

ESPACE  
CONSEIL



France  
**Rénov'**

Le service public pour mieux  
rénover mon habitat

# Comment engager une rénovation énergétique efficace en copropriété ?

# Biomasse Normandie

Au carrefour de l'énergie, de l'environnement  
et du développement local

## Une association au cœur des enjeux actuels

### Notre mission :

- Valorisation énergétique et agronomique de la biomasse
- Économies d'énergies et utilisation des énergies renouvelables
- Gestion des déchets



Bois-énergie



Déchets



Connaissance et  
maîtrise de l'énergie

← ETUDE, COMMUNICATION ET FORMATION →

ESPACE  
CONSEIL



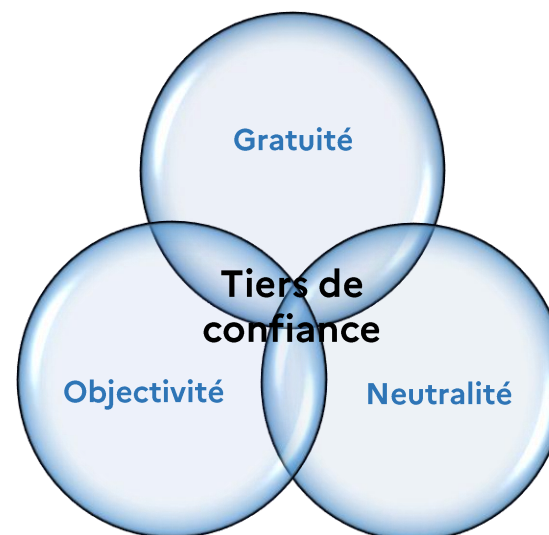
France  
**Rénov'**

Le service public pour mieux  
rénover mon habitat



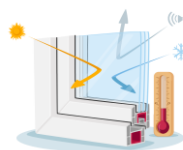
## L'Espace Conseil France **Rénov'**

- Mission de service public de la rénovation énergétique.
- Des conseils **neutres**, **gratuits** et **indépendants** sur la rénovation énergétique.
- **450 espaces conseil** répartis sur l'ensemble du territoire.
- En 2022, l'Espace Conseil FAIRE devient l'Espace Conseil France **Rénov'**.





J'ai un devis  
pour changer  
mes fenêtres.  
Quelles sont les  
aides possibles ?



Le chauffage de ma  
maison coûte trop  
cher. Quelle énergie  
choisir ?



Je souhaite isoler  
mon grenier. Quel  
matériau choisir ?

Je viens d'acheter  
une maison. Par  
quoi commencer ?



# L'accompagnement des copropriétés

## Historiquement



2013 - 2015

2016 - 2018

Programme expérimental d'accompagnement des copropriétés visant à augmenter le taux de rénovation énergétique et à améliorer la qualité des rénovations effectuées.

## Transition



2019 - 2020

Mission pérennisée dans la plate-forme de la Rénovation de Caen la mer.

## Intégré à la plate-forme Maison de l'Habitat



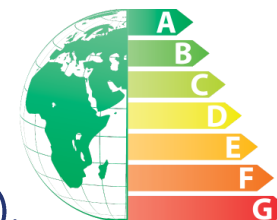
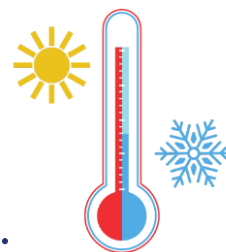
2021 - 2023



Les copropriétés accompagnées sont 5 fois plus nombreuses à s'engager dans un projet de rénovation énergétique que les copropriétés non accompagnées

## Si vous étiez copropriétaires, quelles seraient vos motivations pour engager une rénovation énergétique ?

- Amélioration du lieu de vie
  - Augmentation du confort hivernal et estival.
  - Habitat plus sain (humidité, CO<sub>2</sub>, polluants...).
- Charges d'énergies allégées
  - Réduction et stabilisation de la facture énergétique.
- Une valeur verte qui prend de l'ampleur
  - Un appartement ancien classé A/B possède une plus-value de 15 % par rapport à une catégorie D ; 5 % pour les C. Étude des « Notaires de France »
  - Les mesures incitatives ont tendance à devenir réglementaires (évolution du DPE, interdiction de louer les passoires énergétiques...).
- Réduire l'impact de ses consommations
  - 25 % des consommations énergétiques du Département dépendent du résidentiel. ORECAN - 2019



Des réponses évidentes et connues, mais dont l'importance et l'enjeu varient d'un copropriétaire à un autre !

# Contexte dans le Calvados

D'après l'INSEE

416 000 logts...

...dont 160 000  
appartements

69 500 appartements  
privés en résidence  
principale

# Contexte dans le Calvados

D'après le Registre National d'Immatriculation des copropriétés

5 930 copropriétés  
enregistrées sur le  
registre national

4 500 copropriétés  
de moins de 50  
lots

3 000 copropriétés  
construites avant la  
première RT 1974



# Contexte National

- **Lutte contre les logements en passoires énergétiques**
  - Nouveau DPE en juillet 2021
  - Interdiction progressive de louer pour les logements G, puis F, puis E
  - Obligation de fournir un audit en cas de vente d'une passoire
- **Nouvelles obligations pour les copropriétés**
  - DPE collectif d'ici 2026
  - PPT (Plan Pluriannuel de Travaux) obligatoire
- **Nouvelles opportunités**
  - Création de MaPrimeRénov' Copropriété en 2021...
  - ... et renforcée chaque année depuis

