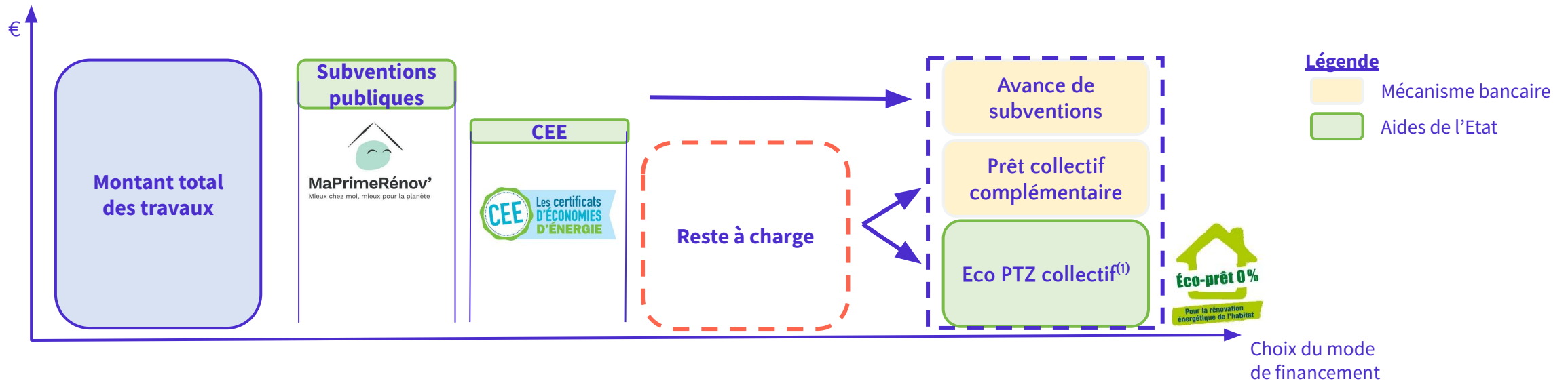
Reste à charge : **15 500€**

Finançable par Eco PTZ : **14 500€**
Emprunt complémentaire : **1 000€**

Soit **90€ / mois** sur 15 ans

Dorêka sécurise l'ensemble de l'ingénierie financière

Dorêka **optimise le coût de votre projet** en vous apportant la meilleure valorisation des **aides** et **subventions**.
Dorêka construit des plans de **financement sans avance de frais** qui couvrent votre reste à charge grâce à des solutions d'**emprunts collectifs**.



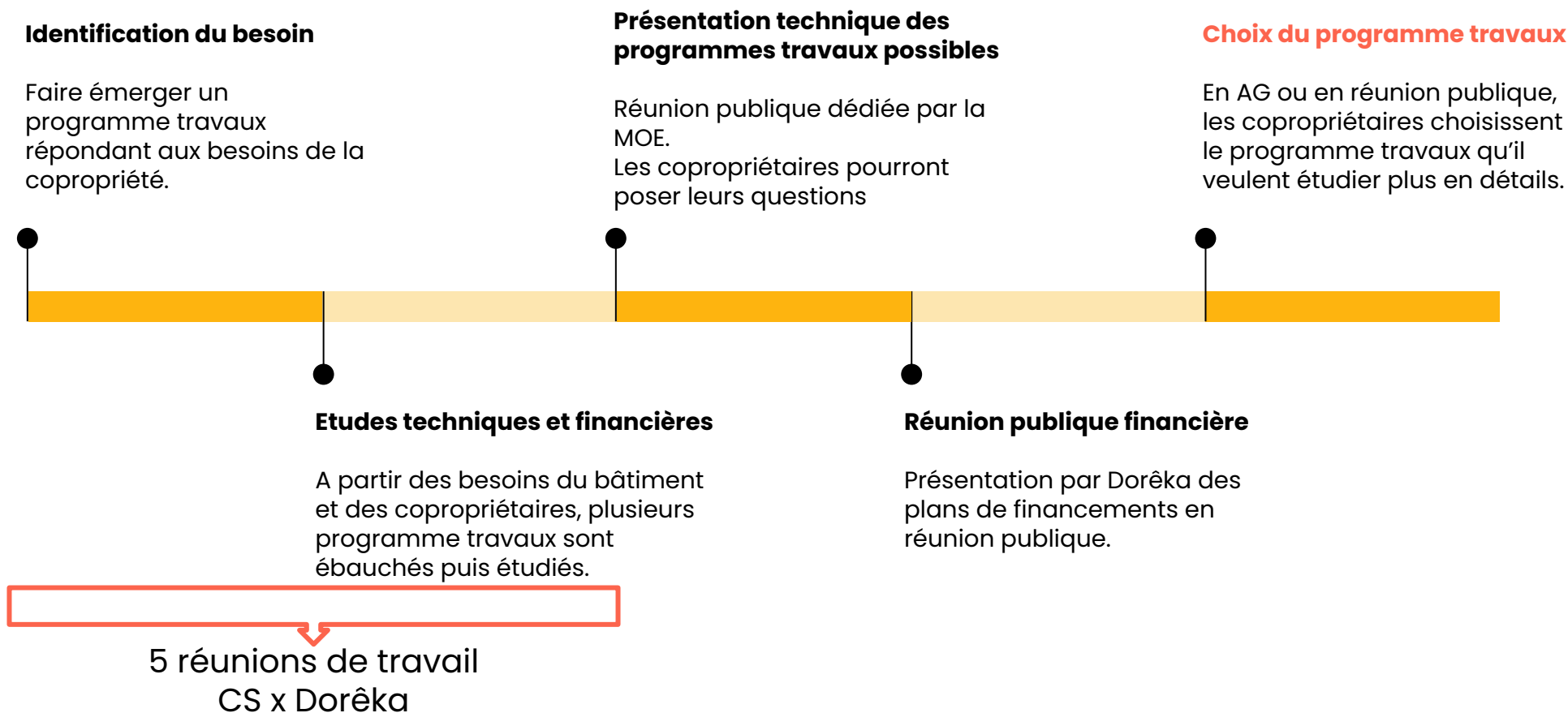
(1) Prêt uniquement accessible pour les logements utilisés en résidence principale.

2 Dorêka facilite la communication

- Un accompagnement humain pour **embarquer l'ensemble des copropriétaires** et leur permettre de s'approprier leur plan de financement.
- **Différents formats d'intervention pour s'adapter à tous :**
 - Réunion publique d'information
 - Plateforme pour suivre sa situation personnelle
 - Permanences sur site
 - Des réunions pour les bailleurs

En arrivant dans la salle d'AG pour voter les travaux, chacun sait **comment il va faire pour financer ces travaux** et a compris son **intérêt individuel à les voter**.

