



COPROPRIÉTAIRES

Pensez à la rénovation énergétique
pour un habitat + économe + confortable + durable



RÉUNION D'INFORMATION

Mercredi 22 mars à 18 h
Hôtel de ville de Reims



Sur inscription - gratuit



**RÉNOVONS
COLLECTIF**
LE PROGRAMME DE RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS



« « Rénovons collectif » »
Le programme de rénovation
énergétique des copropriétés

Ouverture

Catherine VAUTRIN

Présidente de la communauté urbaine du Grand Reims



Qui sommes-nous ?



Pourquoi rénover son bien immobilier ?



Gagnants à tous les étages!

- Réduire ses factures d'énergie



- Améliorer son confort

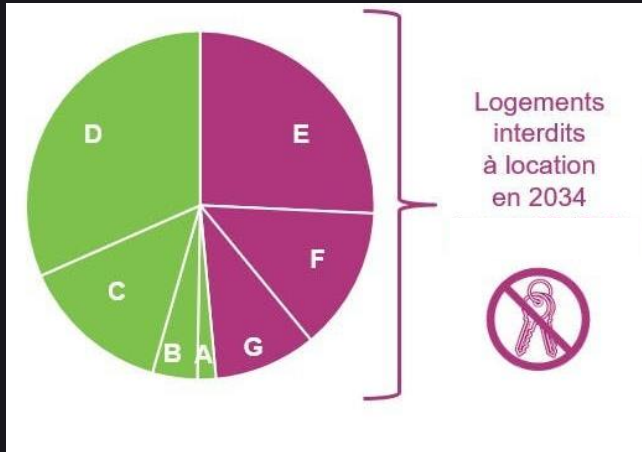


- Anticiper les évolutions de la réglementation thermique vers plus de sobriété énergétique



- Augmenter la valeur patrimoniale de son bien immobilier.

Loi Climat et résilience n°2021-1104 – JO 24/08/21



Depuis le 1^{er} janvier 2023, interdiction de louer les logements les plus énergivores (G+)

2025 : interdiction de location étendue à tous les logements en G

2028 : interdiction de location étendue aux logements en F

2034 : interdiction de location étendue aux logements en E

Locataire : demande de mise en conformité au bailleur

Exception : contraintes architecturales ou patrimoniales (attente décret CE)

Copropriété : le PB doit démontrer que malgré ses diligences pour la réalisation des travaux, il n'a pas pu parvenir à un seuil mini

Cas pratique, l'exemple d'une copropriété



Caractéristiques de la copropriété

« Contacté par le syndic en décembre 2021, la copropriété souhaite mettre à l'étude un projet de rénovation de la toiture et de l'isolation par l'extérieur »

Quartier Châtillons



- ❑ 44 logements / 0 commerces
- ❑ 24 PO / 20 PB
- ❑ 9 niveaux
- ❑ SHON : 3147 m²
- ❑ Construction de 1969
- ❑ Chaudière collective gaz
- ❑ Syndic professionnel - SACClo - M. VERMILLON Pierre-Henri



Possibilité de prise en charge

Caractéristiques de la copropriété

Photo	Élément	Description	État ¹	
			F	E
	Murs extérieurs (Surface totale : 2 346 m ²)	Mur béton préfabriqué + Isolation intégrée (1,5 cm)	▲	■
	Toiture (Surface totale : 420 m ²)	Dalle béton + Isolation (~8 cm)	▲	▲
	Plancher bas (Surface totale : 404 m ²)	Dalle béton + Laine de roche (11 cm)	●	●
	Ouvrants d'origine (Surface totale : 139 m ²)	Menuiseries bois avec simple vitrage d'épaisseur 4 mm	▲	■
	Ouvrants remplacés (Surface totale : 470 m ²)	Menuiseries PVC et aluminium avec double vitrage	●	●
	Production de chauffage et d'eau chaude sanitaire	Chauffage collectif alimenté par un réseau de chaleur Eau chaude individuelle par chauffe-bains gaz et ballon électrique	●	▲
	Réseau de distribution chauffage et émission	Distribution bitube Calorifuge : Laine minérale coque PVC Radiateur à eau en fonte	●	▲
	Ventilation naturelle par conduit	Bouches d'extraction de type fixe en cuisine, salle de bain et WC	▲	▲

