



Le parcours d'accompagnement des copropriétés touristiques

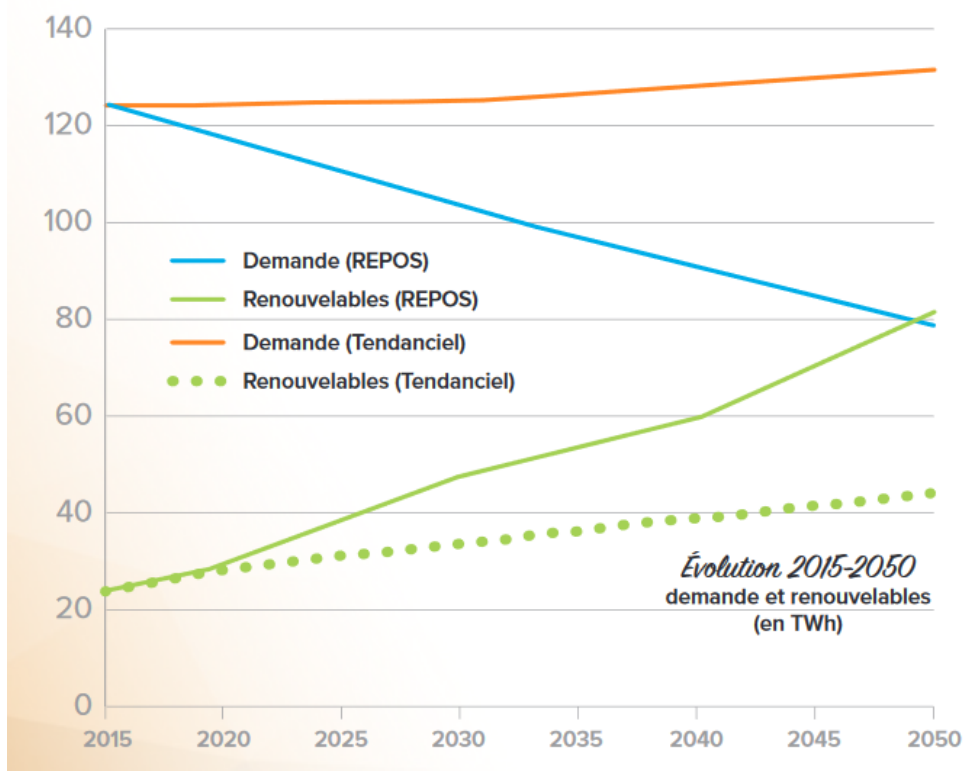


Un service public pour accompagner la rénovation énergétique des copropriétés et des logements privés en Occitanie...

Créé par la Région Occitanie pour soutenir l'ambition de la stratégie « Région à énergie Positive » et porté par l'AREC dans le cadre d'une délégation de service public.



Région à énergie positive : quels enjeux pour le logement privé ?



Objectifs à 2050 :

Réduire de 40% les consommations d'énergie
(diviser par deux la consommation d'énergie par habitant)

Multiplier par 3 la production d'énergie renouvelable

Objectifs bâtiment :

Baisse des consommations de 26% d'ici 2050

Programme massif de rénovations :

- 52 000 rénovations/an jusqu'en 2030
- 75 000 rénovations/an jusqu'en 2050

Nouvelles constructions à très basse consommation

Pratiques moins consommatrices d'énergie

31 guichets

Rénov'Occitanie

Ariège

- ALEDA, Agence locale de l'Energie de l'Ariège

Aude

- Le PRÉAU - Carcassonne Agglo
- RENOV'HABITAT
- Le Grand Narbonne
- Mon Coach Eco-Logis

Aveyron

- PNR des Grands Causses
- PNR de l'Aubrac
- Aveyron

Gard

- Alès Agglomération
- CAUE du Gard
- CPIE du Gard

Haute-Garonne

- Muretain Agglo - La turbine
- Conseil départemental de la Haute-Garonne
- Pays Comminges Pyrénées
- ObjectifRéno
- Pays Sud Toulousain
- Toulouse Métropole