Les étapes clés de l'accompagnement Dorêka Avant-projet pour choisir un scénario travaux

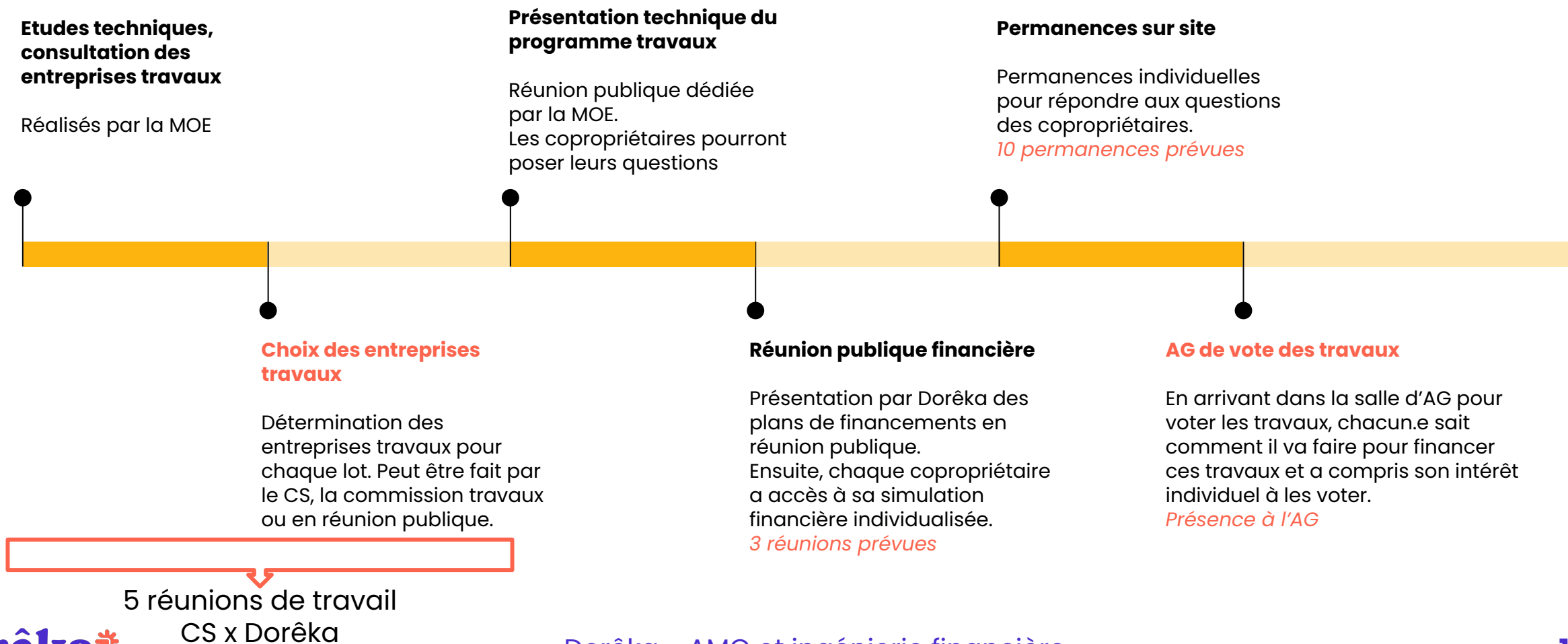


Exemple – restitution d'AVP

E/F	Scénario 0	Scénario 1 > 35%	Scénario 2 > 50%
Actuel	D	C/D	B/C
Programme de travaux	• Ravalement simple • Réfection de l'étanchéité avec isolation • Isolation du plancher bas • Amélioration de la ventilation • Pose de radiateurs à inertie	• Ravalement avec Isolation Thermique Extérieure • Réfection de l'étanchéité avec isolation • Isolation du plancher bas • Amélioration de la ventilation • Pose de radiateurs à inertie	• Ravalement avec Isolation Thermique Extérieure • Réfection de l'étanchéité avec isolation • Isolation du plancher bas • Amélioration de la ventilation • Pose de radiateurs à inertie • Remplacement de 75% des menuiseries privatives
..... Reste à charge par appartement aides collectives déduites	21 400 €	19 600 €	24 700 €
Mensualité sur 15 ans	160 €/mois	120 €/mois	140 €/mois

Les étapes clés de l'accompagnement Dorêka

Mise au vote d'un programme de travaux



Exemple – présentation avant AG

	Scénario entretien simple	Scénario 50 % D
G Actuel	• Ravalement simple • Réfection de l'étanchéité avec isolation • Isolation du plancher bas • Amélioration de la ventilation	• Lot 1 : Ravalement façade et isolation par l'extérieur, isolation fond de balcon et loggia • Lot 2 : Isolation des planchers bas • Lot 3 : Etanchéité et isolation de la toiture terrasse • Lot 4 : Rénovation de la ventilation pour améliorer la consommation • Lot 5 remplacement fenêtres privatives d'origine
Programme de travaux		
.....		
Aides collectives	0 €	5 808 000 €
.....		
Reste à charge par appartement aides collectives déduites	<u>21 400 €</u>	<u>4 400 €</u> + fenêtres privatives
.....		
Mensualité	160 €/mois sur <u>15 ans</u>	25 €/mois sur <u>15 ans</u>

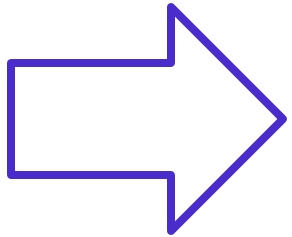
3 Dorêka sécurise les étapes projets

- **Cadre et rythme du projet** : Dorêka coordonne les différentes phases du projet pour assurer le respect des délais et des besoins exprimés par la copropriété.
- **Un ingénieur projet référent** : votre interlocuteur unique, qui vous accompagne tout au long du projet.
- **Suivi réglementaire** : à chaque étape, nous vérifions la conformité aux exigences en vigueur.
- **Un tiers de confiance indépendant**, dont la rémunération ne dépend pas du montant des travaux.

