Commission « rénovation de l'habitat privé » du CR2H

PREH des Pays de la Loire

14 octobre 2016

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement des Pays de la Loire

PARIS2015
UN CLIMATE CHANGE CONFERENCE
COP21·CMP11

Ordre du jour

- Accueil et Introduction

I. Suite réservée à la réunion du 18 mai dernier

II.Organisation d'une plateforme énergétique: la CARENE

II. bis : Sensibilisation des particuliers : LA POSTE

III. Rénovation énergétique des copropriétés

1. rappels des principes législatifs et réglementaires

2. les dispositifs

3. témoignages de la CARENE et NANTES-Metropole

IV. Questions diverses

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

Commission « rénovation de l'habitat privé » du CR2H

Introduction

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

Commission « rénovation de l'habitat privé » du CR2H

I. Suite réservée à la réunion du 18 mai dernier

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

Suites de la commission du 18 mai

- **Visites d'opérations / retours d'expériences :** Visite du chantier de réhabilitation thermique d'une copropriété de 98 logements à Nantes organisée par Novabuild mercredi dernier,12 octobre

- Ce chantier se distingue par l'isolation complémentaire par l'extérieur de 2 immeubles et par le changement de 638 menuiseries extérieures devenues obsolètes.

- Objectif thermique : BBC rénovation

- Maître d'ouvrage : syndic de copropriété Coudray-Lorraine
- Maître d'œuvre : Solécité, Scop d'architecture
- Facilitateur : Nantes Métropole (cf par un conseiller climat énergie)
- Montant des travaux : 1,895 M€ ht
- Financements : 40 % de subventions

  - 600 K€ Nantes Métro par fonds Etat investissement d'avenir (programme « Ville de demain »)
  - 200 K€ Région Pays de Loire

Suites de la commission du 18 mai

- Commission du 18 mai : présentation du bilan 2015 du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH)

- Nécessité de mettre en place un **travail d'analyse** de la baisse des contacts téléphoniques et physiques et un lieu d'échanges entre PRIS (Points Rénovation Info Service)

- **Rencontre des PRIS** organisée par la DREAL le 5 juillet à Angers. Les échanges ont mis en évidence :
  - Baisse de l'efficacité des campagnes de communication nationales
  - L'animation et les actions locales permettent de compenser en partie cette baisse
  - Il est nécessaire de développer des accueils de proximité pour capter de nouveaux publics (la cartographie des permanences locales met en évidence des manques notamment 72 et Nord 49)
  - Les collectivités sont souvent en demande d'actions d'information du public, les PRIS qui travaillent en étroite collaboration avec elles y répondent plus facilement (ex. campagne d'affichage de bus).

Suites de la commission du 18 mai

• **Réunion d'échanges des collectivités expérimentant les plateformes de la rénovation** (CC Erdre et Gesvres, Angers Loire Métropole, CARENE, Pays des Herbiers) organisée par l'ADEME le 14 septembre :

- Lieu d'échanges opérationnel sur le fonctionnement des plateformes
  Perspectives : partage d'outils etc.

• **Réunion de travail organisée le 29 novembre prochain, sur l'articulation entre les PRIS/EIE et les opérateurs ,** suite à une rencontre entre SOLIHA , la DREAL et la DG de l'ANAH, en marge du congrès HLM.

Commission « rénovation de l'habitat privé » du CR2H

II. Organisation d'une plateforme énergétique:

la CARENE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

ECORENOVE CARENE – LA PLATEFORME TERRITORIAL DE RENOVATION ENERGETIQUE

Commission « rénovation habitat privé » le 14-10-2016

De l'OPAH à ECORENOVE CARENE

Depuis 2002
3 OPAH et 3 PIG (dont 1 en cours pour 2015-2018)
80% de l'activité du service et des financements

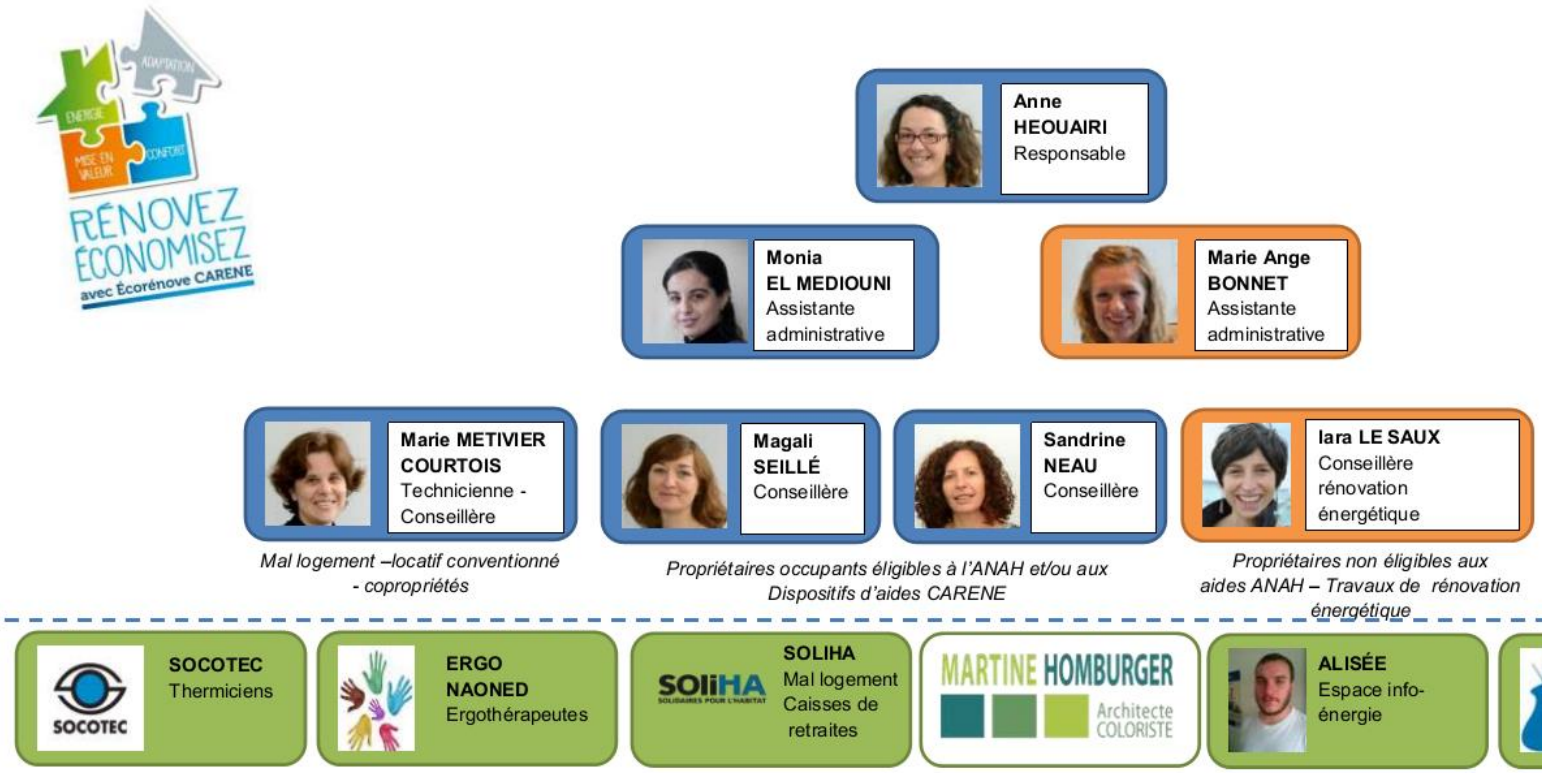
En 2013, le guichet unique
CARENE / EIE / ADIL
Labélisés au niveau national Point Rénovation Info Service - PRIS