Gers

- Gers

Hérault

- Béziers Méditerranée
- Agglo Hérault-Méditerranée
- La Domitienne
- Lodévois et Larzac
- GEFOSAT
- Rénov'Energie
- Montpellier Méditerranée Métropole
- Pays Haut Languedoc et Vignobles
- Grand Pic Saint-Loup
- Cévennes Gangeoises et Suménoises

Lot

- Lot

Lozère

- Lozère
- PNR des Grands Causses
- PNR de l'Aubrac

Hautes-Pyrénées

- Hautes-Pyrénées

Pyrénées-Orientales

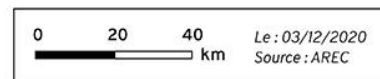
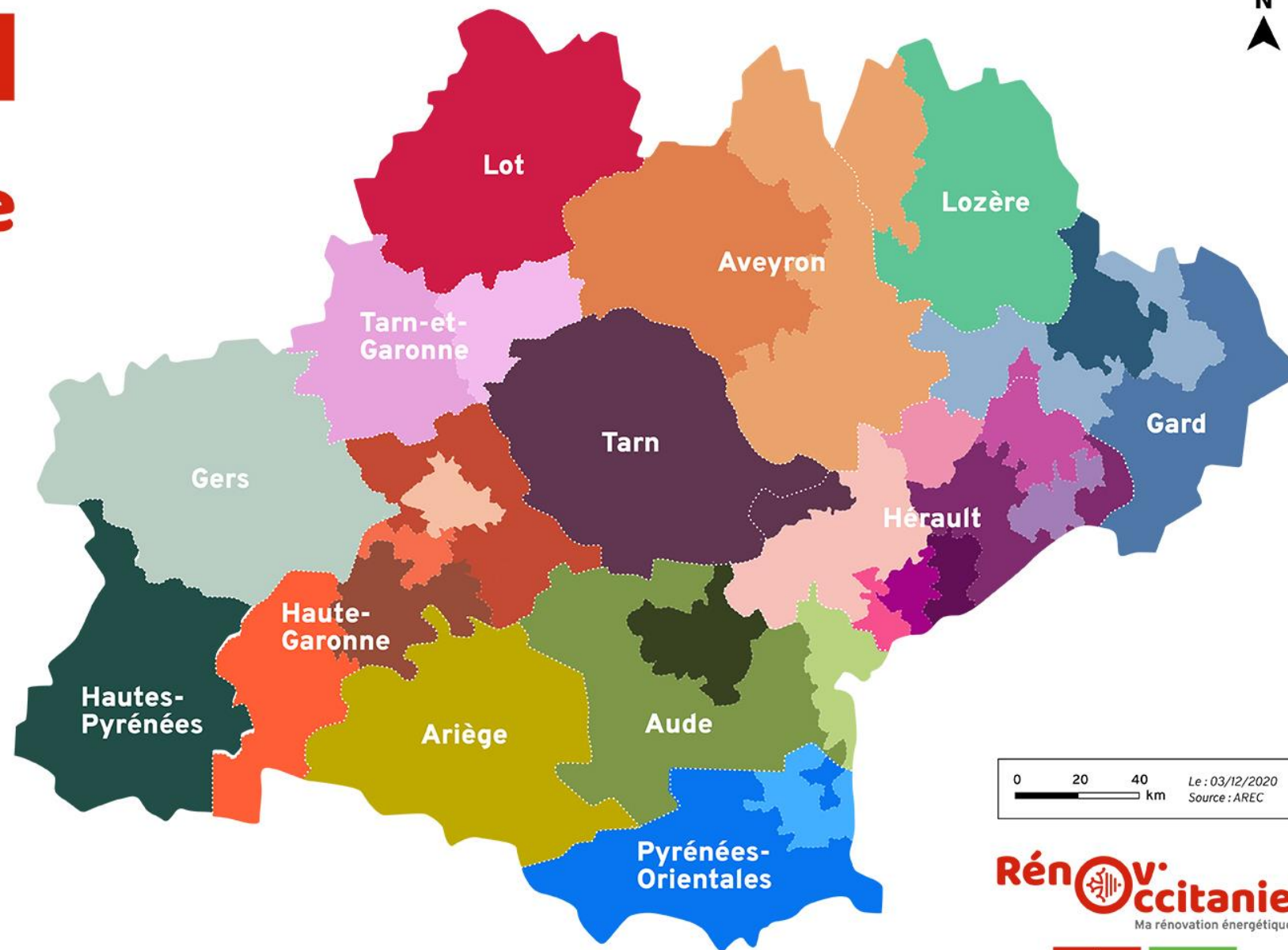
- Pays Catalan
- Perpignan Méditerranée