Une collaboration efficace avec votre syndic pour sécuriser sereinement votre projet

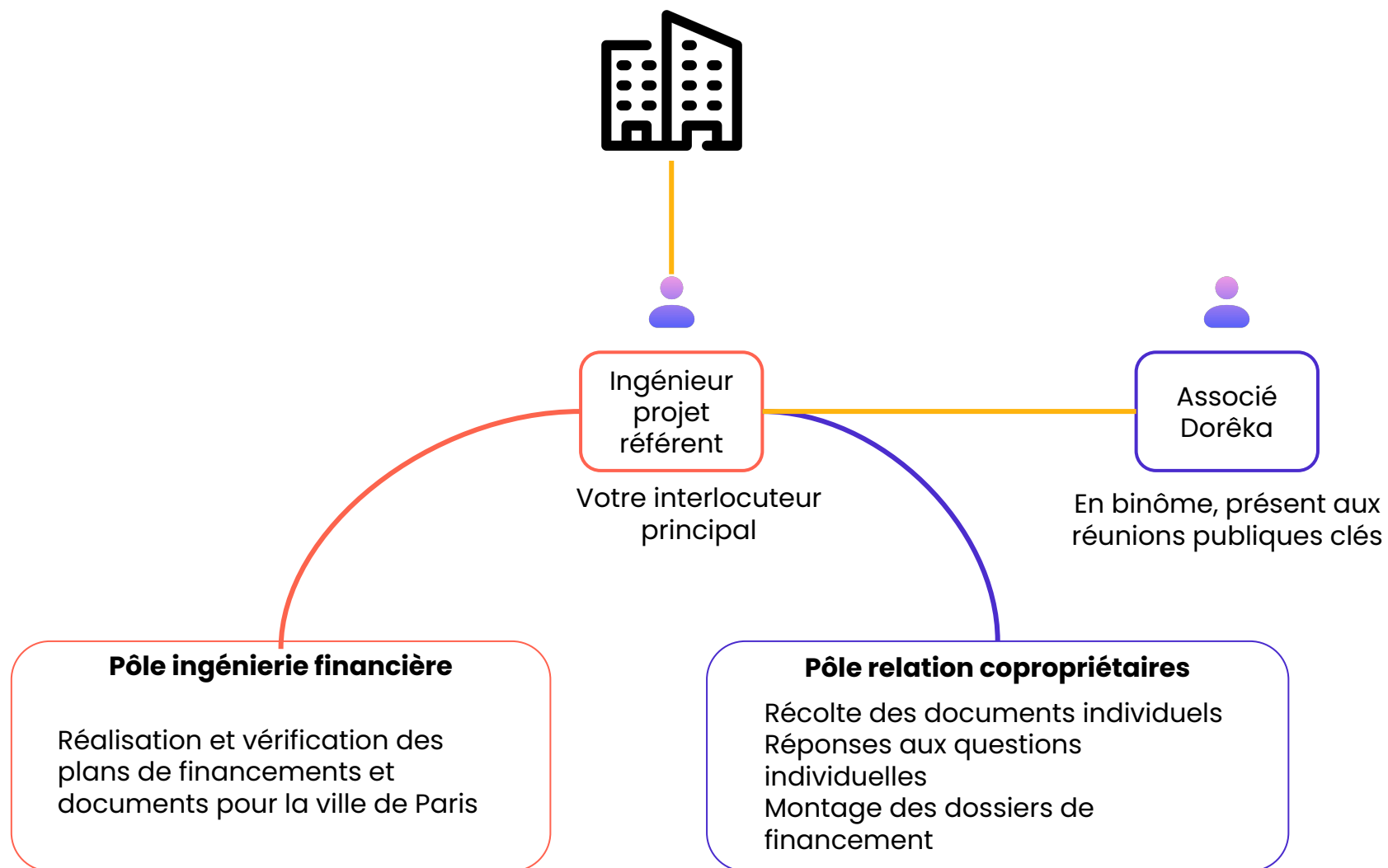
Les objectifs de nos points d'étape ensemble :

- Sécurise le projet
- Facilite la collaboration entre le syndic et Dorêka
- Permet la validation du processus et des points clés pour faire avancer le projet
- Au nombre de 5, d'une durée d'environ 30 minutes



1. Pré lancement 🚩
2. Lancement enquête sociale 👤👤👤
3. Préparation de la convocation 📝✍️
4. Préparation des appels de fonds 💰
5. Lancement du recensement emprunts

3 Dorêka sécurise les étapes projets : équipe projet



Quelques exemples de réalisations

Taverny (95)

219 logements, 9 bâtiments

Gain énergétique : +50%

5.0Mn€ de travaux / **2.5M € d'aides**

~60€ / mois sur 20 ans



Paris (75)

435 logements, 10 bâtiments

Gain énergétique : +50%

8Mn€ de travaux, ~ **5M€ aides**

~30€/mois sur 15 ans



Antony (92)

806 logements, 10 bâtiments

Gain énergétique : +35 %

5.5 Mn€ de travaux / **2.5 M € d'aides**

~20€/mois sur 10 ans



Orsay (91)

180 logements, 9 bâtiments

Gain énergétique > 35%

~ 6Mn€ de travaux, ~1.2 M€ d'aides

~120€ / mois sur 20 ans



Quelques exemples de réalisations

Pontoise (95)

84 logements, 2 bâtiments

Gain énergétique : 45%

4Mn€ de travaux / ~1Mn€ d'aides

Prêt collectif : Eco PTZ et prêt complémentaire



Vanves (92)

198 logements, 3 bâtiments

Gain énergétique : 60%

4 Mn€ de travaux, 1Mn€ d'aides

Prêts collectifs : éco-PTZ et prêt complémentaire



Vitry sur Seine (94)

160 logements, 1 bâtiment

Gain énergétique : 40 %

2Mn€ de travaux



Issy les Moulineaux (92)