Réalisation de l'audit énergétique

LEGENDE

	Sans objet		Moyen
	Mauvais		Bon

1 État Fonctionnel (F) et Énergétique (E) de chaque élément de la résidence

État initial de la copropriété

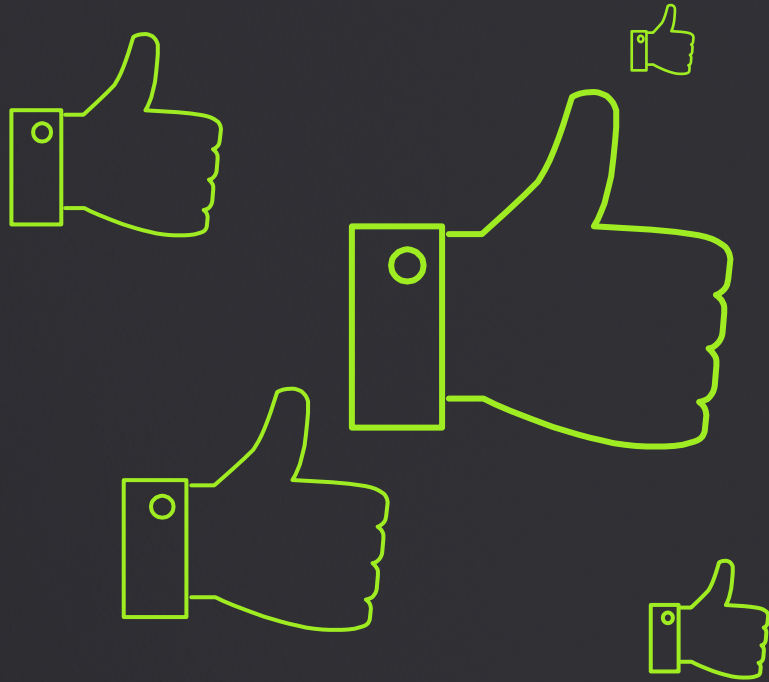
Bilan énergétique actuel du site



Bilan empreinte climatique actuel du site



Point méthodo



Préparer la prise de décision



Accompagnement de projets de rénovation énergétique

Audit énergétique

Réalisé par un bureau d'études



AG : vote maîtrise d'œuvre et AMO

Maîtrise d'œuvre

Conception du projet et consultation des entreprises réalisées par le maître d'œuvre



Travaux

Réalisés par les entreprises et supervisés par le maître d'œuvre

AG : vote travaux



Phase « conseil »

- Assistance dans la préparation de l'audit énergétique
- Aide à l'appropriation du rapport d'audit
- Présentation des aides financières selon les scénarios

Phase « études »

- Aide à la définition du projet de travaux
- Elaboration et présentation du plan de financement
- Montage des dossiers de subventions collectives

Phase « travaux »

- Finalisation des dossiers de subvention et de prêts collectifs
- Suivi de l'avancement du chantier et déblocage des fonds
- Sensibilisation des habitants aux nouveaux usages du bâtiment

Réunion d'information préalable au vote des travaux

Réunion d'information préalable à l'assemblée générale
avec tous les copropriétaires



Trame en 2
parties

1. État initial →
scénario de travaux chiffré



MOE

2. Montage financier
rapporté aux quotes-parts

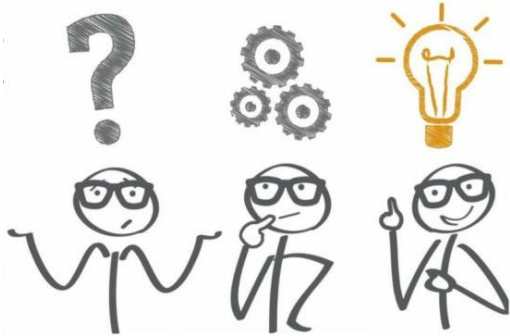


AMO

Réunion d'information préalable au vote des travaux

Objectif :

Que chaque copropriétaire puisse faire un choix éclairé en assemblée générale.



- Pourquoi ce bouquet de travaux ?
- Comment va-t-il être mis en œuvre ?
- Combien cela va coûter à la copropriété ?
- Quelles aides financières ont été mobilisées ?
- Quel est mon « reste à charge » et comment je peux le financer ?

Avec Copro Grand Est, le Grand Reims et la SEM OKTAVE vous accompagnent gratuitement sur cette phase de conseil.