Tarn

- Tarn

Tarn et Garonne

- CAUE 82
- PETR du Pays Midi Quercy



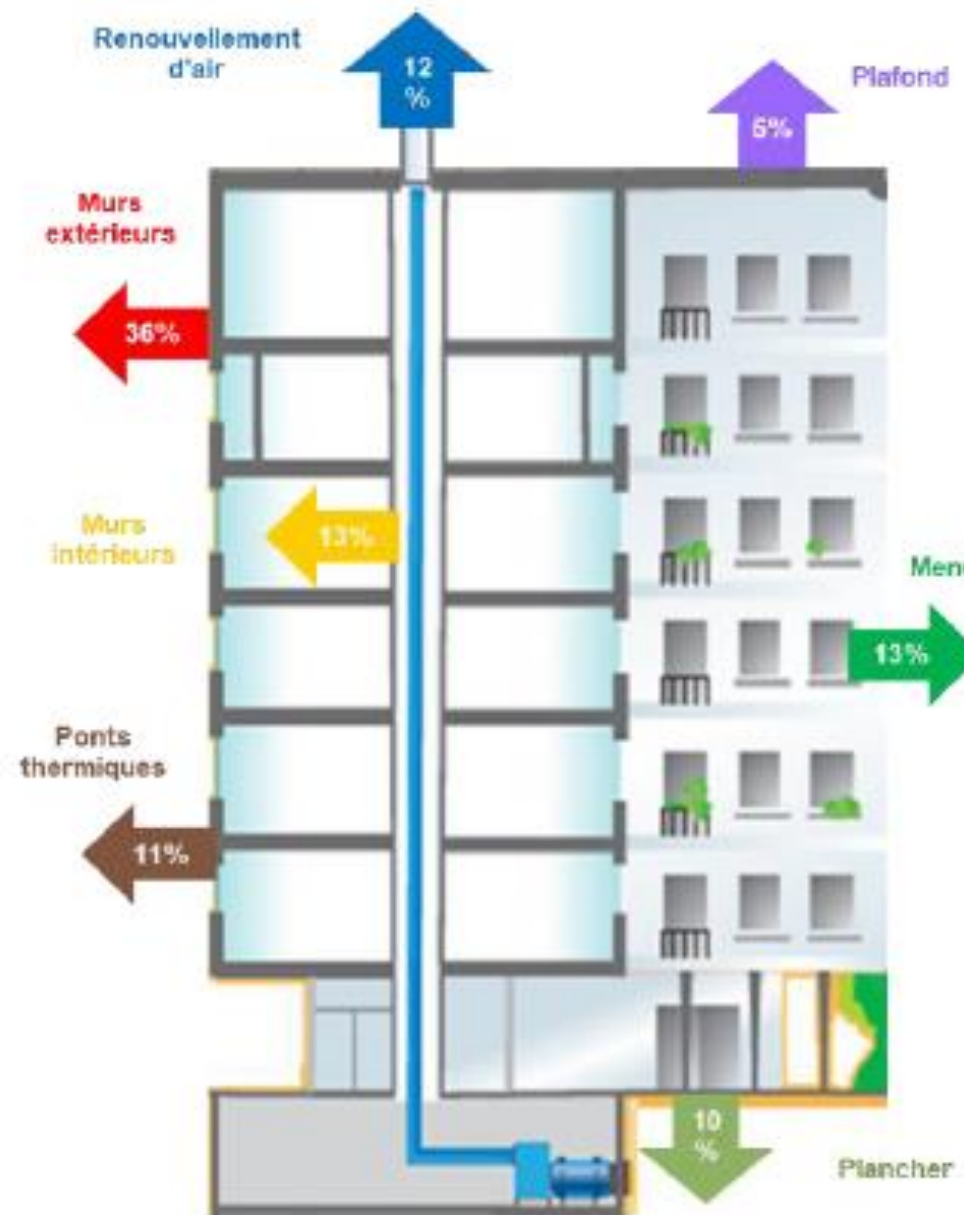
Rénov'Occitanie
Ma rénovation énergétique



Pourquoi s'engager dans un projet de rénovation énergétique de votre copropriété ?