En 2014, évolution vers la plateforme ECORENOVE CARENE

Anticipation

- ***des variations des crédits de l'ANAH***
- ***de la loi de transition énergétique (PTRE)***
- ***Des objectifs nationaux de massification de la rénovation énergétique (objectif 500 000 logements)***

ECORENOVE CARENE – L'équipe



1 conseillère et 1 assistante (50%) dédiées à la PTRE

Objectifs PTRE ECORENOVE

- Rénovation massive et de qualité (mars 2019):
  - 700 logements ayant plus de 40% de gains (ou 3 bouquets);
  - 30 logements BBC rénovation ;
- Montée en compétence des professionnels
- Inciter les particuliers à rénover de manière performante

Moyens mis en œuvre PTRE ECORENOVE

- **Accueil et articulation avec le PRIS**
- **Conseil et accompagnement en rdv**
- **Plateforme web**
- **Mobilisation des professionnels et des banques**
- **Communication**

Moyens mis en œuvre PTRE ECORENOVE

- **Accueil et Articulation avec le PRIS**

Permanences sans RDV : 1er contacts « rénovation énergétique »
Ou
RDV pris suite à appel sur numéro PRIS

Conseillère PTRE

Propriétaires bénéficiaires des aides de l'ANAH

Propriétaire non bénéficiaires des aides de l'ANAH

Conseillères ou technicienne CARENE (PIG)

Conseiller Info Energie EIE

Conseillère PTRE / Technicienne ou conseillères CARENE*

* Si aides CARENE mobilisables

Moyens mis en œuvre PTRE ECORENOVE

- **Conseil et accompagnement**
  - Permanences sans RDV : 1er contact
  - Analyse du projet de rénovation et conseil de priorisation des travaux (usage, économie, pertinence technique…)
  - Analyse des devis et montage financier
  - Accompagnement durant travaux
  - Exploitation : carnet de vie du bâtiment

Moyens mis en œuvre PTRE ECORENOVE

- **Plateforme web :**
  - Module de mise en relation des pro et des particuliers
  - Mise en avant des projets suivis et pratiques exemplaires
  - Module de suivi des consommations

Moyens mis en œuvre PTRE ECORENOVE

- **Mobilisation des professionnels et des banques**
  - Appel à projet BBC rénovation
    - Accompagner la montée en compétence des entreprises
    - Accompagner les propriétaires vers une rénovation plus ambitieuse
  - Signature d'une convention de partenariat avec la FFB
  - AMI avec l'ordre des architectes et auprès de BET thermiques
  - Réflexion sur mise en place d'une démarche DORéMI

Moyens mis en œuvre PTRE ECORENOVE

- **Communication**
  - Campagne de communication ECORENOVE CARENE
  - Mission de sensibilisation « La poste »
  - Analyse Di@logie des logements sur le salon de l'habitat (16-17-18 septembre 2016) avec l'EIE
  - Atelier ***« Réduire sa facture énergétique : Les artisans, acteurs de la transition énergétique»*** en lien avec FFB / CAPEB / CMA lors de la biennale de la transition énergétique de la CARENE le 18-10-16
  - AlterReno

Moyens mis en œuvre PTRE ECORENOVE

- **En lien avec les communes**
  - Balades thermiques (Saint André des Eaux – Pornichet)
  - Formation / information des agents d'accueil des communes
  - Articles dans les bulletins municipaux, sites internet…
  - Participation à des animations dans les communes (ex: accueil de nouveaux arrivants à Pornichet)
  - Permanences spécifiques PTRE

PTRE ECORENOVE CARENE – Le 1er bilan

Entre le 1er février 2016 et le 16 septembre 2016:

- 113 propriétaires reçus en 1er contact
- 26 projets identifiés éligibles PTRE
- 13 projets accompagnés

CARENE - Saint-Nazaire agglomération

4 avenue Commandant l'Herminier
44600 Saint-Nazaire
Tél. 02 51 16 48 48
www.agglo-carene.fr – www.ecorenove-carene.fr

Commission « rénovation de l'habitat privé » du CR2H

II.bisSensibilisation des particuliers

présentation du dispositif mis en place par La POSTE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

actionhabitat
ENSEMBLE RELEVONS LE DÉFI DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT
LA POSTE VOUS ACCOMPAGNE

PREH 14 OCTOBRE 2016

LA POSTE
SOLUTIONSBUSINESS

UNE RÉPONSE À UNE DEMANDE DE COLLECTIVITÉS

Le besoin: atteindre leurs objectifs de rénovation du bâti résidentiel.

Le souhait des collectivités pour massifier la demande:

- Avoir une démarche proactive vers les propriétaires occupants,
- Susciter une dynamique vers les services d'informations et les professionnels,
- Complémentaire des dispositifs existants.

En investissant sur la proximité et le capital confiance des postiers.