20 logements, 1 bâtiment

Gain énergétique : >70%

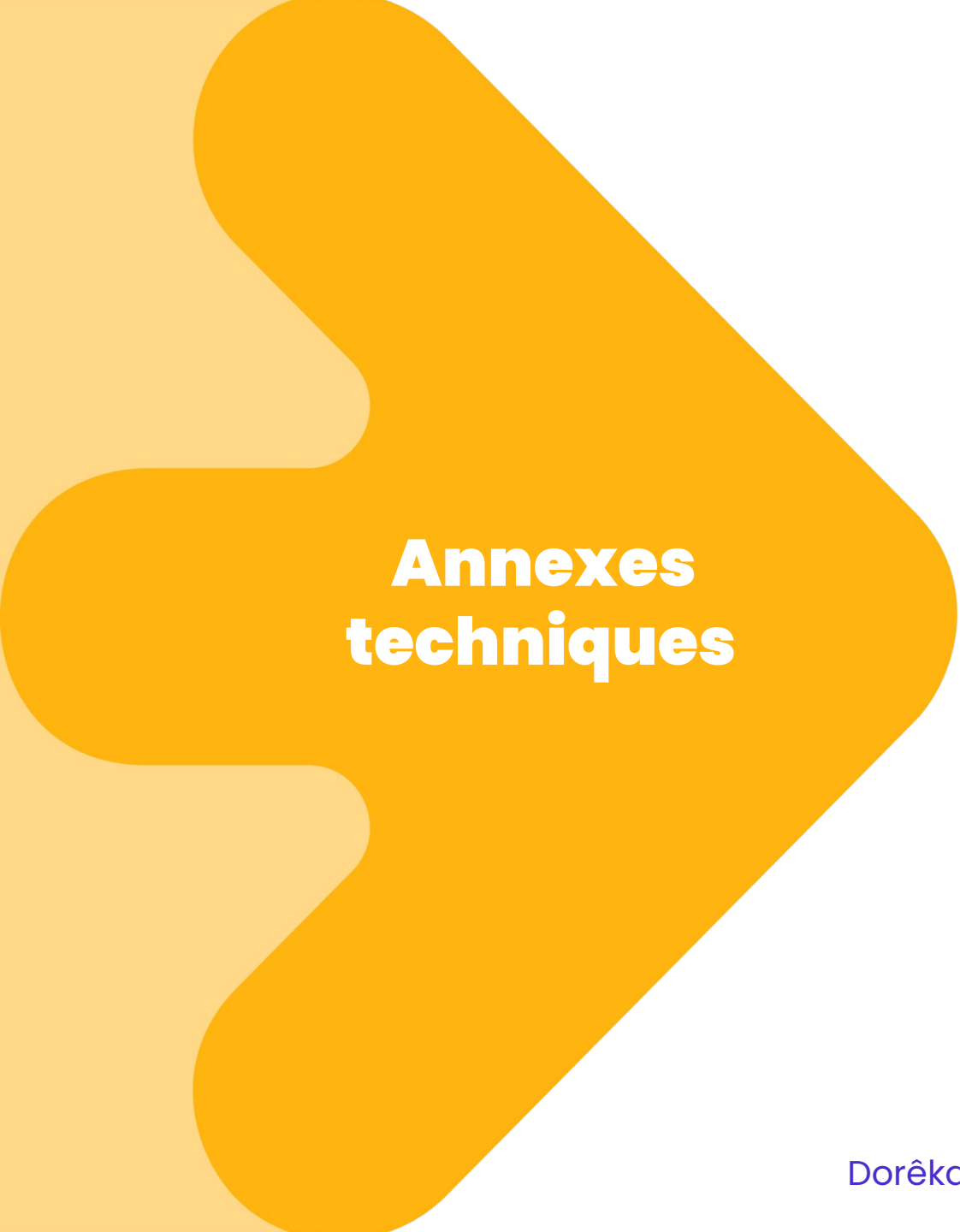
~ 0.9Mn€ de travaux, ~330k€ d'aides

~80€/mois sur 20 ans



Rappel – en AG le 9 février

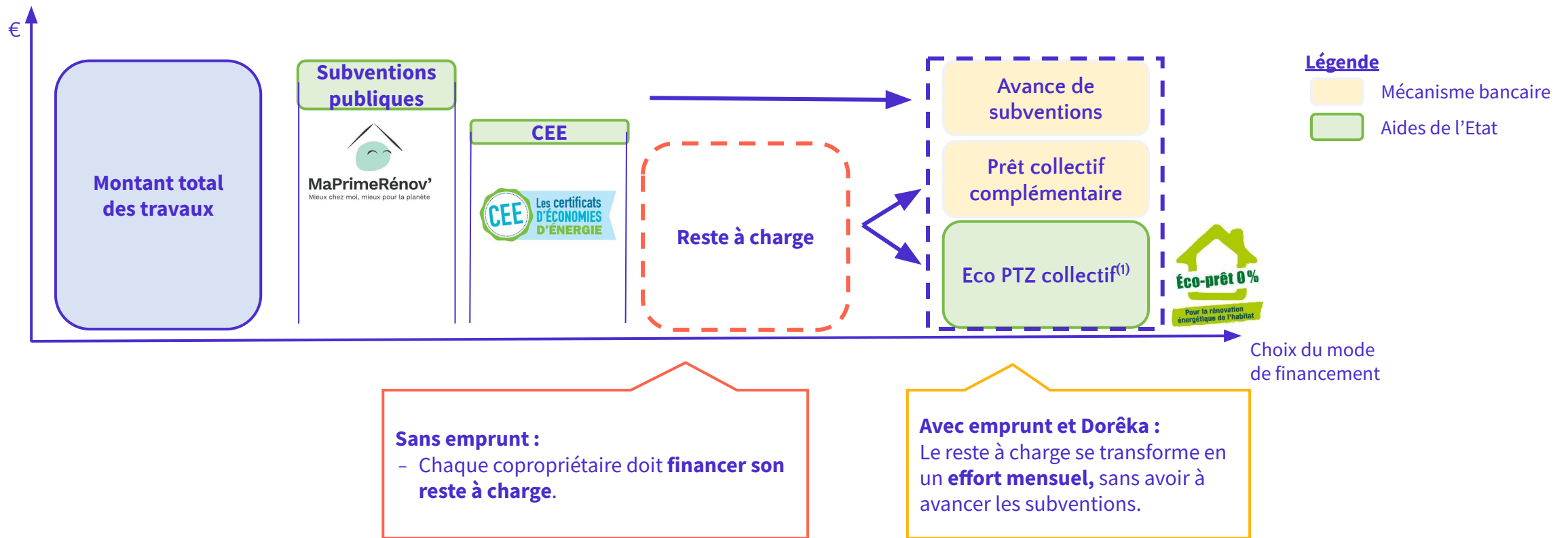
- Contexte initial :
 - Vous avez déjà réalisé un premier diagnostic avec Reanova
 - La copropriété montre des **besoins d'entretiens importants**
 - La copropriété présente un **potentiel d'amélioration énergétique**
- Vous avez donc **l'opportunité** de réaliser vos travaux d'entretiens en embarquant une rénovation globale, qui vous permettrait de **bénéficier des aides** disponibles et de **valoriser votre patrimoine**
- Lors de la prochaine AG le 9 février :
 -  Vous ne mettez pas au vote des travaux
 -  Vous ne vous engagez pas à voter des travaux
 -  Vous n'êtes pas obligés de figer aujourd'hui un scénario travaux
 -  Vous vous donnez l'opportunité de continuer l'étude d'une rénovation globale et de travailler sur l'entretien de la résidence
 -  La première étape de la phase avant-projet (AVP) sera partir des besoins de la copropriété pour qu'ils soient intégrés au programme travaux

A large, stylized orange arrow pointing from the left side of the slide towards the right. The arrow has a thick, rounded body and a pointed tip. Inside the arrow, the text 'Annexes techniques' is written in white.