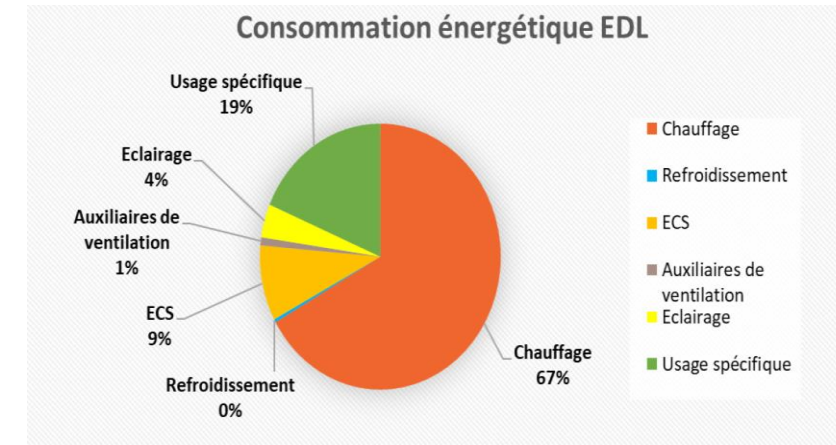
- Réduire les consommations d'énergie*
- Diminuer les factures d'énergie et les charges de chauffage*
- Améliorer le confort thermique (d'été et d'hiver) et acoustique*
- Valoriser son patrimoine immobilier*
- Améliorer l'esthétique des bâtiments*
- Préserver l'environnement (réduction des émissions de gaz à effet de serre)*
- Bénéficier d'aides financières spécifiques aux travaux collectifs*



C'est quoi la rénovation énergétique en copropriété ?

Parties communes :

- Toutes les façades en Isolation par l'extérieur
- Tous les planchers hauts
- Tous les planchers bas
- Toutes les menuiseries anciennes avec travail sur l'étanchéité
- La ventilation
- La chaufferie
- La distribution et la régulation du chauffage / ECS



Les consommations énergétiques

Schéma des déperditions moyennes de l'enveloppe d'un bâtiment collectif



Quelles démarches pour demander un audit global Rénov'Occitanie ?

- 1°- Contacter un conseiller du Guichet Rénov'Occitanie : <https://renovoccitanie.laregion.fr/Soumettre-votre-projet-a-votre-conseiller-Renov-Occitanie#Comment%20joindre%20votre%20conseiller%20R%C3%A9nov'Occitanie> afin d'obtenir des informations sur l'audit et des conseils
 - 2 °- Envoyer le questionnaire de la copropriété complété au conseiller Rénov'Occitanie .
 - 3° - Proposition de résolution type (à ajouter à l'ODJ de la prochaine AG) approuvant le montant de l'audit global R'O (Pas besoin de fournir de devis, contrat d'audit à joindre à la convocation).
- Si vote favorable en AG :- le syndic envoie les documents (questionnaire, PV d'AG, plans) par mail au conseiller Rénov'Occitanie - l'AREC édite le contrat d'audit et l'envoie pour signature au syndic (signature électronique Yousign)
 - Lancement de l'audit.

Proposition de résolution type de réalisation d'audit global copropriété Renov'Occitanie à ajouter à l'Ordre du Jour de la prochaine AG :

« L'assemblée générale après avoir pris connaissance de la proposition de contrat, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, approuve les termes et le montant de la mission proposée par l'AREC Occitanie, soit la somme totale de XX€ :

90€ TTC x le nombre de logements (audit : mission principale)

+ 20€ TTC x le nombre de logements (si réalisation de plans)

+ 20€ TTC x le nombre de logements (si mission DPE collectif choisie)

+ 10€ TTC x le nombre de logements (si missions complémentaires choisies)

pour procéder à un audit global, avant l'engagement des travaux. Ces frais seront répartis selon la clé XX.