LA POSTE SOLUTIONSBUSINESS

Expérimentation d'un dispositif territorialisé de sensibilisation et de stimulation de la demande de rénovation énergétique des logements : EPCI DE SAINT NAZAIRE, CHALLANS ET FONTENAY LE COMTE

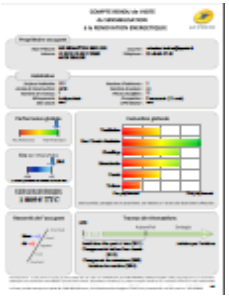
Objectifs	Leviers	Méthode
Massification de la demande de travaux.	**Proactivité vers les propriétaires non sensibilisés en s'appuyant sur le capital confiance du facteur.**	**Co-construction avec tous les acteurs locaux en complément des dispositifs existants.**

Juillet 2015 à Avril 2016

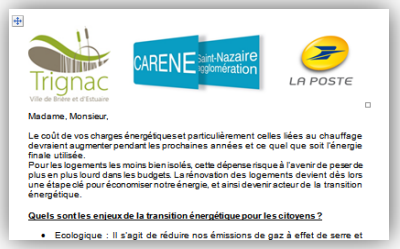
Panel élaboré avec les services des collectivités

Professionnels du territoire

Services d'information



Le facteur, dans le cadre sa tournée, réalise une remise commentée et propose un rdv


Trignac
Ville de Rivière et d'Estuaire
CARENE Saint-Nazaire Agglomération
LA POSTE

Madame, Monsieur,

Le coût de vos charges énergétiques et particulièrement celles liées au chauffage devraient augmenter pendant les prochaines années et ce quel que soit l'énergie finale utilisée.
Pour les logements les moins bien isolés, cette dépense risque à l'avenir de peser de plus en plus lourd dans les budgets. La rénovation des logements devient dès lors une étape clé pour économiser notre énergie, et ainsi devenir acteur de la transition énergétique.

Quels sont les enjeux de la transition énergétique pour les citoyens ?

- Ecologique : Il s'agit de réduire nos émissions de gaz à effet de serre et

Un postier formé recueille sur une tablette, les informations sur les consommations d'énergie, le bâti et ses observations sur les pièces de l'habitation.
Après échange, il remet un compte rendu et oriente vers les services d'informations. Il est neutre.

LA POSTE SOLUTIONSBUSINESS

NOTRE RETOUR D'EXPÉRIENCE

- Les facteurs sont motivés
- Capacité d'influence
- Industrialisation possible

- Acceptabilité
- Neutralité
- Confiance

- Co-construction
- Création de flux qualifié
- Animation de territoire

- Importance du ciblage
- Co-construction élus et services
- Coordination forte

POUR ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DES TERRITOIRES

La Poste peut accompagner les territoires en s'appuyant sur :

- Ses **valeurs** et ses **atouts**

- Son **expertise**, acquise en interne dans le cadre d'une démarche volontariste de réduction de son empreinte carbone menée depuis 10 ans, dans les domaines suivants : la **rénovation des bâtiments**, l'éco-mobilité, le recyclage…

- Un **partenariat** durable avec **Energies Demain** autour d'un objectif commun :

> **« Structurer une offre autour de la rénovation du parc de logements pour accélérer la transition énergétique des territoires »**

Entreprise spécialisée et reconnue dans la planification énergétique territoriale, la maîtrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelables.

UN DISPOSITIF POUR ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITES LOCALES : actionhabitat

ENSEMBLE, RELEVONS LE DÉFI DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Pour **compléter les dispositifs** de sensibilisation mis en œuvre par les collectivités, La Poste propose une **approche globale du territoire** basée sur la rencontre des différentes parties prenantes : Elus, plateformes, particuliers, artisans…

Détecter

- Etat des lieux du territoire à travers des outils cartographiques pour **définir les zones prioritaires**
- **Passage du facteur** aux adresses ciblées pour **sensibiliser** aux enjeux de la rénovation énergétique (remise d'un flyer) et **qualifier l'intérêt d'une rénovation énergétique** du logement (administration d'un questionnaire)
- **Prise de RV** par le facteur pour une visite du logement par un expert

Spécifier

- **Visite du logement** par un postier formé pour réaliser une évaluation technique du logement
- Elaboration d'un **projet de travaux personnalisé**

Faciliter

- **Mise en relation** des particuliers avec les **artisans** locaux
- **Aide à la compréhension des devis**

Déployer

- **Accompagnement** par un Directeur de projet territorial, tout au long de la mission en charge de la mise en œuvre et de l'animation du dispositif
- Mise à disposition **d'outils de pilotage et de suivi de la politique énergétique** du territoire

LA POSTE SOLUTIONSBUSINESS

Commission « rénovation de l'habitat privé » du CR2H

III. Rénovation énergétique des copropriétés :

1.rappels des principes législatifs et réglementaires

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

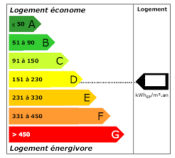
PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

Audit et DPE collectif

- *Textes de référence : Loi Grenelle 2 // Décret n° 2012-1342 du 3 décembre 2012 // Arrêté du 28 février 2013*

Pour les immeubles équipés d'une <u>installation collective de chauffage ou de refroidissement</u> :

- **Un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) collectif**



- **Un audit énergétique** pour les immeubles de plus de 50 lots dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001
  Contenu : enquête occupant, visites, estimation consommation, simulation et préconisations de travaux

- Suite au DPE ou à l'audit obligation de **mettre la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique à l'ordre du jour d'une assemblée générale**

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

Individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs

- *Textes de référence : Article 16 de la loi TECV // Décret n° 2016-710 du 30 mai 2016 // Arrêté du 30 mai 2016 // Art. R. 241-7 à R. 241-10 du code de l'énergie*

- **Obligation pour les bâtiments d'habitation disposant d'un système de chauffage collectif** d'individualiser les frais de chauffage sauf en cas d'impossibilité technique ou de nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage.

- La mesure individuelle des frais de chauffage et sa communication à l'occupant, un premier pas vers la sensibilisation, la responsabilisation, puis la maîtrise de la dépense énergétique dans les logements collectifs. **Associée à l'installation d'appareils de régulation elle permet de réaliser 15 % d'économie d'énergie** (source : ministère de l'écologie)

- **Installation de répartiteurs de chauffage sur les émetteurs ou de compteurs d'énergie** à l'entrée des logements

Répartiteurs

Compteurs

Individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs

- Ces travaux sont **votés en assemblée générale des copropriétaires à la majorité simple** (majorité des voix des copropriétaires présents et représentés) et sur présentation des devis

- Pour déterminer la **date de mise en services des appareils**, le syndic doit calculer la moyenne des consommations annuelles de chauffage sur les 3 dernières années :

Échéance d'application……..…si les consommations sont :