ESPACE  
CONSEIL



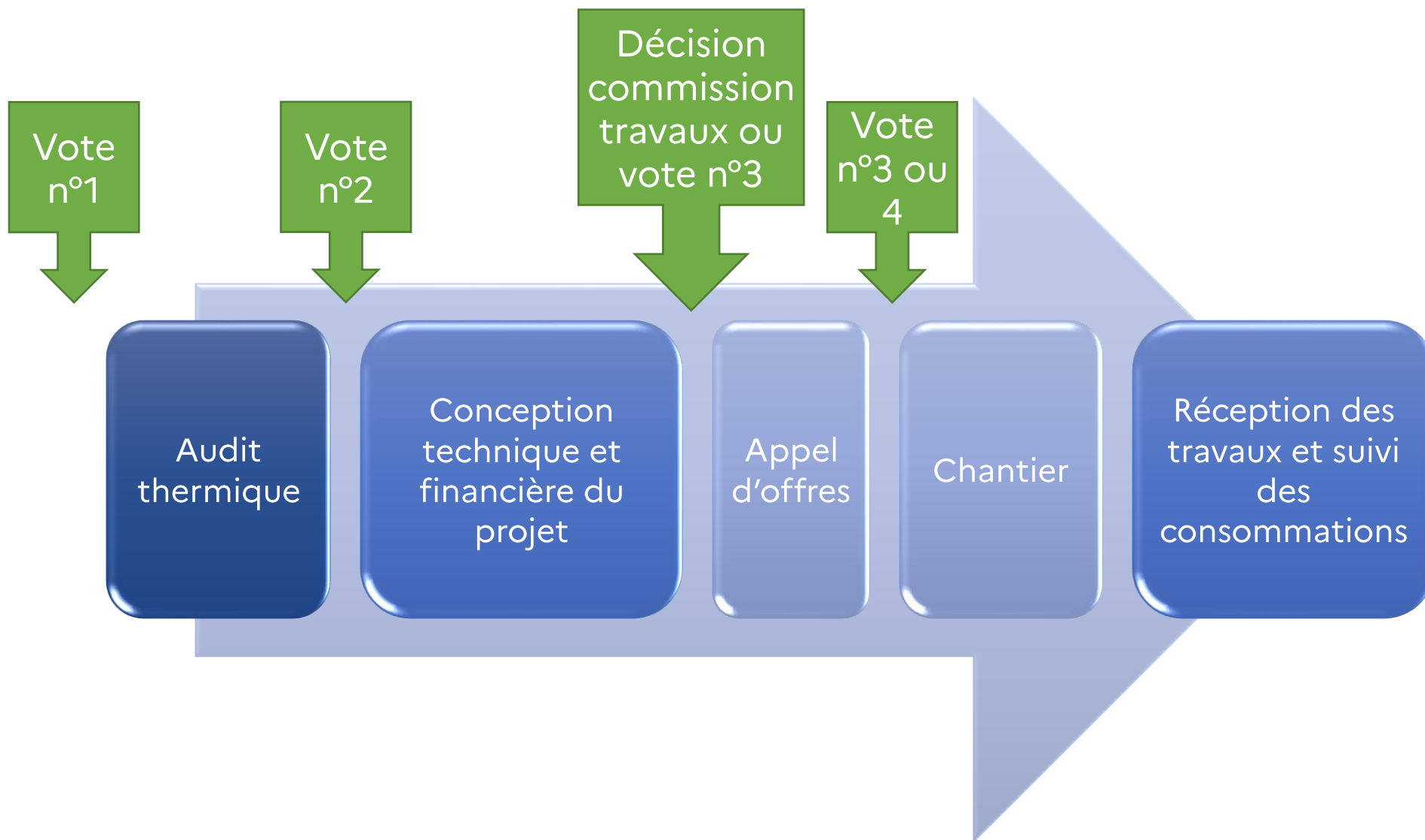
France  
**Rénov'**

Le service public pour mieux  
rénover mon habitat

# Les étapes d'un projet

# Le chemin à parcourir

## Les grandes étapes



ESPACE  
CONSEIL



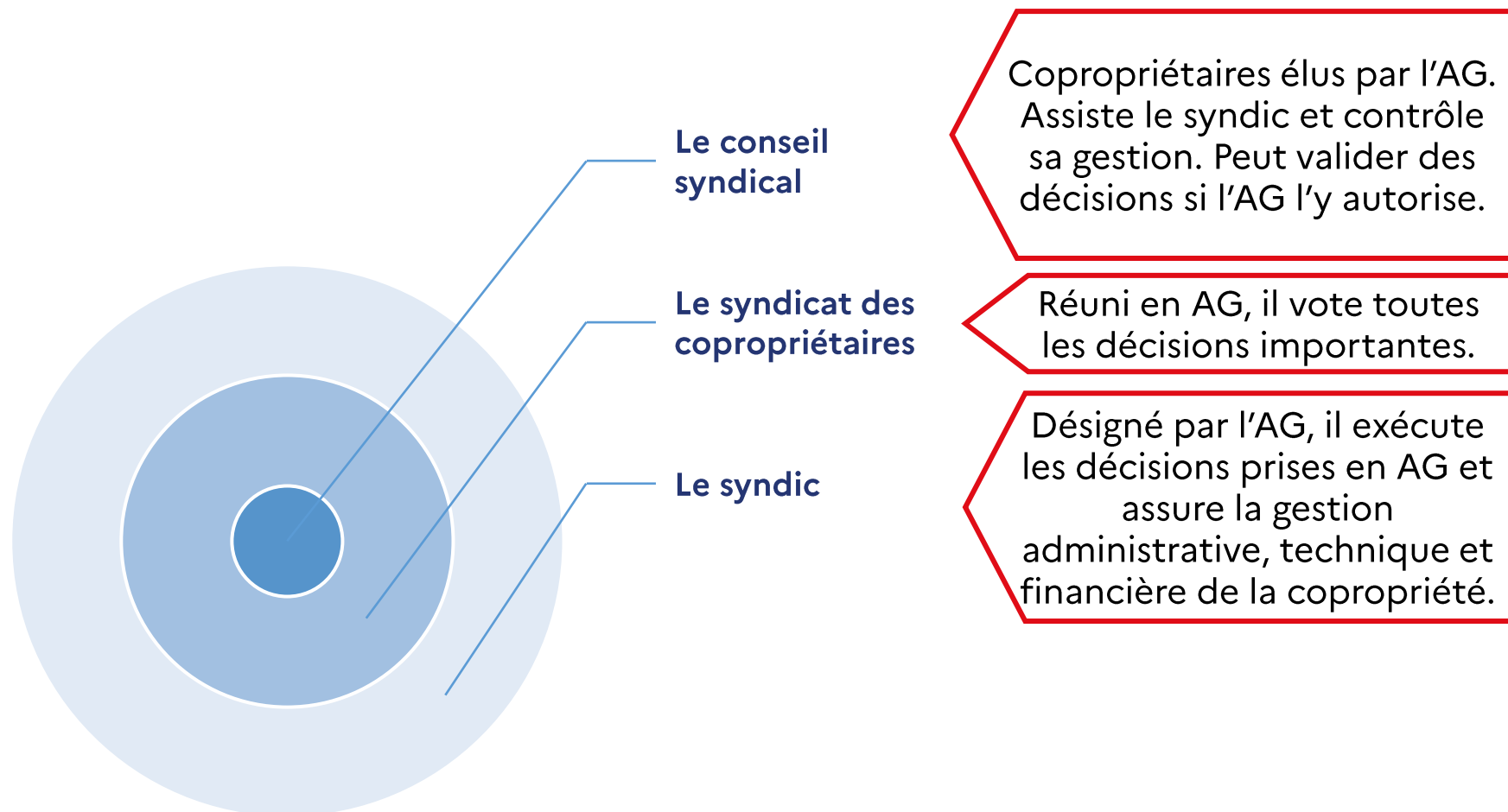
France  
**Rénov'**

Le service public pour mieux  
rénover mon habitat

# Les acteurs d'un projet

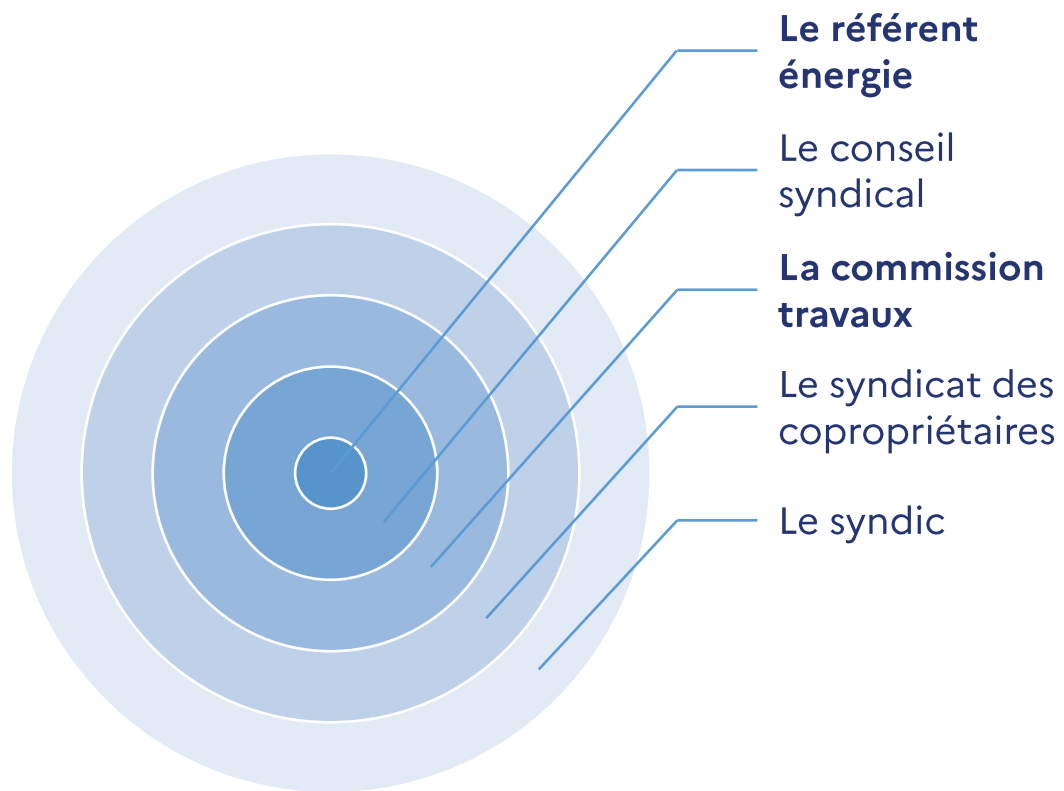
# L'organisation interne

## L'organisation habituelle



# L'organisation interne

## En mode projet



Interlocuteur privilégié des partenaires du projet.  
Maintient la dynamique.

Composée du CS élargi à tous les copropriétaires intéressés.  
Suit et pilote spécifiquement le projet de rénovation, assure la communication vers les copropriétaires et les partenaires professionnels.

# Pourquoi une commission travaux ?

- **Rôle : porter le projet**
  - Prendre les décisions à chaque étape
  - Échanger avec les partenaires
  - Assurer la communication
- **Organisation**
  - 3 à 5 réunions (parfois en visio-conférence)
  - Échanges par mails et validation des documents
- **Quelques tâches de la commission**
  - Entretien avec les cabinets de maître d'œuvre pour présenter un choix préférentiel aux copropriétaires lors de l'AG
  - Réunions régulières avec le maître d'œuvre et le thermicien (étudier les scénarii de travaux, les variantes, choix esthétiques...)
  - Accompagnement terrain pour la réalisation de l'enquête sociale par l'AMO.
  - ...