Annexes techniques

Dorêka sécurise l'ensemble de l'ingénierie financière

Dorêka **optimise le coût de votre projet** en vous apportant la meilleure valorisation des **aides** et **subventions**.
Dorêka construit des plans de **financement sans avance de frais** qui couvrent votre reste à charge grâce à des solutions d'**emprunts collectifs**.



(1) Prêt uniquement accessible pour les logements utilisés en résidence principale.

Comment financer le reste à charge ? Le prêt à taux zéro



Fonctionnement

-  Prêt **collectif** à adhésion **individuelle libre**
-  Remboursé mensuellement par prélèvement de la banque
-  Taux d'intérêt global (TAEG) à 0,5% : caution ->  Pas de solidarité
-  En cas de vente ou succession : le prêt peut être soldé sans frais chez le notaire

Conditions d'éligibilité

-  *Condition collective* : taux de défaillance inférieur à 15%
-  *Condition individuelle* : être à jour de ses charges
-  Occupation en résidence principale (du propriétaire ou locataire)
-  Sans conditions d'âge, de revenus, de santé ni d'endettement



Faciliter le
financement de son
reste à charge

Aperçu des aides disponibles



Aides collectives

Jusqu'à
5.000-10.000 €
par logement

Aides locales

Jusqu'à
+5.000 €
par logement

Jusqu'à
500-2.000 €
par logement

*Pas de condition
d'âge, de santé
ou de revenus.
Pas de solidarité.*



Aides individuelles
*Sur conditions de
revenus*

**+
1.500-3.000 €**
par logement

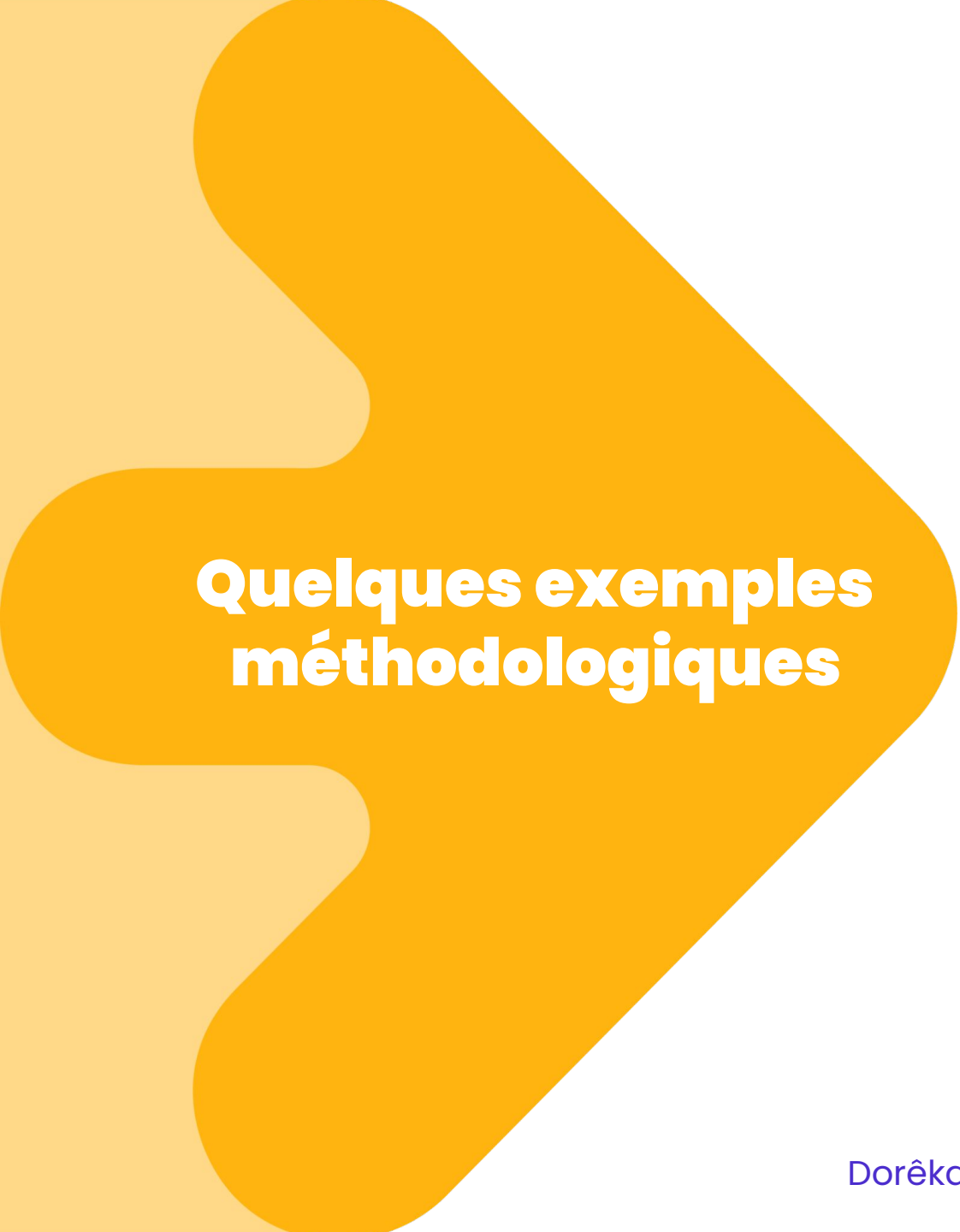
Jusqu'à
+5.000-10.000 €
par logement

Jusqu'à
50.000 €
empruntable

Plafonds de revenus aides individuelles – IDF

PLAFONDS DE RESSOURCES EN ÎLE-DE-FRANCE AU 1^{ER} JANVIER 2026

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
1	24 031 €	29 253 €	40 851 €	supérieur à 40 851 €
2	35 270 €	42 933 €	60 051 €	supérieur à 60 051 €
3	42 357 €	51 564 €	71 846 €	supérieur à 71 846 €
4	49 455 €	60 208 €	84 562 €	supérieur à 84 562 €
5	56 580 €	68 877 €	96 817 €	supérieur à 96 817 €
par personne supplémentaire	+7 116 €	+8 663 €	+12 257 €	+12 257 €



Quelques exemples méthodologiques

Exemple de plan de financement individualisé

Paris, le 10 juin 2025

Simulation individuelle – Rénovation énergétique de votre copropriété

Madame, Monsieur,

Dans le cadre du projet de **rénovation énergétique** de votre copropriété, vous trouverez ci-dessous une **simulation financière individuelle**.