Mars 2017	→	**> 150** kWh/m²$_{SHAB}$/an
Décembre 2017	→	comprises **entre 120 et 150** kWh/m²$_{SHAB}$/an
Décembre 2019	→	**< 120** kWh/m²$_{SHAB}$/an

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

Travaux de rénovation énergétique « embarqués » - principe

- *Textes de référence : Article 14 de la loi TECV // Décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 // Art. R. 131-28-7 à R. 131-28-11 du code de la construction et de l'habitation // guide ADEME/MEEM sur le calcul de rentabilité économique*

- Les **travaux d'isolation thermique sont rendus obligatoires à l'occasion de gros travaux de rénovation**

- Objectif : améliorer les performances énergétiques des logements existants en mutualisant le coût des équipements installés par les entreprises (échafaudages, installations de chantier…)

- Niveau de performance à atteindre : réglementation thermique dite « élément par élément » (arrêté du 3 mai 2007 en cours de révision)

- Entrée en vigueur : **1er janvier 2017**

- Les **aides à la rénovation (CITE, éco-PTZ, ...) sont toujours mobilisables**

Travaux de rénovation énergétique « embarqués » - champ d'application

- **Bâtiments concernés** : bâtiments résidentiels (individuels et collectifs) et bâtiments tertiaires (bureaux, établissement, d'enseignement, hôtels, commerces)

- **Type de travaux** : ravalement de façade, réfection de toiture, aménagement de pièces pour la rendre habitable. Les travaux concernent au moins 50 % de la façade ou de la toiture.

- **4 familles de dérogations possibles :**
  - Risque de pathologie, attesté par un homme de l'art
  - Impossibilité juridique liés à des conflits au droit de l'urbanisme de la propriété privée et des prescriptions en secteurs sauvegardés
  - Risque de dégradation de la qualité architecturale d'un bâtiment, qui doit être attestée par un architecte.
  - Non rentabilité économique (temps de retour sur investissement > 10 ans) attestée soit par un calcul conforme à la méthode établie dans le guide sur l'obligation d'isolation, soit par référence à des cas types explicités dans ce même guide.

Travaux de rénovation énergétique « embarqués » - champ d'application

Façades concernées :

- Briques industrielles
- Blocs béton industriels
- Béton banché
- Bardage métalliques

Façades non concernées :

- Pierre
- Terre crue
- Torchis
- Bois
- Enduits à la chaux
- Enduits au plâtre
- Etc.

Ravalements concernées :

- Remis à neuf de l'enduit existant
- Ajout ou remplacement d'un parement

Ravalements non concernés :

- Nettoyage
- Réparation
- Mise en peinture
- Ravalements concernant moins de 50 % de la façade (par façade, hors ouverture)

Dérogation aux règles d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire

- *Textes de référence : Article 7 de la loi TECV // décret n° 2016-802 du 15 juin 2016 // Art. R. 152-5 à R. 152-9 du code de l'urbanisme*

- Le maire pourra **déroger aux règles du plan local d'urbanisme** pour permettre la mise en œuvre d'une isolation extérieure ou une protection contre le rayonnement solaire.

- Les dépassements, par rapport aux règles édictées par le PLU, peuvent aller **jusqu'à 30 cm**, selon le type de travaux réalisé :

    - Façades : jusqu'à **30 cm** par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU

    - Toiture : < 30 cm au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU

- La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant

- Entrée en vigueur : 18 juin 2016

Commission « rénovation de l'habitat privé » du CR2H

III. Rénovation énergétique des copropriétés :

1. rappels des principes législatifs et réglementaires (suite)

LES COPROPRIÉTÉS EN CHIFFRES

En France, + de **100 000 copropriétés identifiées comme fragiles** en 2012 (1,13 M de logements) soit 16 % du parc de copropriétés.
En Pays de la Loire, 18 500 copropriétés dont près de 3 000 « fragiles » (environ 30 000 logements dont la moitié en Loire-Atlantique).

- 3/4 des copropriétés comptent moins de 11 logements
- 2/3 des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah, qui y résident, sont des propriétaires occupants très modestes.

Les copropriétés **« fragiles »** regroupent :
- les petites copropriétés des quartiers anciens ;
- les grandes copropriétés des quartiers, plus récents, en milieu urbain.

A différencier des copropriétés **« dégradées »** ou **« en difficulté »** (dysfonctionnements graves d'ordre technique, financier et de gestion).

=> coûts importants (financiers/humains) de traitement d'une copropriété dégradée appelant à agir en AMONT, dès les premiers signes de fragilité.

DATES CLEFS

Janvier 2012	Rapport Braye « prévenir et guérir les difficultés des copropriétés » - propositions de financement par l'Anah de 2 nouveaux axes d'action : 1) la veille et l'observation 2) la sensibilisation et l'accompagnement des copropriétés « fragiles »
Mars 2012	Adoption par le CA de l'Anah de 2 dispositifs expérimentaux (2 ans → prorogés jusqu'à fin 2015) : 1) les VOC (veille et observation des copropriétés) 2) les POPAC (programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés)
Mars 2014	Loi pour l'accès à un logement et un urbanisme rénové
Août 2015	Loi sur la transition énergétique et la croissance verte
Octobre 2015	Adoption d'un plan triennal de mobilisation des copropriétés dégradées ou fragiles
Novembre 2015	Généralisation des VOC et POPAC *(cf. intervention de la CARENE et de Nantes Métropole)*

LES OBLIGATIONS ISSUES DE LA LOI ALUR

→ Confirmation du rôle de l'Anah dans la prévention et le traitement des copropriétés en difficulté ;
→ Affirmation de la prévention et du traitement des copropriétés comme un enjeu des politiques de l'habitat.

Principales mesures :

1) en termes de repérage : **la création d'un registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires** (articles 52 et 53 de la Loi ALUR - décret d'application n°2016-1167 du 26 août 2016) :

- attribution d'un numéro
- transmission annuelle de données.

Arrêtés complémentaires attendus pour :

- préciser les procédures de télé-déclaration et de consultation ;
- fixer le seuil de la dette à partir duquel doivent être comptabilisés les copropriétaires en impayés ;
- désigner le teneur du registre.

Caractéristiques du registre :

Qui assure l'immatriculation ?

Le syndic, le mandataire, l'administrateur ou le notaire (accès sécurisé donné par le teneur).