Dans le cas où des missions complémentaires non prévues mais nécessaires ou fortement recommandées devaient être réalisées, une marge est prévue dans le cadre d'un mandat donné au conseil syndical pour dépenser un montant maximum de XX€ TTC supplémentaire pour la réalisation de ces missions. »

Zoom sur les missions complémentaires de l'audit

Les missions complémentaires influent sur le cout total : + 10 € TTC par lot principal.

Elle ne mobilisent pas de mission de contrôle technique et n'ont pas de caractère réglementaire.

Elles visent à établir un état des lieux de l'existant en donnant un avis se basant sur des constats visuels (pas de sondages) et formuler des propositions de mise ou norme ou d'amélioration.

- **Diagnostic amiante** : une recherche de présence potentielle de matériaux contenant de l'amiante sera effectuée sur la base de constats visuels
- **Rapport sur la sécurité électrique** : avis sur les installations électriques des Parties Communes, identification des non-conformités par rapport à la norme actuelle, et des points présentant des risques de sécurité
- **Rapport sur la sécurité incendie** : avis sur les dispositions existantes vis-à-vis de la réglementation incendie dans les PC (encloisonnement cage d'escalier, encoffrement gaines palières, réaction au feu des parois, portes coupe-feu..)



Zoom sur les missions complémentaires de l'audit

- **Rapport sur la structure du bâti** : avis sur la base de constats visuels des désordres structurels majeurs (fissures , infiltrations, fragilité sous-sol, solidité de gardes corps, état des balcons et des façades...)
- **Rapport accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite** : avis sur l'état existant du bâtiment vis-à-vis des dispositions d'accessibilité des PMR (contrôles d'accès, obstacles ponctuels, mains courantes, confort visuel, effort d'ouverture des portes, mises aux normes de logements en RDC, implantation d'un ascenseur...)
- **Rapport sur les problématiques acoustiques** : réalisation d'un diagnostic acoustique (isolement acoustique vis-à-vis des bruits extérieurs et isolement acoustique entre logements, bruit des équipements dans les logements, réverbérations des circulations intérieures...)



Focus sur les plans de la copropriété

- Plans à récupérer auprès du syndic ou du conseil syndical et à envoyer pour validation à copro-renovoccitanie@arec-occitanie.fr:

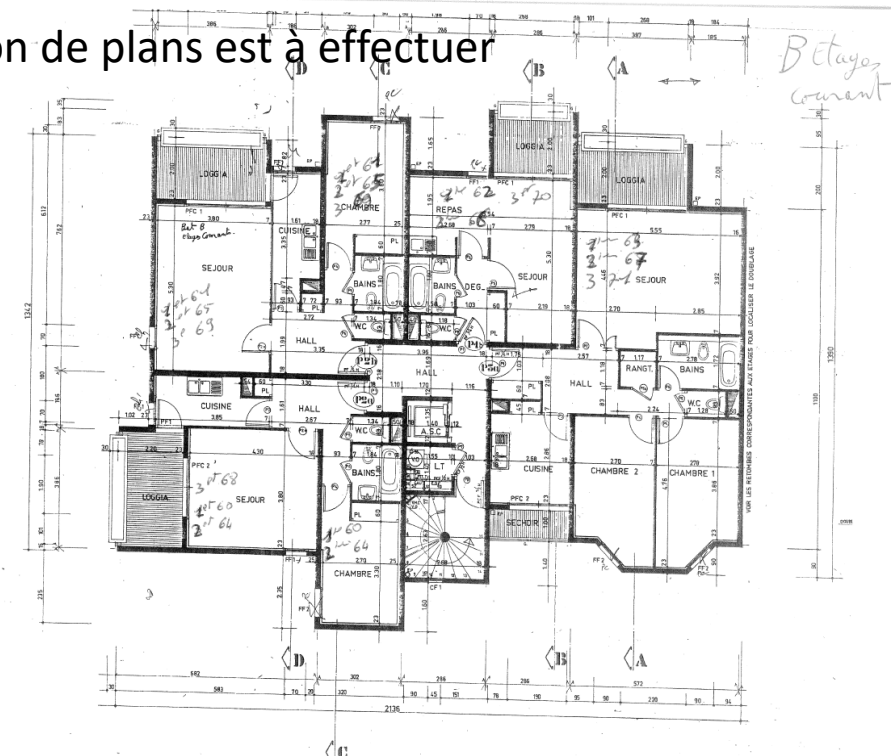
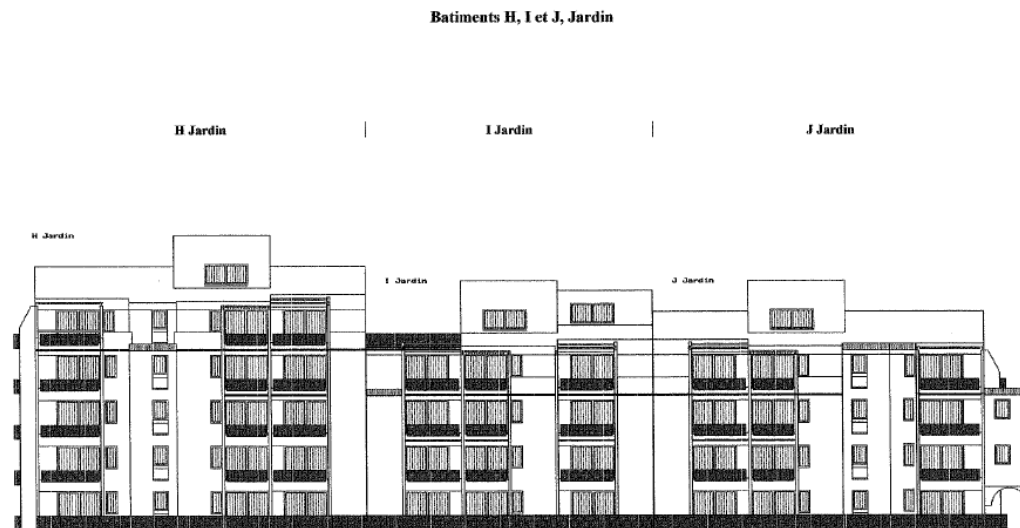
Les plans existants avec côtes de tous les bâtiments de la copropriété doivent être lisibles et scannés en format PDF :