Zoom sur l'assistant à maîtrise d'ouvrage



Compilation des aides disponibles
pour chaque projet



Conseil d'optimisation d'un projet entre
les aspects techniques et financiers



Estimation des quotes-parts
avant et après subventions



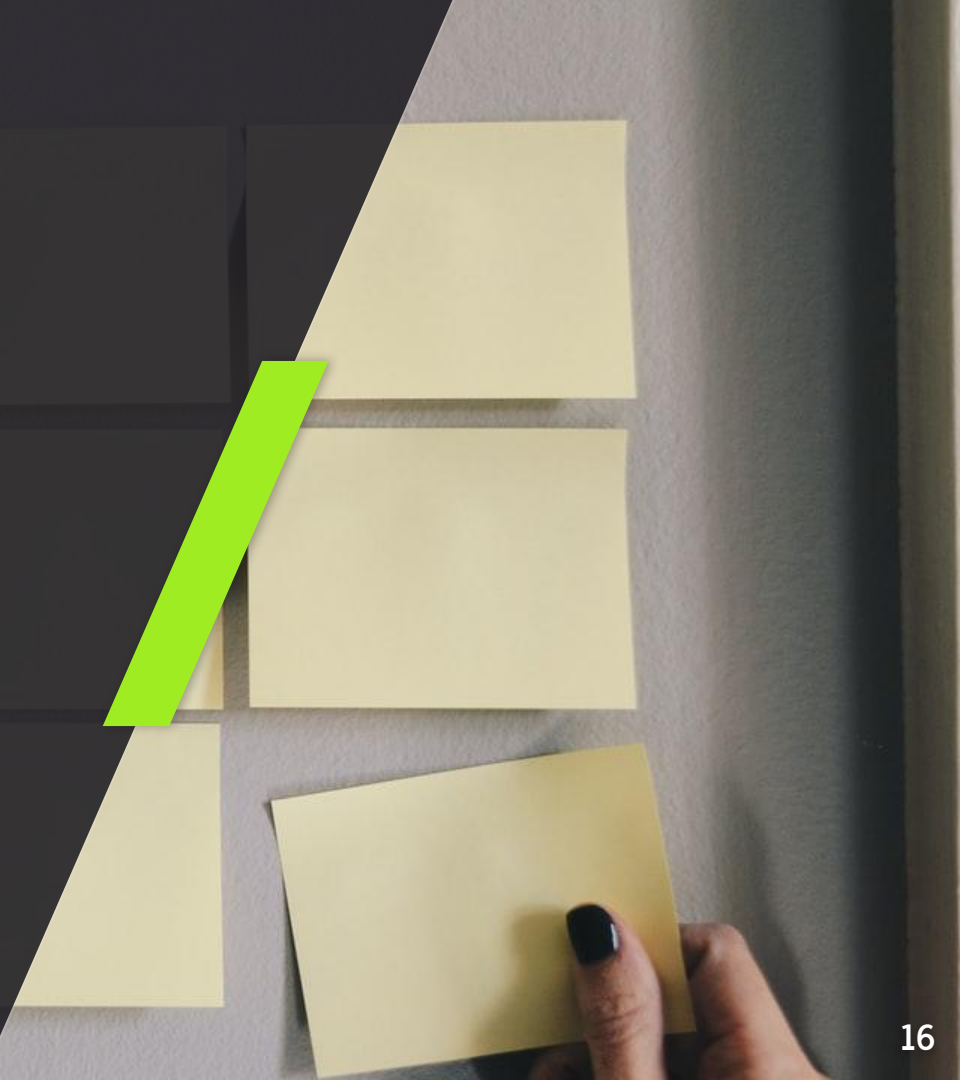
Restitution auprès
des copropriétaires



Point méthodo



l'audit énergétique



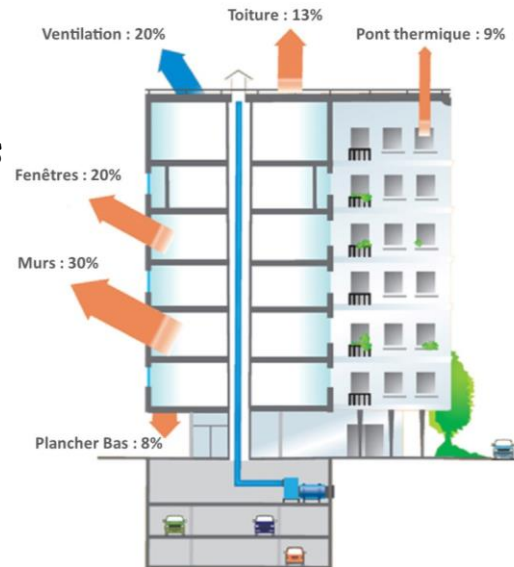
L'audit énergétique

- État des lieux initial
- Répartition des déperditions énergétiques
- Priorisation des travaux
- Scénarios de travaux