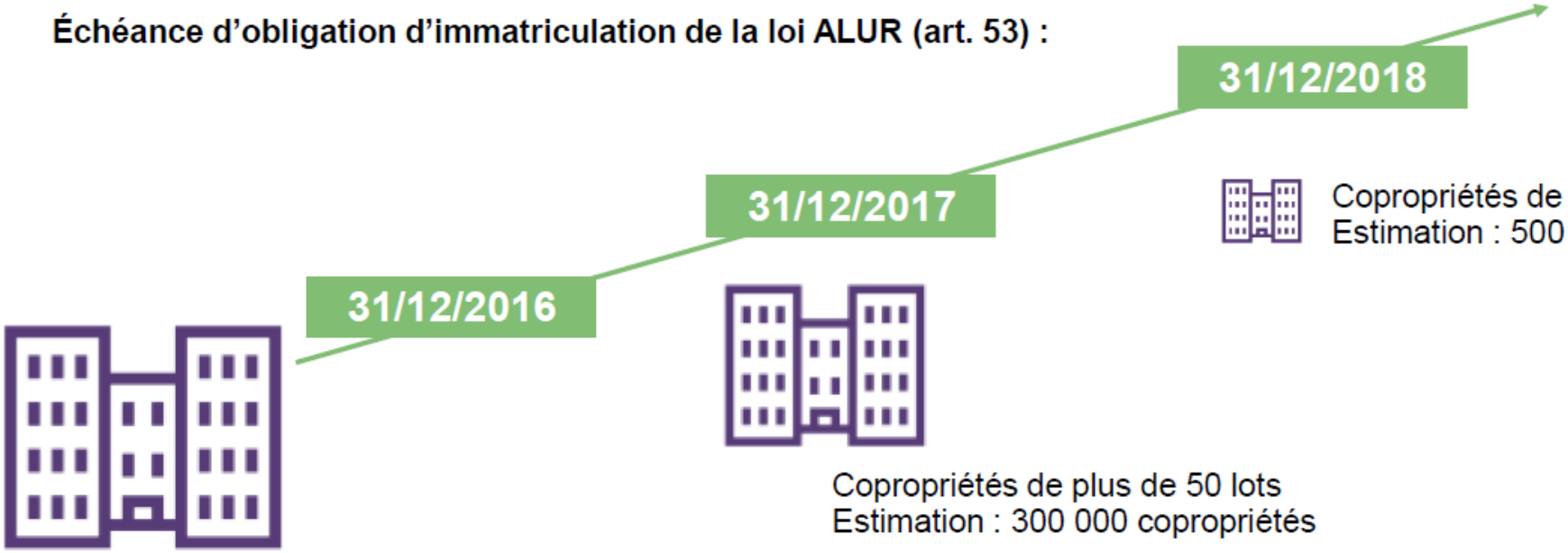
Quel contenu ?

- **informations sur la gestion et les comptes** (dernier exercice clos voté par l'AG) : montant du budget prévisionnel, des provisions pour travaux, des dettes du syndicat (/fournisseurs, / copropriétaires), nombre de copropriétaires dont l'impayé dépasse un certain seuil, présence d'employés du syndicat ;
- **informations sur le bâti :** nombre de bâtiments avec leur étiquette énergétique, nombre d'ascenseurs, mode de chauffage, période de construction.

Qui peut le consulter ?

- les notaires ;
- les EP d'État au titre de leur politique de LHI et des copropriétés dégradées ;
- les communes et leurs groupements, au même titre que les EP d'État, sur leur demande et pour les données de leur territoire d'administration.

Échéance d'obligation d'immatriculation de la loi ALUR (art. 53) :



Copropriétés de moins de 50 lots
Estimation : 500 000 copropriétés

Copropriétés de plus de 50 lots
Estimation : 300 000 copropriétés

Copropriétés nouvellement créées et celles de plus de 200 lots
Estimation : 2 500 à 10 000 copropriétés

La notion de lot est ici entendue quelque soit son usage (pas seulement d'habitation).

1er novembre 2016 : ouverture du registre.

2) en termes de prévention :

→ prévention de l'endettement (meilleure information des copropriétaires ; amélioration de la gouvernance avec l'obligation de comptes séparés pour les copros de + 15 lots) ;

→ prévention de la dégradation du bâti :

. **instauration d'un fonds de travaux obligatoire,** à compter du 1er janvier 2017, pour les immeubles de plus de 5 ans. Au minimum 5 % du budget prévisionnel ;

. **création d'un diagnostic technique global (DTG)** pour informer les copropriétaires sur les travaux à réaliser dans les 10 ans. C'est une possibilité et non une obligation pour les copropriétaires d'immeubles de + 10 ans, à compter du 1er janvier 2017 ;

. **réforme des règles de majorité pour faciliter le vote de travaux en AG :** la loi TECV a ajouté les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes.

3) en termes de <u>redressement des copropriétés dégradées</u> :

→ renforcement des procédures judiciaires (désignation par le juge d'un mandataire pour analyser la situation et formuler des préconisations) ;

→ élargissement des pouvoirs de l'administrateur judiciaire pour restructurer les copropriétés ;

→ création d'un nouvel outil opérationnel , les **opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD)** et réforme du plan de sauvegarde (copropriétés avec de lourdes difficultés).

Commission « rénovation de l'habitat privé » du CR2H

III. Rénovation énergétique des copropriétés :

2. les dispositifs

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

PLAN TRIENNAL DE MOBILISATION POUR LES COPROPRIETES FRAGILES ET EN DIFFICULTES (2015 - 2018)

Lancé en 2015, il poursuit 3 objectifs :

1) mieux connaître les copropriétés pour prévenir les dégradations ;
2) traiter les copropriétés en difficulté ;
3) accompagner les collectivités.

Objectif 2016 – 2017 :
rénover 600 copropriétés fragiles soit 20 000 logements avec le soutien de l'Anah.

Dans la cadre de la programmation Anah 2017, l'objectif « Habiter mieux » est augmenté et porté à 100 000 logements à rénover dont 30 000 logements en copropriétés.

LES AIDES ANAH À DESTINATION DES COPROPRIÉTAIRES ET SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉS

A distinguer :

1) les aides en direction des syndicats de copropriétés
2) les aides individuelles aux copropriétaires pour le financement de la quote-part des travaux en partie commune.

1) Les aides aux syndicats

2 Conditions : la copropriété doit être en difficulté et 75 % des lots sont des RP. Pas de condition de ressources.

	OPAH CD	Plans de sauvegarde, arrêté, administration provisoire
Plafonds dépenses	150 000 HT + 15 000 € / lot	Pas de plafond
Taux	35 % (voire 50% si gain énergétique)	50 %
+ droit à la prime « Habiter mieux » de 1 500 €/lot si gain énergétique de 35 %		

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

2) Les aides individuelles aux copropriétaires

Si copropriété non éligible à une aide Anah, possibilité pour chaque copropriétaire de solliciter une aide pour le paiement de sa quote-part.