- De tous les types de logements de tous les étages (sous-sol, RDC, intermédiaire), avec côtes des menuiseries, HSP, surfaces de logements...

- Plan coupe et plan des façades

- Si chaque étage n'est pas reproduit à l'identique, un plan par typologie d'appartement est attendu

- En l'absence de plan, une mission complémentaire : réalisation de plans est à effectuer



Audit global Rénov'Occitanie : pour quoi faire ?

Un outil indispensable
d'aide à la décision pour
orienter les copropriétés
vers des rénovations
globales

OBJECTIFS

Effectuer un état des lieux :

- Visite d'un maximum de logements aux typologies différentes et faciliter l'accès aux parties communes des bâtiments (chaufferie, sous sol, combles, toit terrasse...)
- Consultation des occupants : répondre à un questionnaire en ligne
- Collecte des données auprès du syndic : factures d'énergie, DOE, DPE, diagnostics...

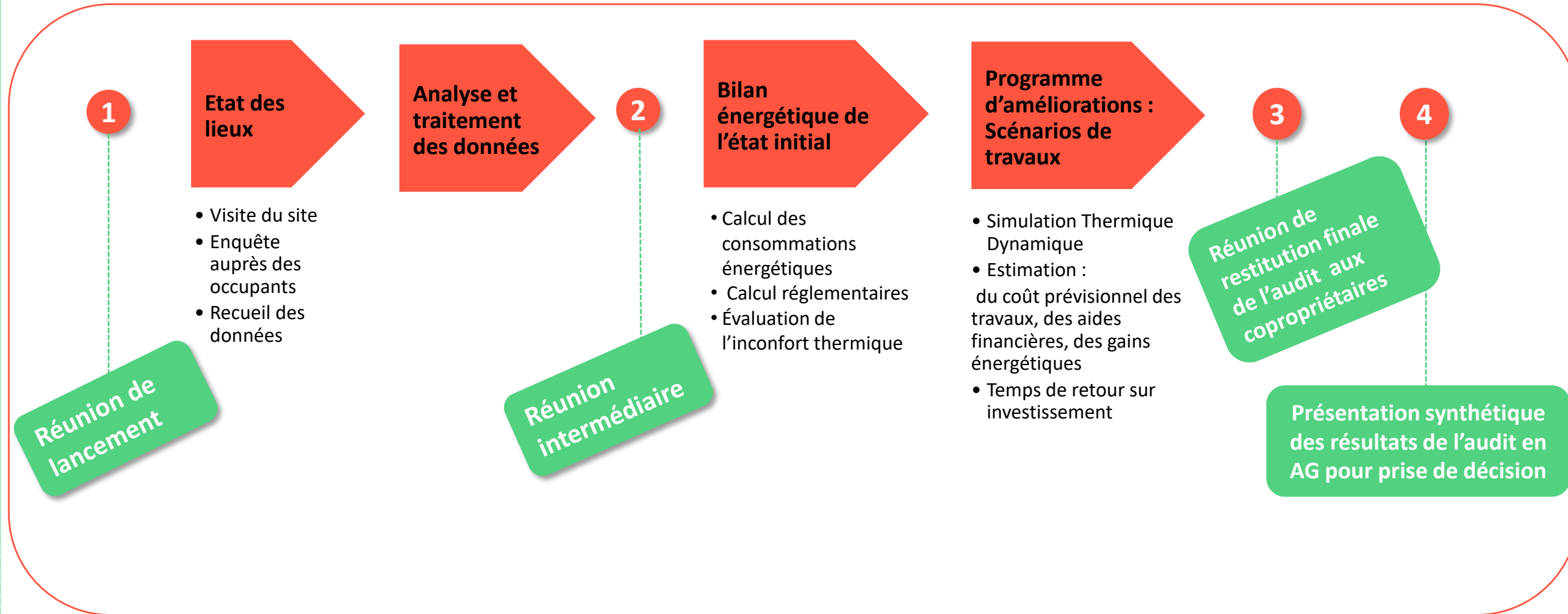
Faire la synthèse entre les besoins en rénovation simple, le **potentiel d'amélioration énergétique et environnementale du bâtiment**, et les besoins et attentes des habitants

Aboutir à la préfiguration de 3 scénarios de travaux, assortis d'estimations financières :

- 1° Travaux nécessaires à la pérennisation du bâtiment
- 2° 40% d'économie d'énergie primaire minimum
- 3° Atteinte du niveau de performance du label BBC

Avec étude systématique d'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable photovoltaïque et d'installation de recharge de véhicules électriques

Méthodologie et déroulé de l'audit global Renov'Occitanie :



Les étapes clés de la rénovation énergétique en copropriété

6 mois



Assemblée Générale de vote de l'audit

1.

Audit architectural énergétique et financier