Cette estimation est basée sur les devis fournis par l'architecte et comprend les honoraires associés aux projets. Notez que cette estimation inclut l'option "travaux d'installation de panneaux photovoltaïques" (résolution 27.4) qui représente environ 2% du reste à charge que nous vous communiquons.

Pour ce programme de travaux, votre copropriété est éligible à **l'aide collective Ma Prime Rénov' Copropriété** de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat, ainsi qu'à **l'aide collective de la Ville de Paris, « l'aide performancielle »**. Dans le cadre du projet de rénovation énergétique, vous bénéficiez des aides collectives qui sont attribuées au syndicat des copropriétaires et reversées en fonction des tantièmes aux copropriétaires. Vous bénéficiez également d'aides individuelles.

Détail de votre simulation individuelle

- **Montant de votre quote-part travaux TTC (tous frais inclus) : 66 265 €**
- **Votre quote-part d'aide collective : 19 297 €**
- **Éligibilité aux aides individuelles* : Oui**
- **Montant d'aides individuelles : 21 704 €**
 - **Bonus individuel ANAH : 3 000 €**
 - **Bonus individuel Ville de Paris : 18 704 €**
- **Reste à charge après aides collectives et individuelles : 25 264 €**

**Aides individuelles: aides complémentaires octroyées par l'ANAH et la ville de Paris pour les ménages identifiés comme Modestes et Très Modestes*

Financement des travaux

Vous trouverez ci-dessous les **2 options disponibles** pour le paiement de votre reste à charge

Exemple d'un plan de financement

FINANCEMENT "GÉOTHERMIE ET CHAUFFERIE COMMUNE" ET "TOITURE DU BÂTIMENT C"

Pour les travaux de "Géothermie et chaufferie commune", le financement se fera par 3 appels de fonds. Les travaux de la chaufferie sont à lancer rapidement, ce qui explique le court délai. De même, les fuites sur la toiture du bâtiment C obligent de lancer ces travaux rapidement. Le financement de la toiture du bâtiment C se fera par 2 appels de fonds. Il n'y a pas de mécanisme d'emprunts au vu des courts délais pour ces postes de travaux.

Montant hors aide travaux géothermie et chaufferie commune	Fonds de travaux ALUR	Reste à financer "géothermie et chaufferie commune"	Reste à financer "toiture bâtiment C"
€3,618.00	€702.00	€2,916.00	€0.00
Total à payer en 2025			
€2,916.00			

FINANCEMENT DES TRAVAUX "D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE"

Ci-dessous vous trouverez les montants associés aux travaux d'amélioration énergétique à financer en 2026 : Les montants correspondent au remplacement des fenêtres en simple vitrage, aux travaux de ventilation (bâtiments C, D, E, G, M) et d'isolation de la toiture du bâtiment E

Nombre de fenêtres à remplacer	Montant des travaux d'amélioration énergétique hors aides	Reste à financer pour les travaux d'amélioration énergétique	Total des aides versées avant les travaux de rénovation énergétique
0	€2,788.00	€1,724.00	€1,063.00
Mensualité EPTZ amélioration énergétique	Reste à avancer avant travaux		
€15.00	€0.00		

Compléter l'enquête sociale – exemple de l'interface



Pourquoi répondre à ce questionnaire ?



Identifier si vous pouvez bénéficier d'aides individuelles. Pour déterminer sa catégorie :

<https://projet.doreka.fr/determiner-niveau-ressource>



Un taux de réponse de 50% doit être atteint pour pouvoir bénéficier de l'aide Ma Prime Rénov (aides collectives sans condition de revenu)



Déterminer le profil socio-économique de la copropriété



Les informations collectées dans cette enquête sont strictement confidentielles



Pour les propriétaires occupants, vous aurez besoin de votre dernier avis d'imposition.

Formulaire

0%

Quel est le type de copropriétaire pour ce logement ?

Si le logement est vacant, sélectionnez "bailleur"

Copropriétaire occupant

Comment le logement est-il occupé ? (résidence principale ou secondaire)

⚠ La réponse à cette question est obligatoire



En résidence principale (logement occupé au moins 6 mois dans l'année par le propriétaire ou le locataire)

Résidence secondaire

En tant que logement saisonnier (si le logement est loué en Airbnb plus de 6 mois dans l'année)

En tant que local commercial

Tableau de bord pour l'équipe projet – exemple de suivi d'avancement de l'enquête sociale



Suivi du taux de réponse par bâtiment

Toutes les réponses

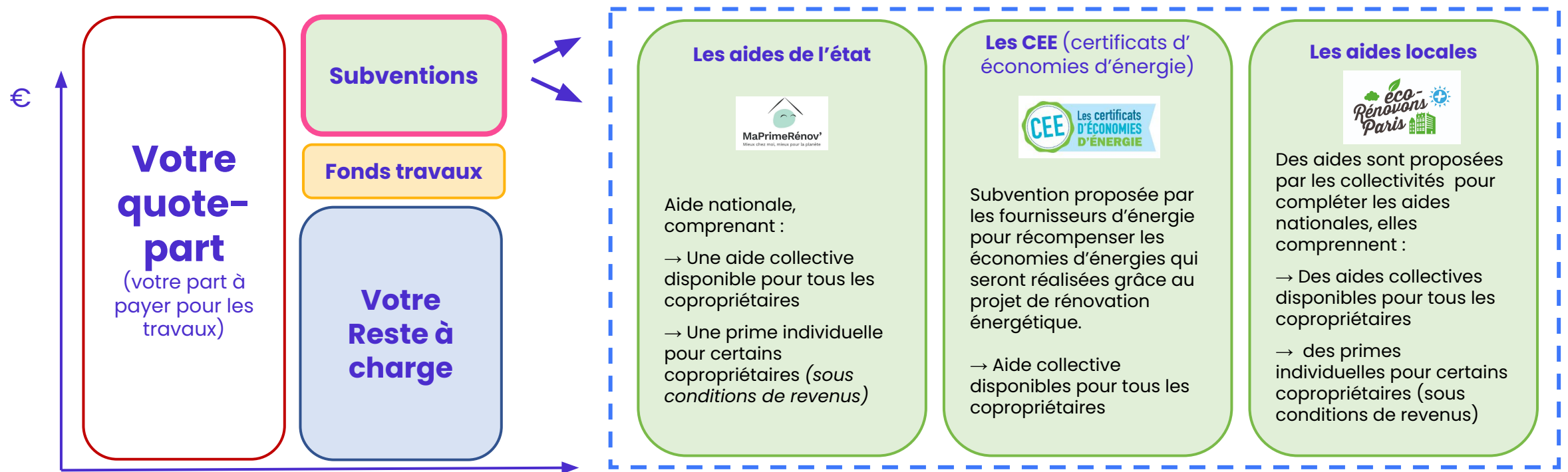
A			52.0%
Amélioration énergétique votée ?	Nombre de réponse	Nombre total de copros	
—	26	50	