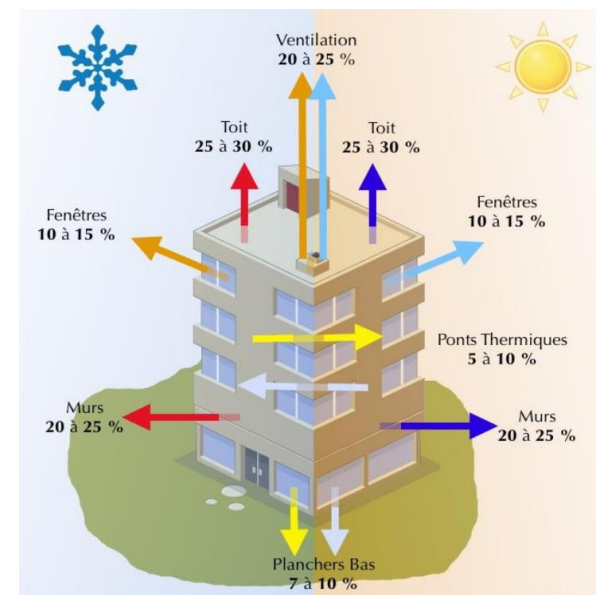


# Le bureau d'études thermiques (BET)

## Tout au long du projet

- **Au démarrage du projet, le BET produit un audit thermique**

- C'est un outil d'aide à la décision pour se projeter vers une rénovation globale.
- L'audit :
  - Indique les pertes d'énergie du bâtiment et permet de cibler les priorités.
  - Préconise les travaux d'économie d'énergie en chiffrant les gains thermiques et financiers de chaque action.
  - Propose des scénarii de travaux jusqu'au niveau BBC rénovation.



- **En phase de maîtrise d'œuvre**

- Produit des calculs complémentaires, si nécessaires, pour le choix des matériaux et/ou systèmes (ex : calcul de la puissance de chauffage après isolation, calcul du réseau de ventilation, diamètre, longueur...).
- Justifie le gain énergétique du projet final grâce à une étude réglementaire sur la base des devis retenus → indispensable pour l'obtention des aides.



# Le maître d'œuvre

De la conception à la réception, un travail en 3 grandes phases



## Diagnostic architectural et pré-chiffrage

- Identifie les forces et faiblesses du bâtiment
- Étudie plusieurs programmes de travaux possibles



## Appel d'offres entreprises

- Sur la base d'un seul programme de travaux
- Conception technique (choix matériaux, technique...)
- Consultation des entreprises et analyse des offres

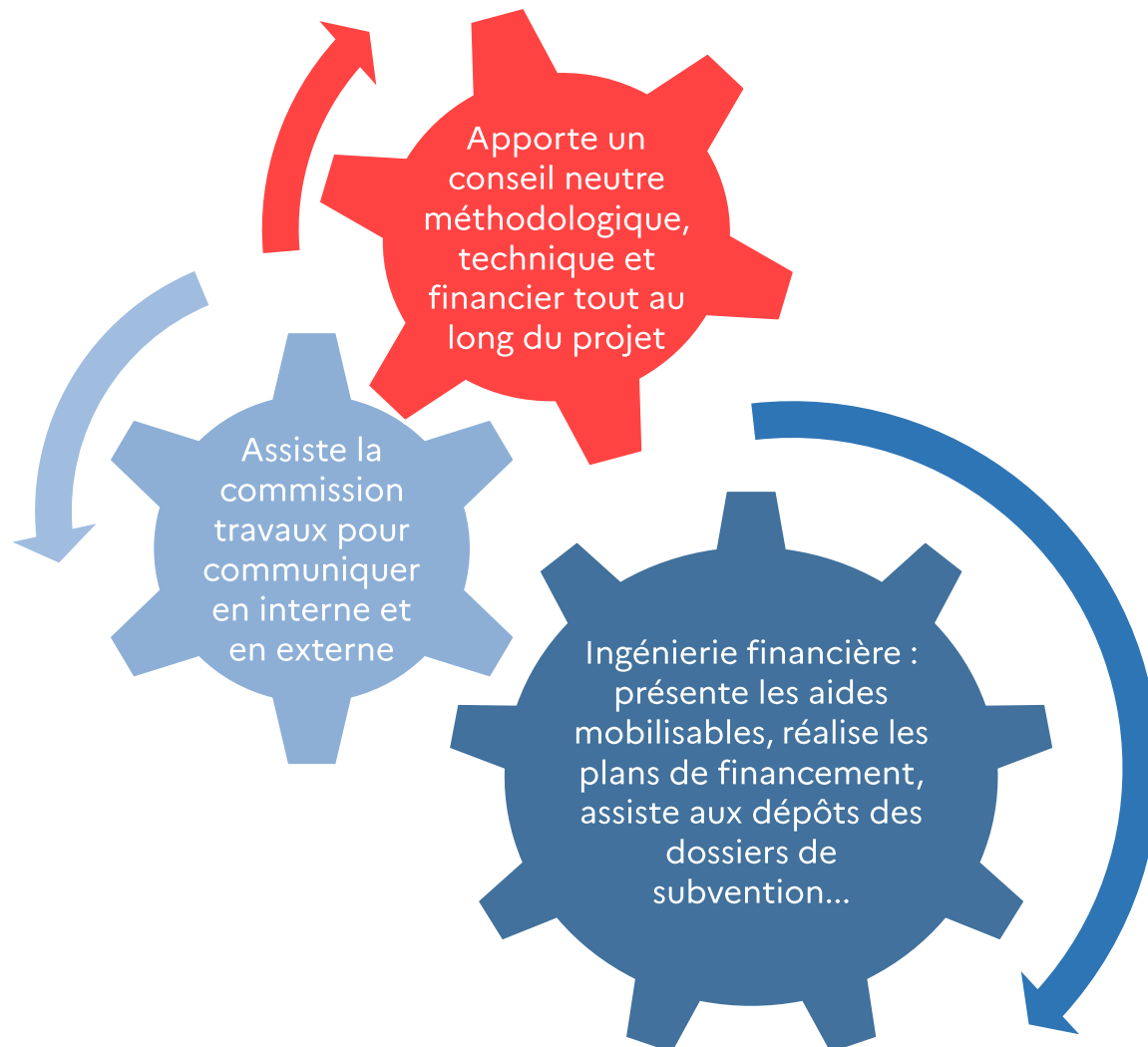


## Chantier

- Organise et planifie
- Pilote et coordonne
- Réceptionne

# L'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

## De l'huile dans les rouages



Pour les copropriétés de Caen la mer, cette mission peut être réalisée par un partenaire de la Maison de l'Habitat (Biomasse Normandie / Soliha).