Identifier les gisements d'économies d'énergie

- Recensement des données et enquête
- État des lieux du bâti
- Analyse et traitement des données
- Préconisations d'amélioration et scénarios de travaux
- Plan de financement prévisionnel
- Rapport d'audit final

Etape suivante :

Vote en AG :

- du choix du scénario de travaux (gain >40%)
- du choix d'une mission d'AMO (obligatoire obtention aides MPR copropriété)
- du choix d'une mission de MOE (dans la même AG ou AG ultérieure)

6 mois à 1 an



Assemblée Générale de vote des études de maîtrise d'œuvre

2.

Maîtrise d'œuvre

Conception du projet

- Diagnostic complémentaire
- Avant projet sommaire détaillé
- Projet
- Consultation des entreprises
- Analyse des devis
- Plan de financement



Assemblée Générale de vote des travaux

3.

Travaux de rénovation

Conduite des travaux

- Suivi de chantier
- Réception des travaux

6 mois à 1 an



4.

Usage des nouvelles installations

Prise en main du bâtiment rénové

- Suivi des consommations
- Sensibilisation des copropriétaires

Une AMO indispensable à la réussite du projet



Pour fédérer l'ensemble des acteurs

Pour faire aboutir le projet de rénovation énergétique de la copropriété

Pour mobiliser les aides (MPR copropriété) et faciliter les financements

- ✓ Via l'AMO AREC OCCITANIE pour les copropriétés < à 100 lots d'habitations
(Coût : 480 € TTC/ logement) co-financé par la Région Occitanie
- ✓ Via des prestataires AMO privé pour les copropriétés > à 100 lots d'habitations
(Financement : 30 % du montant de la prestation (maximum 180 € /logements))

Les enjeux de l'AMO copropriété R'O

Un accompagnement sur mesure : afin de répondre aux besoins, attentes et problématiques de la copropriété...