Si des travaux de rénovation énergétique sont prévus, droit à la prime « Habiter mieux » (aide de solidarité écologique) sous réserve :

- d'au moins 25 % de gain énergétique (PO modestes) ;
- d'au moins 35 % de gain énergétique (PB acceptant de conventionner).

Possibilité de déposer une demande d'aides individuelles « groupée » lorsque plusieurs copropriétaires concernés.

IMPORTANT : possibilité de cumuler aide individuelle et aide au syndicat sous réserve que le montant global des aides ne dépasse pas les plafonds de subvention pour le syndicat.

→ régime d'aide aux copropriétés fragiles

Actuellement, en complément des aides ANAH, prime « Habiter mieux » (FART) de 1 500€ / logement pour les copropriétés si le gain énergétique est d'au moins 35 %.

Expérimentation dans le cadre du plan triennal 2015-2018 :

Aide au syndicat égale à 25 % au plus du montant des travaux H.T *(plafond de travaux initialement de 20 000 €, ramené à 15 000 € H.T par lot)*

 Accompagnement par opérateur *(plus d'exigence d'agrément ou d'habilitation particulière)* ;

Critères nationaux de sélection des projets :

- classification énergétique des bâtiments de D à G ;
- taux d'impayés compris entre 8 et 15 % pour les copropriétés de + 200 lots ou entre 8 et 25 % pour les autres copropriétés ;
- priorités de financements : charges de chauffage élevées, localisation (QPV, POPAC), + de 50 % de PO parmi les occupants.
- exclusion des copropriétés dégradées (OPAH-copro, plan de sauvegarde), présentant des dysfonctionnements importants.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

Commission « rénovation de l'habitat privé » du CR2H

III. Rénovation énergétique des copropriétés :

L'ECO-PTZ copropriétés : le CREDIT FONCIER

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

Commission « rénovation de l'habitat privé » du CR2H

III. Rénovation énergétique des copropriétés :

3. témoignages de la CARENE et NANTES-Metropole

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)

Centre ville de Saint Nazaire

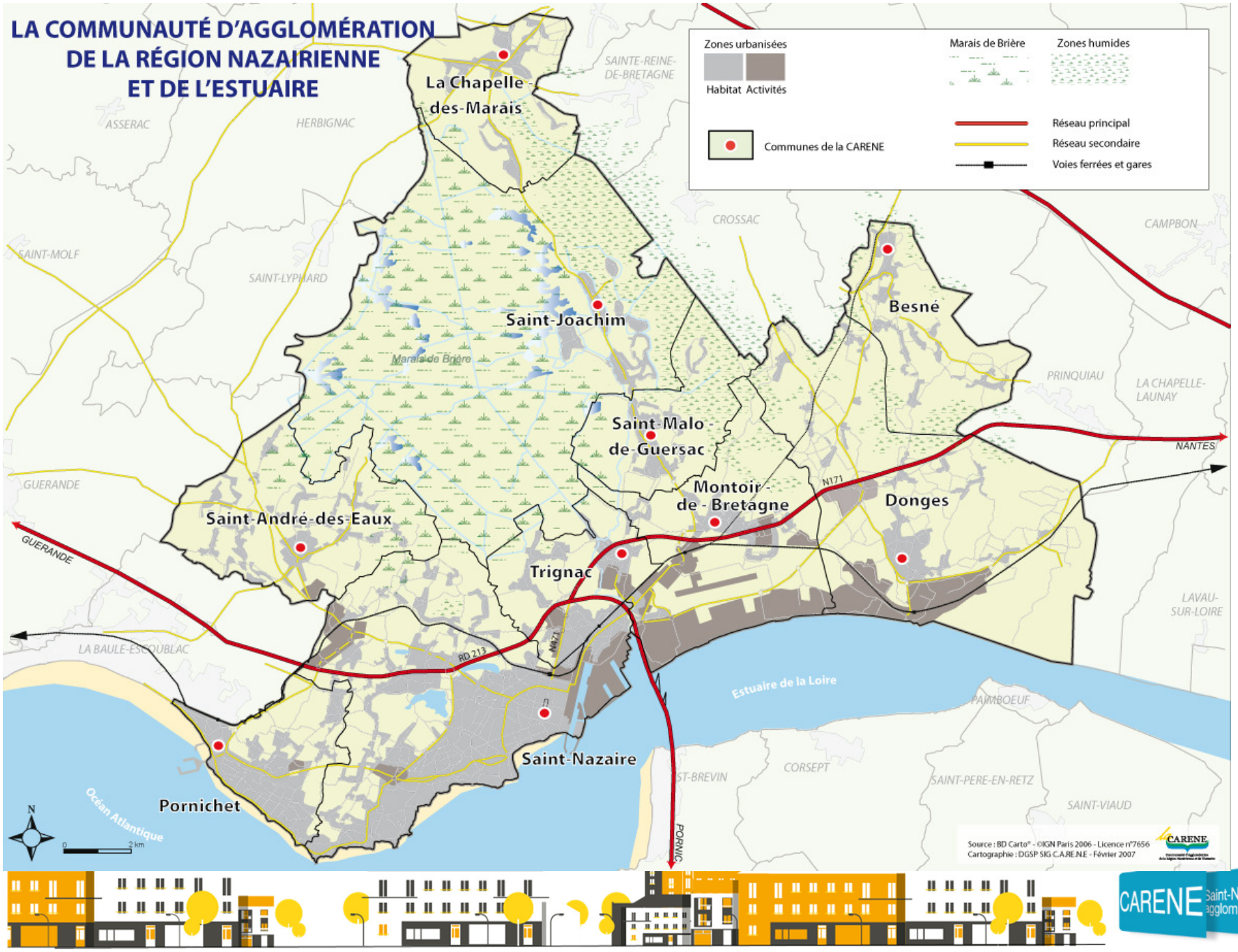
Commission Rénovation Habitat Privé
DREAL – 14 octobre 2016

La remise en attractivité de l'habitat en centre ville : une priorité du PLH

Adoption en 2014 d'un plan d'action global en faveur du centre ville qui aborde :