B			78.3%
Amélioration énergétique votée ?	Nombre de réponse	Nombre total de copros	
—	18	23	

C			71.7%
Amélioration énergétique votée ?	Nombre de réponse	Nombre total de copros	
✓	71	100	

Comment financer sa quote-part ?

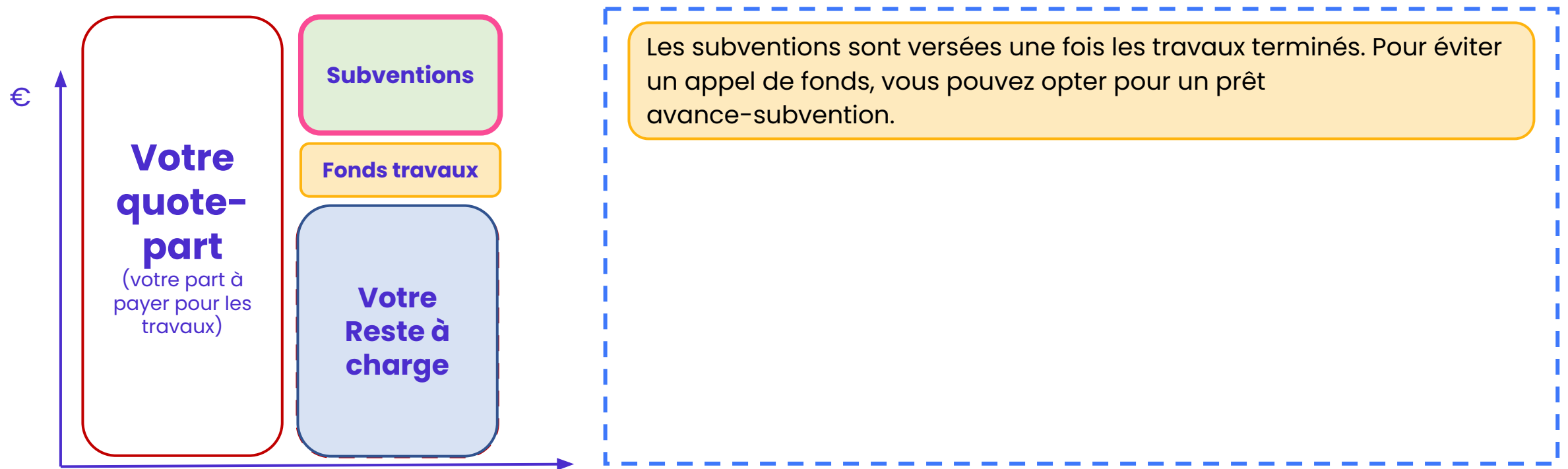
Etape 1 : les subventions



👉 Dorêka optimise le coût de votre projet en **maximisant les aides disponibles**.
Une fois les travaux votés, **Dorêka monte, dépose et suit de vos dossiers de subventions**.

Comment financer sa quote-part ?

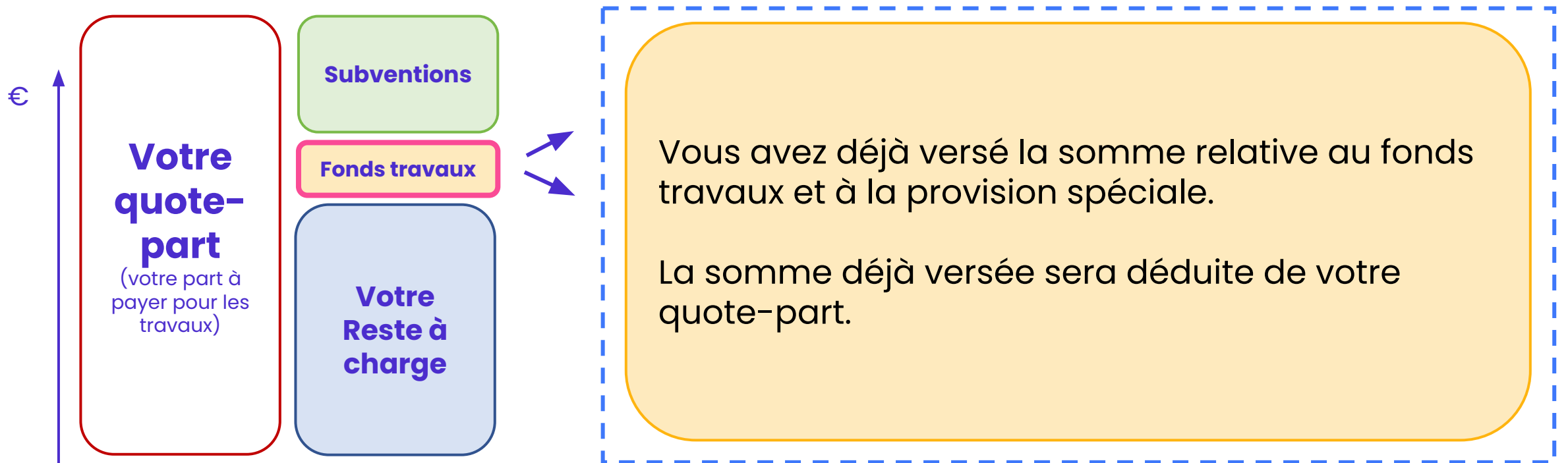
Etape 2 : l'avance sur subvention



👉 Si la copropriété le souhaite, **Dorêka vous accompagne dans la mise en place du prêt avance sur subvention, évitant les avances de financement**