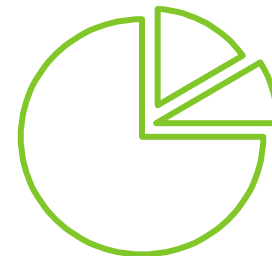


Outil d'aide à la décision !

A la charge financière de la copropriété, des subventions peuvent être sollicitées



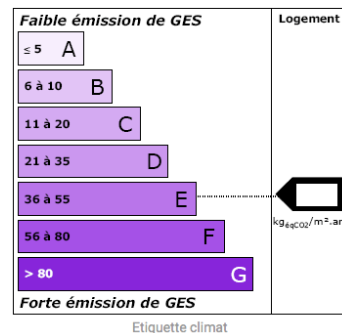
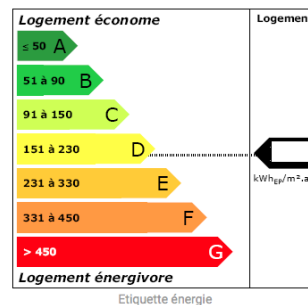
L'audit énergétique



Classement avant et après travaux (théorique) selon des scénarios de travaux selon 2 critères :

- Étiquette énergétique
- % gain énergétique du projet

- Étiquette des émissions de gaz à effet de serre



Scénario de rénovation énergétique



Le scénario de travaux retenu

CONTENU DES TRAVAUX

ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR (ITE)
Résistance thermique = 5

ISOLATION THERMIQUE DE LA TOITURE
Résistance thermique = 7,5

MISE EN PLACE D'UNE VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE
HYGROREGLABLE



Le scénario de travaux effectivement retenu

Bilan énergétique du site après le plan de travaux n° 2



140 État projeté après travaux

Bilan empreinte climatique du site après le plan de travaux n° 2



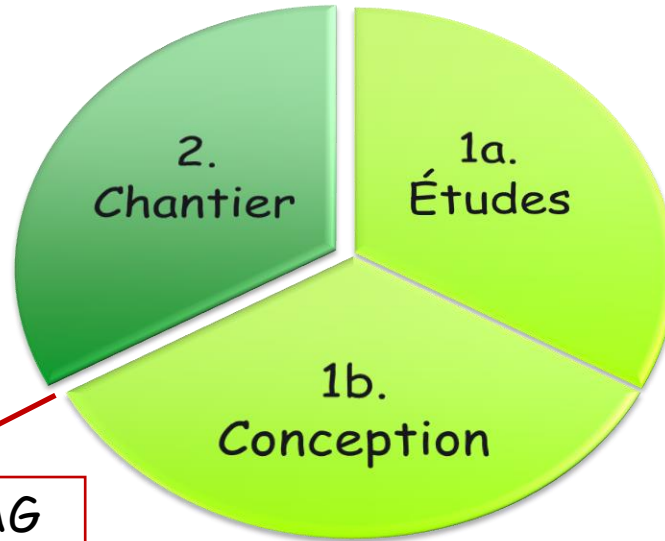
Gain énergétique : **37 %**

Point méthodo



Approfondir un scénario

Le maître d'œuvre



Vote des travaux en AG

- Nature des travaux
- Coût par lot de travaux
- Planning prévisionnel
- Consultation des entreprises

Les profils de MOE



- ❖ Architectes
- ❖ Bureaux d'études
- ❖ Maître d'œuvre indépendant

En l'absence de maître d'œuvre



Comment comparer les devis ?
(si matériaux différents, métrés
différents, techniques
différentes, etc.)

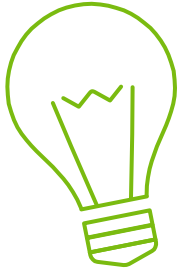
Comment s'assurer que tous les
travaux, y compris les travaux
induits, ont été pris en compte ?