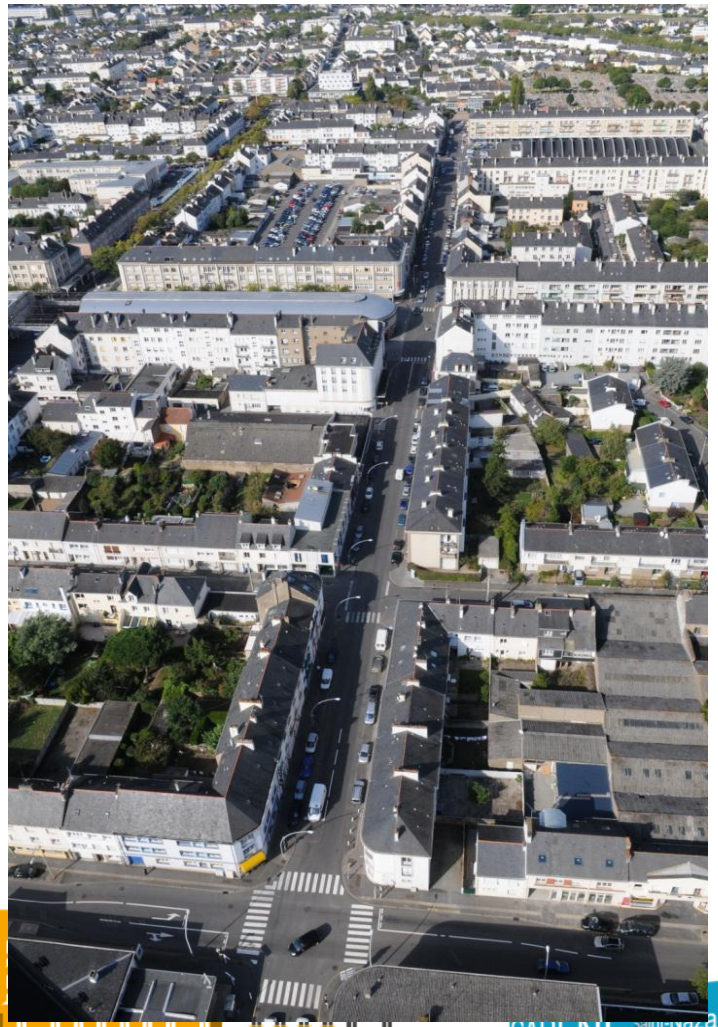
-La revitalisation commerciale
-La valorisation de l'habitat
-L'emploi
-Les équipements
-L'animation de l'espace public
-Les déplacements
-L'animation

La valorisation de l'habitat qui repose sur un plan d'action en faveur du parc des copropriétés de la reconstruction adopté en 2013


LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA RÉGION NAZAIRIENNE
ET DE L'ESTUAIRE
Zones urbanisées
Habitat Activités
Marais de Brière
Zones humides
Communes de la CARENE
Réseau principal
Réseau secondaire
Voies ferrées et gares
La Chapelle-des-Marais
Saint-Joachim
Marais de Brière
Besné
Saint-Malo-de-Guersac
Montoir-de-Bretagne
Donges
Saint-André-des-Eaux
Trignac
Saint-Nazaire
Pornichet
Estuaire de la Loire
Océan Atlantique
SAINTE-REINE-DE-BRETAGNE
ASSERAC
HERBIGNAC
SAINT-MOLF
SAINT-LYPHARD
CROSSAC
CAMPBON
PRINQUIAU
LA CHAPELLE-LAUNAY
NANTES
GUERANDE
N171
LAVAU-SUR-LOIRE
LA BAULE-ESCOUBLAC
RD 213
PAIMBOEUF
CORSEPT
ST-BREVIN
SAINT-PERE-EN-RETZ
SAINT-VIAUD
PORNIC
N
0
2 km
Source : BD Carto® - ©IGN Paris 2006 - Licence n°7656
Cartographie : DGSP SIG C.A.R.E.N.E - Février 2007
CARENE
CARENE Saint-Nazaire agglomération

Agir en prévention : genèse

<u>Un constat</u> : les OPAH successives menées sur le territoire ne permettent pas d'endiguer la déqualification du parc de copropriétés du centre ville => une priorité à part entière du Programme Local de l'Habitat (2011-2016)



Une étude préalable : (2011-2012)

- Un parc locatif privé majoritairement occupé par des **personnes seules**
- Des propriétaires occupants aux **faibles moyens** avec des capacités d'investissement limitées
- Une **paupérisation** du centre-ville qui se poursuit
- Une **offre de logement de centre-ville peu attractive** face à l'offre de logements neufs
- Un centre-ville de transition ***subi* plus que *choisi***
- Des cœurs d'îlots fortement **déqualifiés** dans le périmètre du centre-ville…

➢ Un **impact socio-démographique défavorable à l'attractivité du centre-ville**

Agir en prévention : modalités

<u>Les objectifs initiaux de l'étude préalable</u> : établir un état des lieux, confirmer et affiner le diagnostic, aider la collectivité à imaginer des actions pertinentes, en lien avec l'élaboration d'un plan global visant à rendre le centre ville plus attractif.

Elle a permis de :

Répondre aux enjeux du parc autour de 4 idées fortes :

1) **Positionner les copropriétés et les cœurs d'îlots comme un patrimoine identitaire de la ville à valoriser dans le cadre du projet de ville**
2) **Observer, contrôler l'évolution de ce parc**
3) **Accompagner les copropriétaires dans leur gestion et les inciter à entretenir ce bâti**
4) **Engager des partenariats entre les sphères publique et privée pour une valorisation du patrimoine immobilier et des espaces non construits.**

CARENE Saint-Nazaire agglomération

Pour ce faire : en l'absence de dispositifs pré-existants adaptés aux spécificités de notre problématique

Adoption d'un plan d'actions « sur-mesure »

Action 1 : **Disposer d'outils** **et de moyens de prévention**	**L'ingénierie juridique d'accompagnement des copropriétés** **Mise en place d'un observatoire dynamique sur les copropriétés**
Action 2 : **Montrer par l'exemple et le partenariat**	**L'immeuble démonstrateur « Guérandais »** **Accompagnement d'initiatives privées exemplaires**

ADEME
Région PAYS DE LA LOIRE
Saint-Nazaire port d'attache(s)
Agence nationale de l'habitat Anah
INFO ÉNERGIE LOIRE ATLANTIQUE
NOVABUILD L'ÉCOCONSTRUCTION EST NOTRE AVENIR
CLCV
addrn
le centre de l'habitat