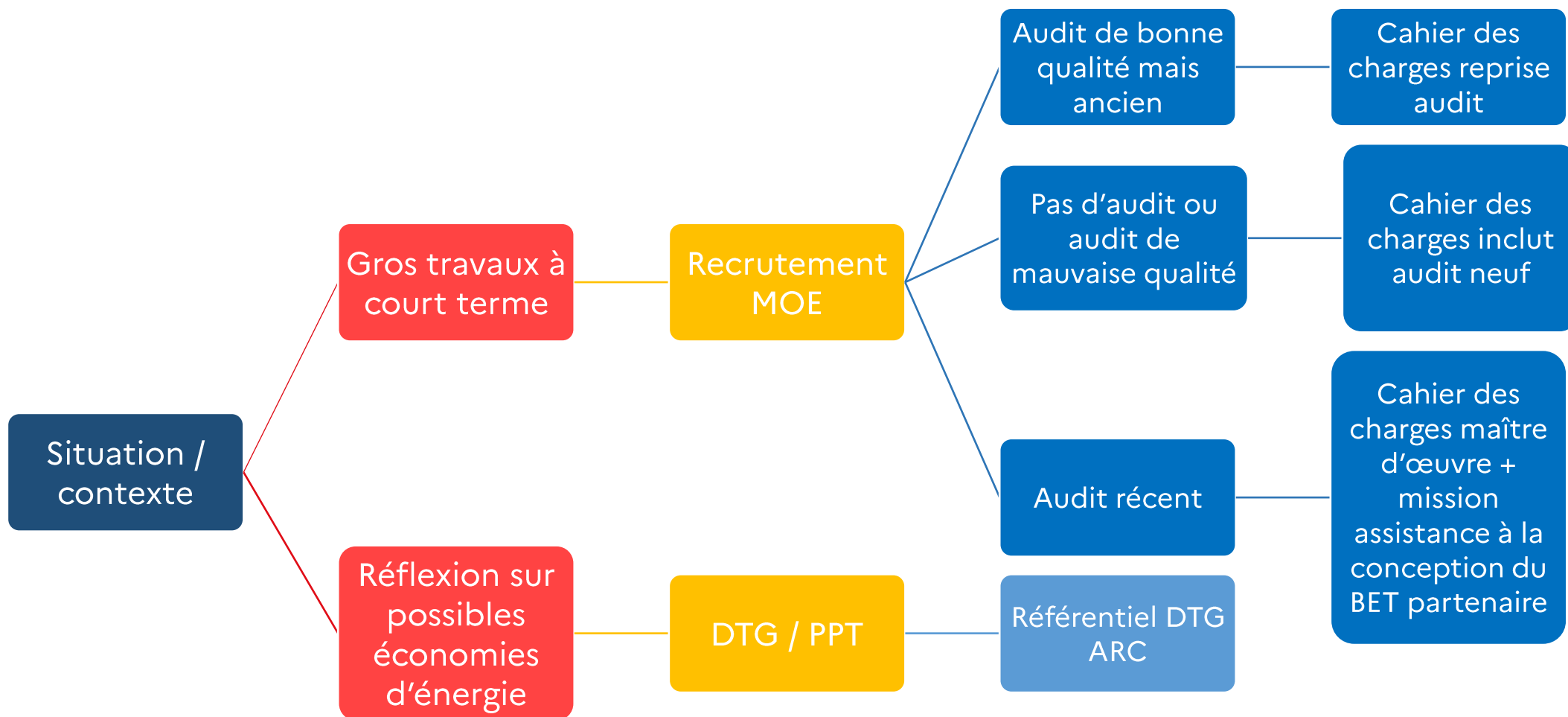
Dans ce cas, elle est 100 % financée par la collectivité. La copropriété doit s'engager en signant un acte d'engagement.

L'accompagnement peut se poursuivre jusqu'au suivi des consommations réelles après travaux.

# Les autres partenaires

- **CSPS** : Coordonnateur Sécurité Protection Santé
  - Prévient les risques issus de la co-activité des entreprises sur le chantier
- **Bureau de contrôle**
- **Service urbanisme de la ville et l'ABF (Architecte des Bâtiments de France)**
  - Accompagnent la conception du projet en garantissant le respect de la valeur patrimoniale des bâtiments
  - Délivrent (ou non) les autorisations d'urbanisme
- **Les financeurs**
  - ANAH
  - Région Normandie
  - Caen la mer
  - Les obligés (entreprises qui vendent de l'énergie)