Comment s'assurer que les
travaux respectent les normes
et réglementation
(ex. réglementation incendie) ?

Qui remplit les documents
techniques (notamment pour les
aides financières) ?

Prestations annexes à prévoir



- Repérage amiante avant travaux (RAAT)
- Coordonnateur SPS
- Bureau de contrôle
- Assurance dommage-ouvrage

A voter avec MOE
(phase étude)



Note de calcul du gain énergétique
du scénario retenu selon subventions

Coût des travaux retenus



Coût des travaux retenus

PROJET RENOVATION LA PHENICIE

Prestation	Société	Travaux HT	Travaux TTC
ITE		314 828,53 €	332 144,10 €
+ Obligation gestion dechets		4 146,73 €	4 374,80 €
Etanchéité		96 490,54 €	101 797,52 €
VMC		51 630,70 €	54 470,39 €
RFC		- €	- €

Sous-total : **467 096,50 €** **492 786,81 €**

Mission MO (Suivi et réception)		8 195,00 €	9 834,00 €
Complément mission MO - CLIMAXION		5 700,00 €	6 840,00 €
Mission AMO		- €	- €
DO		7 935,20 €	8 649,37 €
DAAT		1 750,00 €	2 100,00 €
Bureau de contrôle		4 725,00 €	5 670,00 €
Perméabilité à l'air		1 800,00 €	2 160,00 €
Coordinateur SPS		3 420,00 €	4 104,00 €
Complément audit énergétique		656,00 €	787,20 €

Sous-total **34 181,20 €** **40 144,57 €**

Honoraires syndic HT (3% HT) **15 038,33 €** **18 046,00 €**

Total vote AG 15/12/2022 **516 316,03 €** **550 977,38 €**

Mission MO (AVP et DCE)		4 145,00 €	4 974,00 €
Audit énergétique		2 450,00 €	2 940,00 €

Sous-total **6 595,00 €** **7 914,00 €**

Total opération **522 911,03 €** **558 891,38 €**

Point méthodo

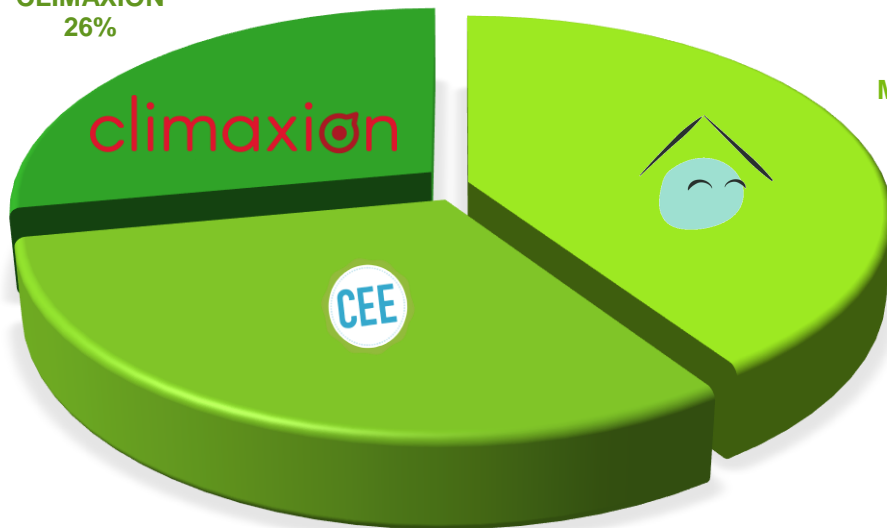


Le montage financier

Subventions collectives mobilisées sur ce projet

Montant total des subventions collectives : 285 024€

CLIMAXION
26%



Soit **51%** de subventions sur la totalité du projet

MaPrimeRénov'
Copropriété
44%

CEE
30%

Plan de financement

Reste à charge pour les copropriétaires à répartir aux tantièmes

273 868€



Avant aides

Aides

Après aides

Pour un F4
avec cave

15'820€

7'980€

7'000€

Pour un F2
avec cave

7'660€

3'900€

3'760€

Si pas de solution bancaire mise en place, l'appel de fonds se fait sur la quote-part totale.