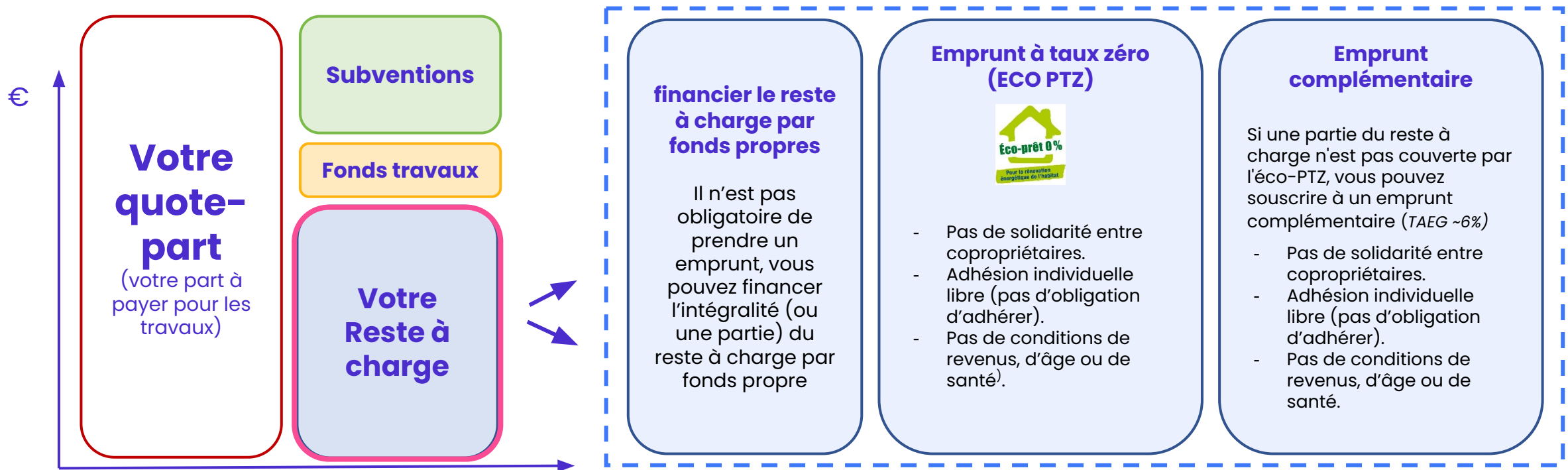
Comment financer sa quote-part ?

Etape 3 : le Fonds travaux



Comment financer sa quote-part ?

Etape 4 : le financement du reste à charge



👉 Avec l'emprunt et Dorêka, le reste à charge se transforme en mensualités, rendant le financement de votre projet plus accessible.

En tant que courtier enregistré à l'ORIAS, **Dorêka prend en charge le montage, le dépôt et le suivi de vos dossiers d'emprunts une fois les travaux votés**

Calendrier post-vote des travaux

 Dépôt dossier MPR par Dorêka → **Déjà fait !**

 Notification de l'obtention des subventions

Subventions

Constitution dossier MPR

Instruction du dossier par l'ANAH

Collecte documents auprès du syndic

 **Validation syndic requise**

 **Signature de la convention CEE par le syndic**

 **Signature des marchés travaux**

Obtention d'une convention CEE

Emprunts

Constitution du dossier pour l'ouverture du compte travaux

Constitution du dossier pour monter le PTZ

Instruction du dossier par la banque

Allers-retours avec la banque pour compléter le dossier

Collecte documents auprès du syndic

Récupération docs auprès des entreprises et des copropriétaires

 Émission de l'offre de prêt par la banque

 Dépôt dossier ouverture compte travaux par Dorêka

 Dépôt dossier Emprunt collectif par Dorêka

 **Signature de l'offre de prêt par le syndic**

Action Dorêka

Action Syndic

Action Autre

Rappel : les subventions sont versées à la fin des travaux

Quelques exemples de réalisations

Taverny (95)

219 logements, 9 bâtiments

Gain énergétique : +50%

5.0Mn€ de travaux / **2.5M € d'aides**

~60€ / mois sur 20 ans



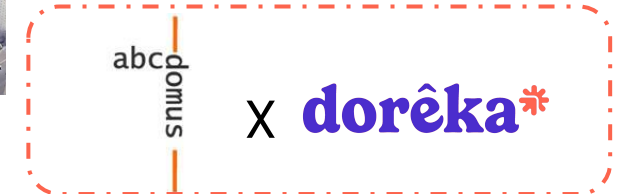
Paris (75)

435 logements, 10 bâtiments

Gain énergétique : +50%

8Mn€ de travaux, **~ 5M€ aides**

~30€/mois sur 15 ans



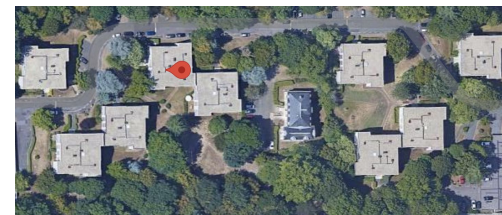
Antony (92)

806 logements, 10 bâtiments

Gain énergétique : +35 %

5.5 Mn€ de travaux / **2.5 M € d'aides**

~20€/mois sur 10 ans



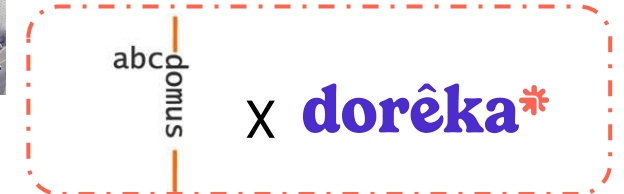
Orsay (91)

180 logements, 9 bâtiments

Gain énergétique > 35%

~ 6Mn€ de travaux, **~1.2 M€ d'aides**

~120€ / mois sur 20 ans



Quelques exemples de réalisations

Pontoise (95)

84 logements, 2 bâtiments

Gain énergétique : 45%

4Mn€ de travaux / ~1Mn€ d'aides

Prêt collectif : Eco PTZ et prêt complémentaire



Vanves (92)

198 logements, 3 bâtiments

Gain énergétique : 60%

4 Mn€ de travaux, 1Mn€ d'aides

Prêts collectifs : éco-PTZ et prêt complémentaire



Vitry sur Seine (94)

160 logements, 1 bâtiment

Gain énergétique : 40 %

2Mn€ de travaux



Issy les Moulineaux (92)

20 logements, 1 bâtiment

Gain énergétique : >70%

~ 0.9Mn€ de travaux, ~330k€ d'aides

~80€/mois sur 20 ans



dorêka*

Baptiste GARCIA-RUNDSTADLER
baptiste@doreka.eu