## 2 parcours possibles selon la situation et le contexte



ESPACE  
CONSEIL

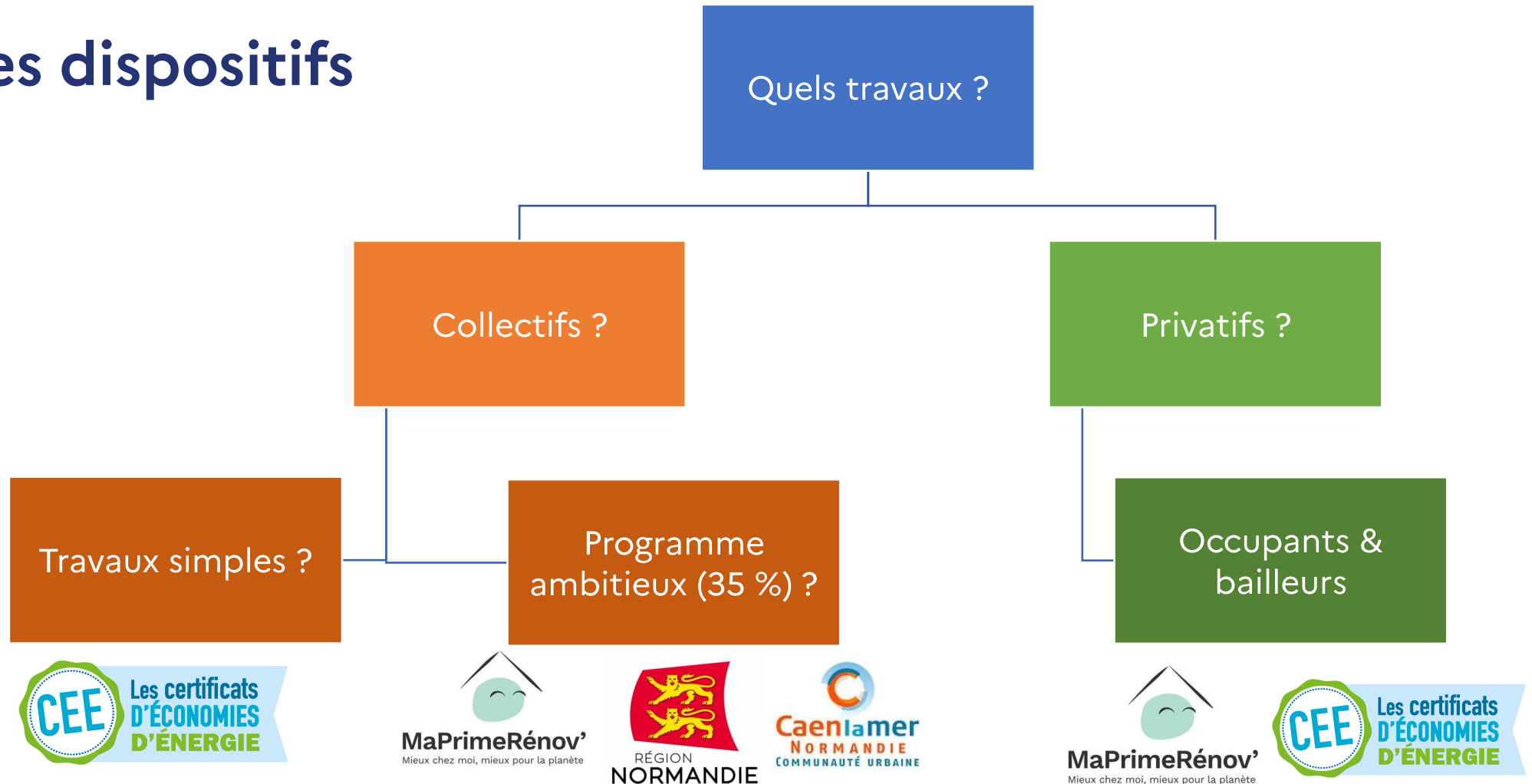


France  
**Rénov'**

Le service public pour mieux  
rénover mon habitat

# Les aides financières pour les économies d'énergie

# Les dispositifs



PTZ Éco-prêt 0% + TVA 5,5% + Exonération partielle de la taxe foncière

# Les aides collectives mobilisables en 2023 copropriétés saines

## Travaux simples sans économie d'énergie

### Pour un projet de ravalement simple

- Aucune aide financière ni amélioration de la valeur verte
- Vérifier si obligation d'isoler ou pas (surcoût isolation non rentable en 10 ans)

## Travaux simples d'économie d'énergie

- Uniquement les Certificats d'Économie d'Énergie (aide des vendeurs d'énergie)



# Les aides collectives



- Pour un projet performant à **35 % d'économie d'énergie** minimum.
- Aides collectives accordées aux syndicats des copropriétaires, indépendantes des profils et ressources individuels.
- Finance les travaux d'économies d'énergie sur parties communes et les travaux privatifs d'intérêt collectif.
- Obligation de recourir à un maître d'œuvre et un assistant à maîtrise d'ouvrage.



# Les aides collectives : MaPrimeRénov'



- 25 % du montant des travaux HT
- max travaux éligible : 25 000 €/lgt
- Subvention maximale : 6 250 €/lgt

+ 500 € /lgt si  
atteinte  
étiquette B

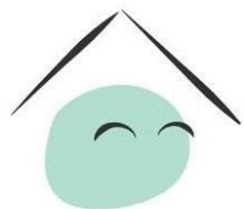
+ 500 € /lgt si  
sortie de  
passoire

+ 3 000 € /lgt  
pour les  
copros fragiles

+ 1 500 € / + 3 000 €  
pour les ménages  
modestes / très  
modestes

# Les aides collectives : MaPrimeRénov' 2024

En attente de validation du ministère et de la publication des arrêtés



**MaPrimeRénov'**

Mieux chez moi, mieux pour la planète

## Nouvelles exigences :

- Atteinte Classe B ou C
- Pas d'énergie fossile ni installée ni conservée si un raccordement réseau de chaleur urbain est possible
- Confort d'été = protections solaires
- Traitement ventilation et étanchéité à l'air
- Régulation et calorifugeage

+ 500 €/lgt si  
atteinte  
étiquette B

- 35 % du montant des travaux HT
- max travaux éligible : 40 000 €/lgt
- Subvention maximale : 14 000 €/lgt

+ 5 % si sortie  
de passoire

+ 20 % pour  
les copros  
fragiles

+ 2 500 € / + 4 000 €  
pour les ménages  
modestes / très  
modestes

# Les aides locales Région Normandie et Caen la mer

- Deux aides complémentaires basées sur le même cahier des charges.
- Visent le niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation en une ou plusieurs étapes
- 2 niveaux d'aides (forfait par logement) selon le gain énergétique 35 % ou rénovation BBC
- Exigences techniques supérieures au national



- 2 000 €/lgt si >35%
- 4 000 €/lgt si BBC



- 1 000 €/lgt si >35%
- 2 000 €/lgt si BBC

# Exemple de plan de financement

## Copropriété de 20 logements à Hérouville-Saint-Clair - 1960



### Travaux votés : rénovation BBC

- Isolation des murs par l'extérieur
- Isolation du plafond du sous-sol
- Ventilation mécanique collective
- Nouvelle chaufferie au gaz de ville
- Embellissement, sécurité, désamiantage, normes incendie...