Accompagnement financier

Pour un F4
avec cave

15'820 €

40€

Pour un F2
avec cave

7'660 €

70€

Avant aides

Accompagnement sur la mise en place d'un prêt **COPRO 100**

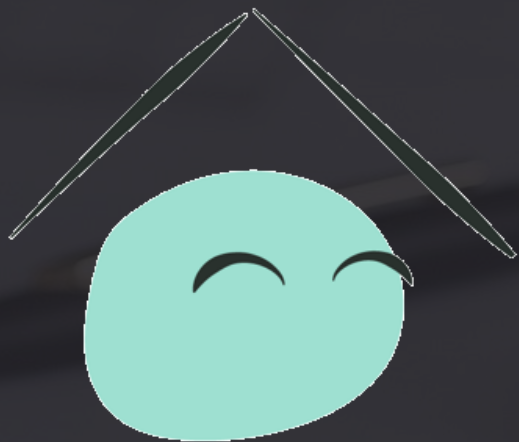
Mensualité sur 10 ans – aides déduites

Mensualités aides déduites

Le montage financier est spécifique à chaque copro. L'assistant à maître d'ouvrage pourra accompagner cette démarche

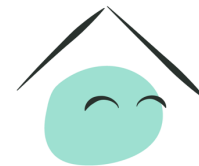


Les aides financières en copropriété



Les aides collectives

MaPrimeRénov' Copro : aide "socle"



MaPrimeRénov' Copro : éligibilité de la copro



Copropriété d'habitation



≥ 75% de lots d'habitation principale

d'un propriétaire occupant
ou d'un locataire !



MaPrimeRénov' Copro : éligibilité du projet



Rénovation globale



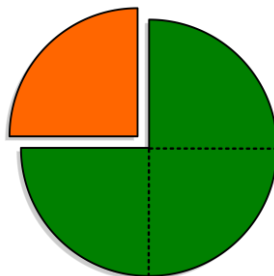
Gain énergétique \geq 35 %
(calcul réglementaire)



MaPrimeRénov' Copro : montant subvention



25% du montant HT
travaux + frais annexes
hors honoraires syndic et assurance



MaPrimeRénov' Copro : 2 bonus possibles



X «Bâtiment basse consommation»
+ 500 € x nombre logements

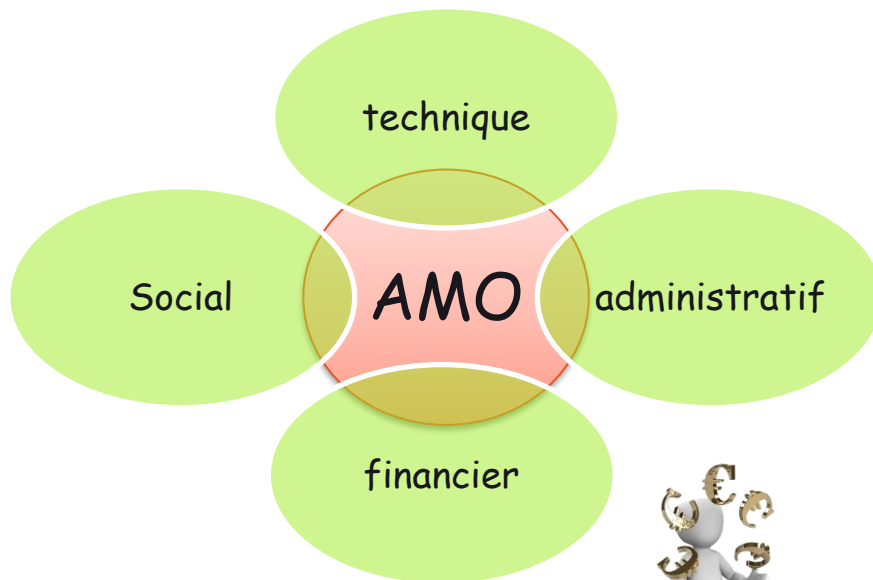


X « Sortie de passoire »
+ 500 € x nombre logements

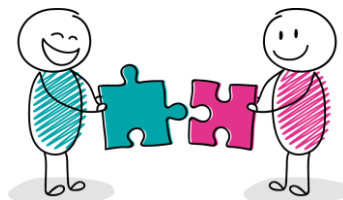


MaPrimeRénov' Copro :

une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)
obligatoire



Cumul avec d'autres aides



Abondement ANAH « copros fragiles »

Quelles sont les copropriétés dites « fragiles » ?