Un accompagnement technique : assistance à la sélection d'un MOE, aide à la consultation des entreprises, analyse des devis, accompagnement dans les relations avec les MOE (réunions APS, APD, PRO) et le suivi des travaux ...

Un accompagnement financier : plan de financement mis à jour à chaque étape du projet, accompagnement au montage des dossiers de subventions collectives et individuelles...

Un accompagnement social : enquête sociale, accompagnements individuels...

Coût d'une
rénovation
énergétique globale
en copropriété :


-

Aides collectives
mobilisables par le syndicat
des copropriétaires

=

Reste à charge pour chaque
copropriétaire

- Fonds de travaux
- Ressources personnelles

- Prêt individuel classique
- Eco Prêt à Taux zéro Collectif 

- Prêt collectif classique :



- Prêt collectif Rénov'Occitanie :



Définition et avantages du prêt collectif Renov'Occitanie

- ✓ **Objectif** : financer le reste à charge pour les copropriétaires (propriétaires occupants ou bailleurs). Possibilité d'intégrer les aides dans le financement.
- ✓ **Un seul prêt** souscrit au nom du Syndicat des copropriétaires où chaque copropriétaire souhaitant adhérer choisit son **montant** de financement (selon sa quote part) et sa **durée**
- ✓ Liberté pour le copropriétaire d'adhérer ou non au prêt, il faut **minimum 2 copropriétaires** pour monter le dossier
- ✓ **Pas de limite d'âge** pour adhérer au prêt collectif
- ✓ **Pas d'assurance**, seulement une **caution est obligatoire**
- ✓ Une **analyse** simplifiée : si le montant demandé par le copropriétaire ne dépasse pas 21 500€ les éléments demandés sont :
 - le bulletin d'adhésion
 - attestation notariée du bien
 - un RIB et un mandat SEPA
 - document d'identité
- ✓ **Une gestion facilitée pour le syndic**, nous prélevons les mensualités directement sur le compte des copropriétaires

Caractéristiques du prêt collectif Renov'Occitanie

- **Durée** : entre 1 et 20 ans maximum
- **Plafond** : 75 000€ / copropriétaire
- **Crédit à taux fixe** (pas de variation du taux en fonction du profil du ménage)

Durée	7 ans	10 ans	12 ans	15 ans	20 ans
Taux nominal	1,69%	1,69%	1,72%	1,72%	1,75%

- Une **caution obligatoire mais non solidaire** entre les copropriétaires en cas d'incident de paiement. Pour les prêts collectifs proposés par Renov'Occitanie, en cas de défaillance d'un copropriétaire l'organisme de caution se retournera uniquement contre le copropriétaire défaillant
- **Déblocage des fonds** :
 - en 1 seule fois en totalité au début des travaux sur le compte du syndicat des copropriétaires
 - en plusieurs fois, sur présentation de factures ou appel de fond

Critères d'éligibilité pour les copropriétés touristiques

1°-Critères d'éligibilité :

Immeuble composé d'appartements majoritairement résidentiels, à l'exclusion des villages vacances, des centres de vacances, des campings résidentiels ou assimilés.

Sont éligibles au dispositif :-les meublés de tourisme loués par des copropriétaires individuels imposés sous le régime LMNP et les résidences secondaires louées ponctuellement par leur propriétaire.

-les résidences secondaires occupées par leur propriétaire (non louées) pendant la saison estivale

Non éligibles au dispositif: un meublé de tourisme propriété d'une SCI (non familiale). La location ne doit pas être une activité professionnelle dans le chef du copropriétaire.

2°Procédure de lancement du Prêt Copro

- Réalisation préalable d'un audit pour définir le scénario de travaux permettant 40% min d'économie d'énergie
- Vote préalable des travaux en AG avant vote d'une résolution spécifique pour mobiliser le prêt.



Une boîte mail dédiée pour le financement :
pret-renovoccitanie@arec-occitanie.fr

Une boîte mail dédiée pour la partie audit et AMO
copro-renovoccitanie@arec-occitanie.fr