7 500 à 13 000 €  
par logement

Eco-PTZ  
copropriété +  
Prêt collectif  
« avance de  
subvention »

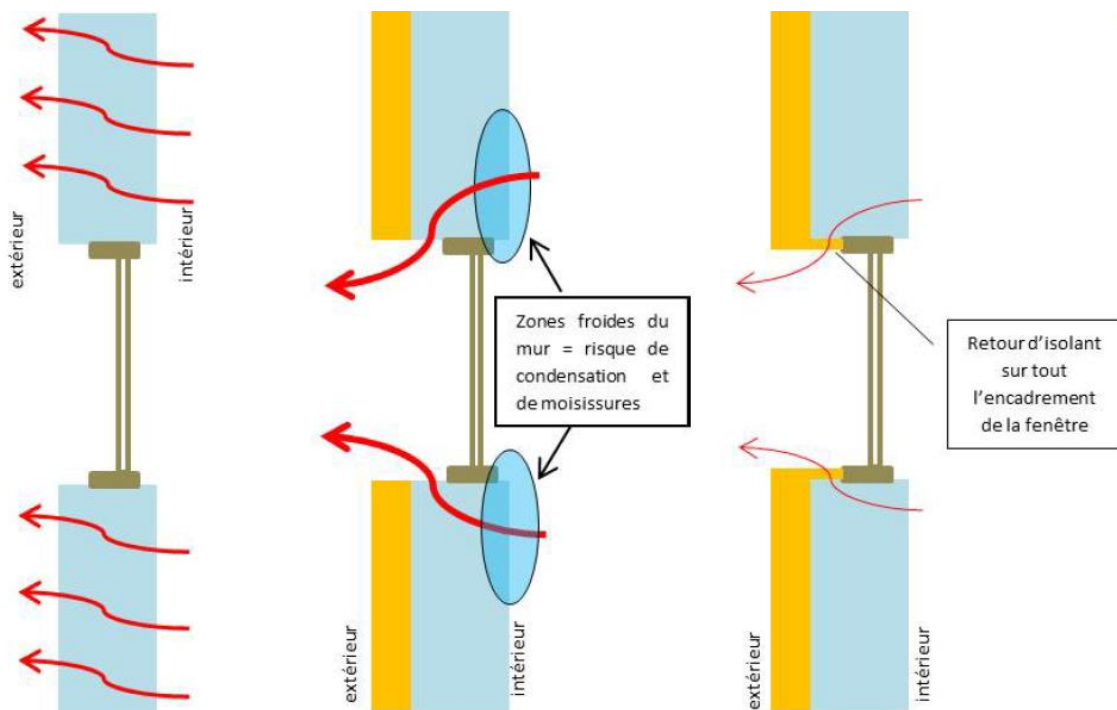
# Le niveau BBC rénovation c'est quoi ?

Un niveau de performance du bâtiment existant rénové défini par l'association Effinergie et reconnu par l'état.

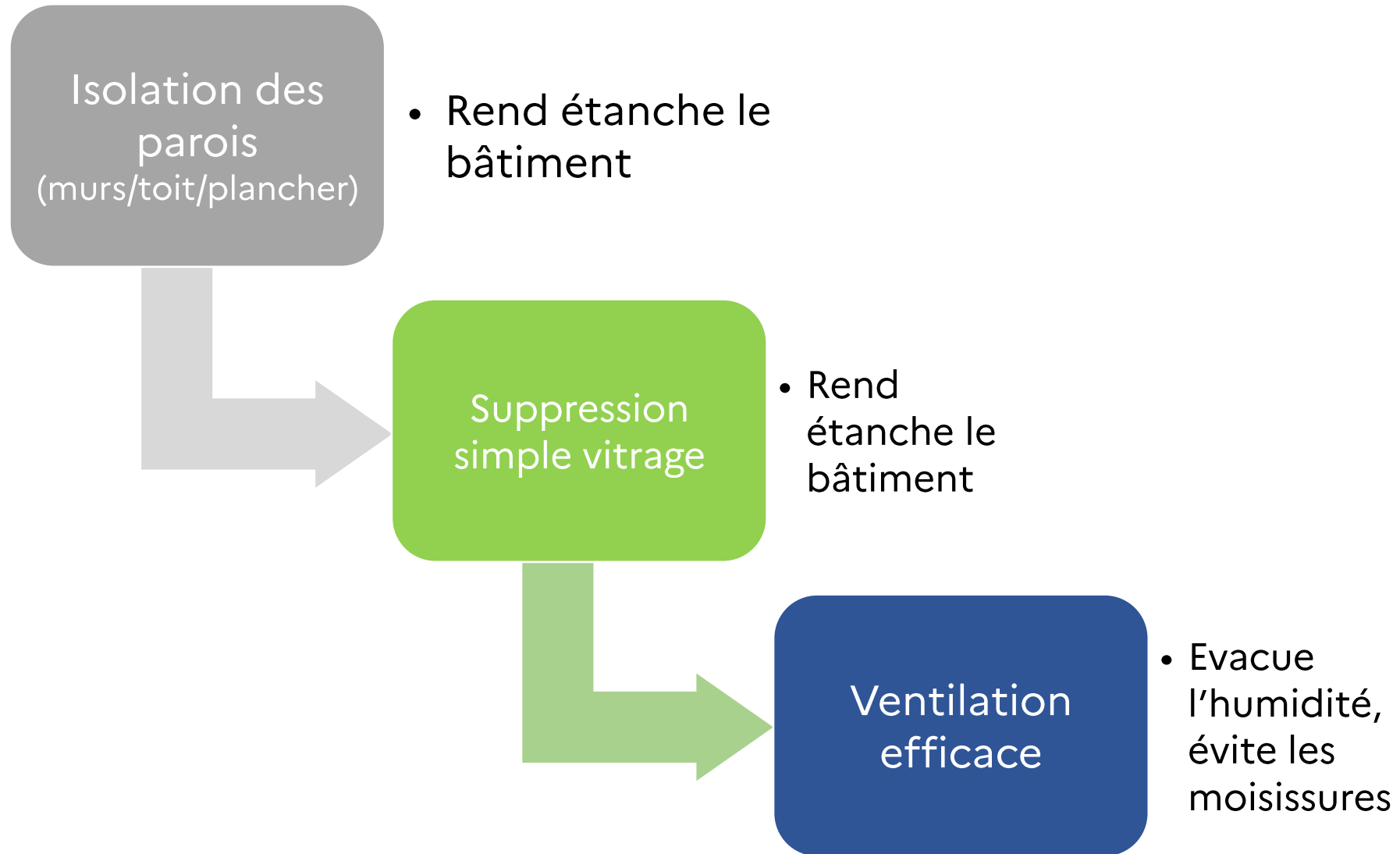
Un certain nombres d'indicateurs techniques et de gardes fou à respecter, mais pour faire simple ...