X En quartier de renouvellement
urbain **NPNRU** (Nouveau Programme
National de Renouvellement Urbain)



Ou

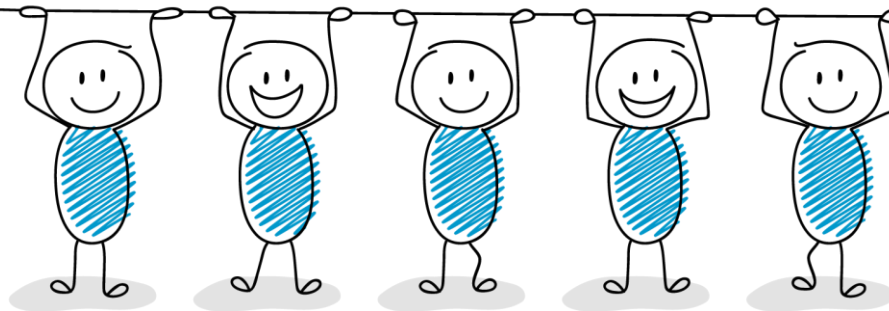
X Taux d'impayés > 8%



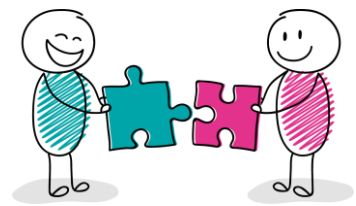
Abondement ANAH : montant de la subvention



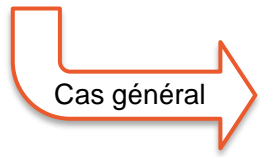
3000 € x nombre de logements



Cumul avec d'autres aides



Ou



Les certificats
D'ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE

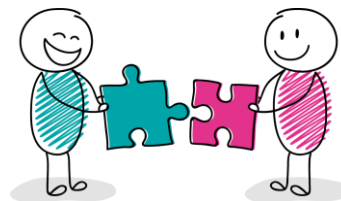
Les certificats d'économie d'énergie

- ✧ Les fournisseurs d'énergie valorisent les CEE sur la base des économies d'énergie réalisées par les maitres d'ouvrage
- ✧ Le montant des primes est libre (marché)



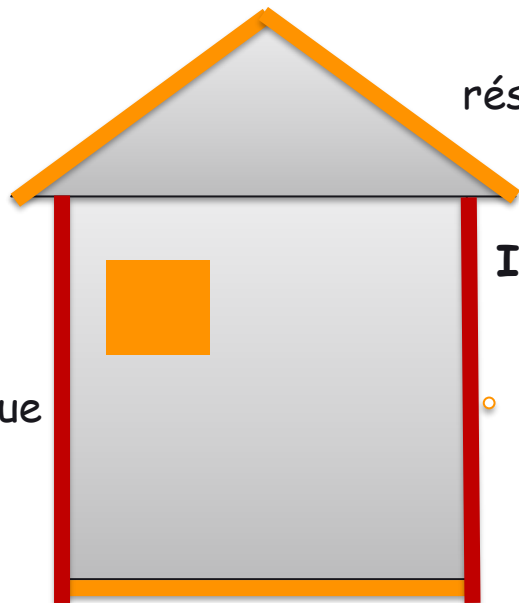
Il faut négocier les CEE et contractualiser
AVANT signature des devis

Cumul avec d'autres aides



climaxion
anticiper • économiser • valoriser

Climaxion : rénovations « BBC compatibles »



Menuiseries :
Coefficient de
transmission thermique
 $U_w < 1,3$

Toiture :
résistance thermique $> 7,5$

Isolation thermique par l'extérieur :
résistance thermique > 5

Plancher Bas :
résistance thermique $> 3,5$



Climaxion : montant de la subvention



Aide aux travaux comportant une prime de base à laquelle se rajoute une aide au logement.