## Étiquette A ou B à l'arrivée

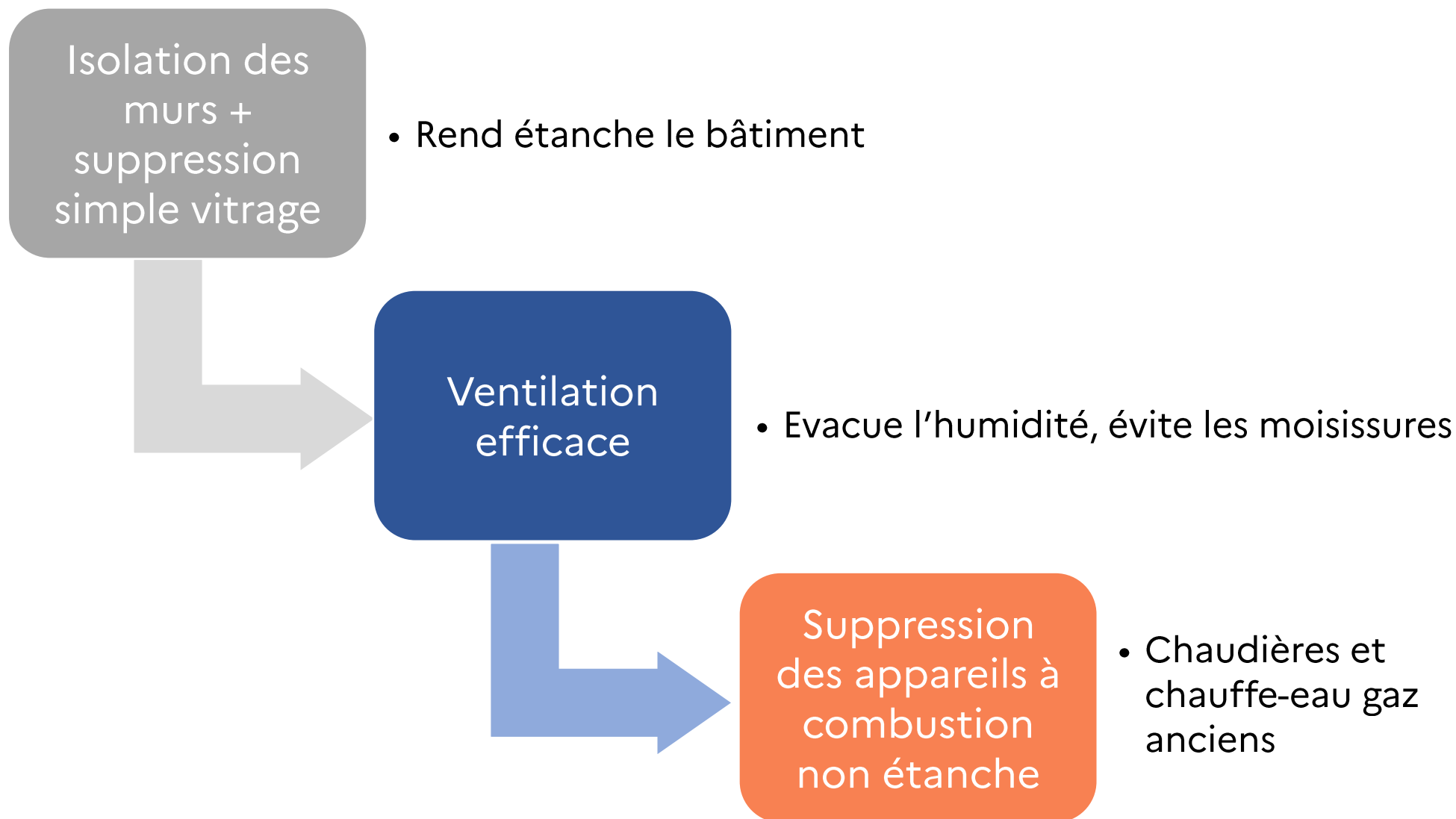
- Priorité à l'isolation et la ventilation
- Traitement des ponts thermiques et de l'étanchéité à l'air



# Des travaux dépendant les uns des autres



## Des travaux dépendant les uns des autres (cas plus complexes)



# Travaux collectifs VS privés

## Travaux collectifs

Ravalement de façade avec ou sans isolation

Réfection couverture avec ou sans isolation

Réfection chaufferie collective avec ou sans changement d'énergie

## Travaux privés

Isolation des murs par l'intérieur

Remplacement des fenêtres et portes

Changement de chaudière individuelle

## Travaux privés d'intérêt collectif

Remplacement de menuiseries privées

Mise en place de robinets thermostatiques

Et c'est tout !

Concrètement des soucis pour faire voter : les portes palières, les coffres de volets roulants, les chaudières ou chauffe-eau individuels...



**ESPACE  
CONSEIL**



**France  
Rénov'**

Le service public pour mieux  
rénover mon habitat

**Merci de votre attention !**

**Nicolas MARIE**  
Coordinateur Pôle Copropriétés

Espace Conseil France Rénov'  
Pôle copropriétés  
Biomasse Normandie  
02 31 34 19 20  
copro@biomasse-normandie.org