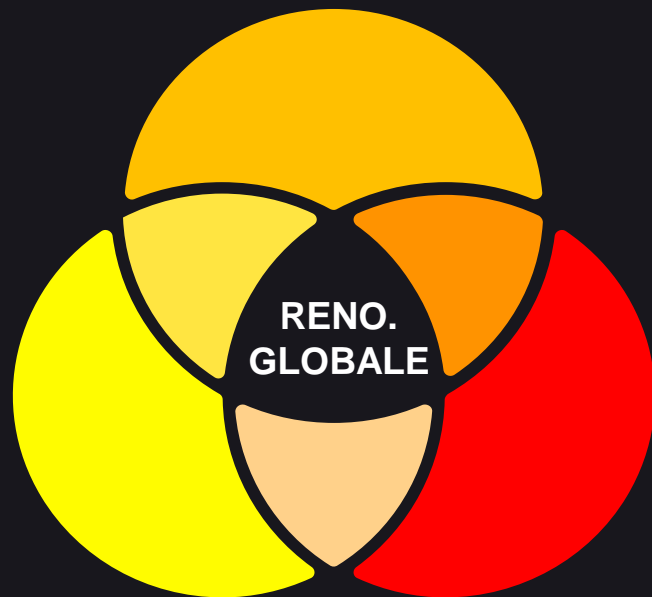
Bouquet de travaux		Mur	Plancher Bas	Toiture	Prime de base fixe	Montant aide au logement
Bouquet 3 travaux	Mur – Plancher - Toiture	X	X	X	10 000 €	2 500 €
Bouquet 2 travaux	Mur- Toiture	X		X		1 500 €
	Mur - Plancher	X	X			1 200 €

Répartis en fonction des tantièmes



MaPrimeRénov' Copropriété

Mieux chez moi, mieux pour la planète



**RENO.
GLOBALE**

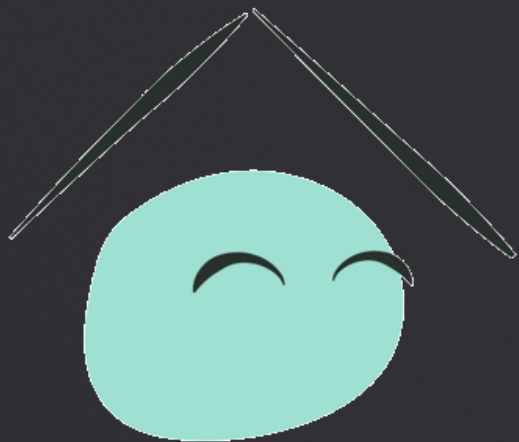
climaxion
anticiper • économiser • valoriser



**Agence
nationale
de l'habitat**

Anah

Les aides financières en copropriété



Les aides individuelles



Le dispositif de l'OPAH du Grand Reims

Opération Programmée de
l'Amélioration de l'Habitat

PROPRIÉTAIRES,
LE GRAND REIMS
VOUS AIDE À AMÉLIORER VOTRE LOGEMENT



En complément sur les parties privatives

- Changement individuel du système de chauffage
- Changement des menuiseries dans l'appartement
- Isolation thermique par l'intérieur

Le programme de l'OPAH du Grand Reims intègre également des dispositifs pour l'adaptation du logement

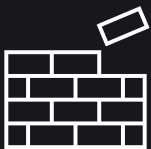
Rénovation et contrainte architecturale ?



Rénovation et contrainte architecturale, c'est possible

Centre ville de Reims – résidence Kodak

En 2021 travaux de toiture urgent à prévoir

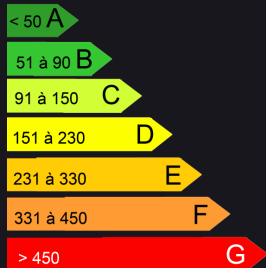


- ❑ 13 PO / 12 PB
- ❑ 26 logements / 6 commerces
- ❑ 8 niveaux
- ❑ SHON : 4700 m²
- ❑ Construction de 1931
- ❑ Chaudière collective gaz
- ❑ Syndic professionnel

Choix d'une rénovation globale performante

- Etiquette énergétique avant travaux : C (108Kwh/m²/an)
- Etiquette énergétique après travaux : B (56Kwh/m²/an)

Gain énergétique : **48 %**



Pour plus d'information,
contactez un conseiller France Rénov' 0800 77 29 30
transition-ecologique@grandreims.fr

Un guide pratique est à votre disposition

Merci de votre attention et pensez à répondre à l'enquête de satisfaction



GRAND
REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

RÉNOVONS
COLLECTIF
LE PROGRAMME DE RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

 **Oktave**
La rénovation à votre portée