Action 3 :
Inciter à la réalisation de Travaux

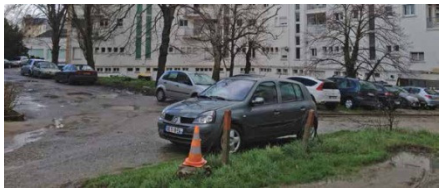
- **Dispositif d'aide au conseil**

thermographie, diagnostics
Conseillers techniques et juridiques

- **Dispositif d'aide au travaux**

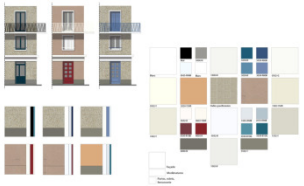
Aides financières à l'isolation des combles , à la coloration et l'isolation des façade, aux travaux globaux

Action 4 :
Améliorer l'environnement des Copropriétés



Mise en œuvre des moyens et des outils de gestion des cœurs d'îlots
Aménager et restructurer des cœurs d'îlots

Action 5 :
Faire connaître les actions sur le parc



Communication relative aux actions à mettre en œuvre vers les habitants

Communication relative à la valorisation de ce patrimoine

Phase **1** : 2013-2014

Phase **2** : 2015-2020

CARENE Saint-Nazaire agglomération

LE PROGRAMME OPERATIONNEL DE PREVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPROPRIETES

Maîtres d'œuvre :

SOLIHA Loire Atlantique et CLCV en lien avec la chef de projet « Habitat de la Reconstruction »

ADDRN

CARENE Saint-Nazaire agglomération

De quoi part on ?

Périmètre considéré : le centre-ville, soit les quartiers Gare, hyper-centre, hôtel de ville, Ville port

▶ 909 copropriétés recensées fin 2012

représentant 5777 logements

(32 146 logements sur St Nazaire)

- deux fois plus que la quantité pressentie
- Majorité de copros de – de 10 logements, comportant lot(s) activité +logements
- dispositif recentré sur les **copropriétés de plus de 3 logements**, soit **576 copropriétés**

LE PROGRAMME OPERATIONNEL DE PREVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPROPRIETES

1- Un observatoire des copropriétés

- **Par adresse (ORCOP), issu de l'agrégation de données quantitatives et qualitatives, permettant une classification des coprorpiétés en 4 couleurs**
- **Par quartier et sous quartiers (FILOCOM)**
- **Un suivi du marché immobilier (DIA)**

2 - Un accompagnement des copropriétés

- **ateliers thématiques collectifs**
- **ateliers personnalisés**
- **présence de terrain**

3- Une problématique spécifique au territoire : les cours communes

CARENE Saint-Nazaire agglomération

1- L'Observatoire des copropriétés

Un premier classement copropriétés réalisé au démarrage du plan d'actions début 2014, à partir de données quantitatives (MAJIC, PERVAL, DIA, TH..) sur la base d'un indice local de fragilité ⇨ 4 catégories : rouge, orange, jaune et vert ; correspondant chacune à un degré de fragilité

Les différents points de fragilité:

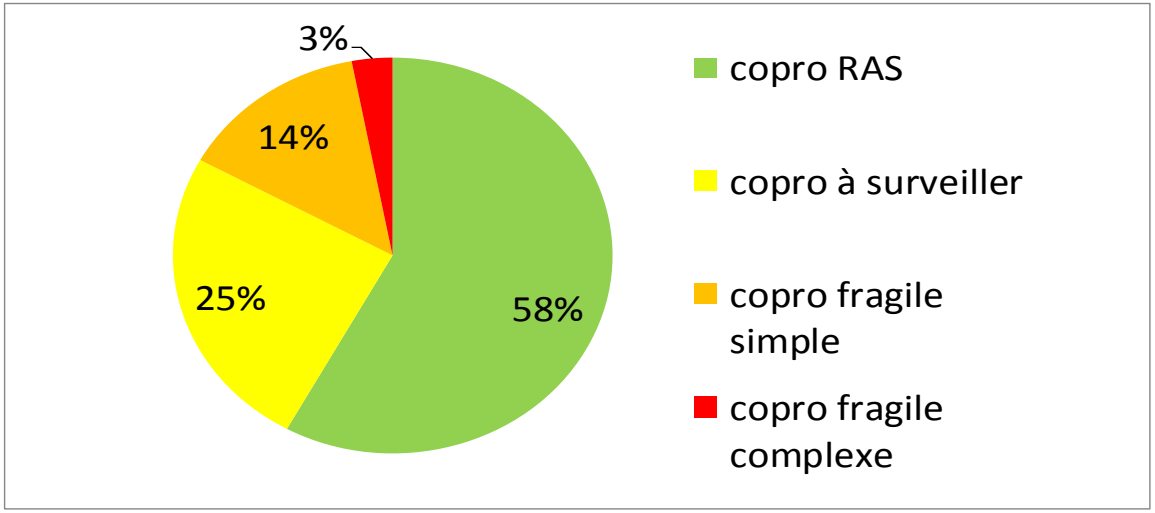
- **Type de bâti** : bâti ancien / classement cadastral 7 ou 8 (= logements de qualité médiocre à très médiocre) / logement sans les équipements de confort minimum / dégradation du bâti.
- **Structure juridique** : majorité de PB / personne morale / pas d'organisation juridique / faible taux de participation aux AG / faible budget annuel / poids des impayés lourds / absence de travaux.
- **Marché immobilier** : faible prix des ventes / acquisition récente / logement vacant / ménages exonérés et plafonnés taxe d'habitation.

Un classement qui est ensuite affiné et complété en continu par des données qualitatives issues de : Repérage terrain + Enquête syndics + Enquête collectivités

Résultats

Début 2014 :
- 28 copropriétés rouges
- 123 copropriétés oranges

Début 2015 :
- 20 copros rouges
- 114 copros oranges



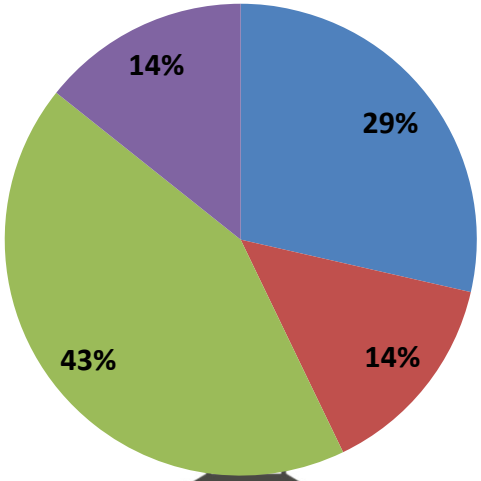
CARENE Saint-Nazaire agglomération

Les copros rouges de l'année 2016

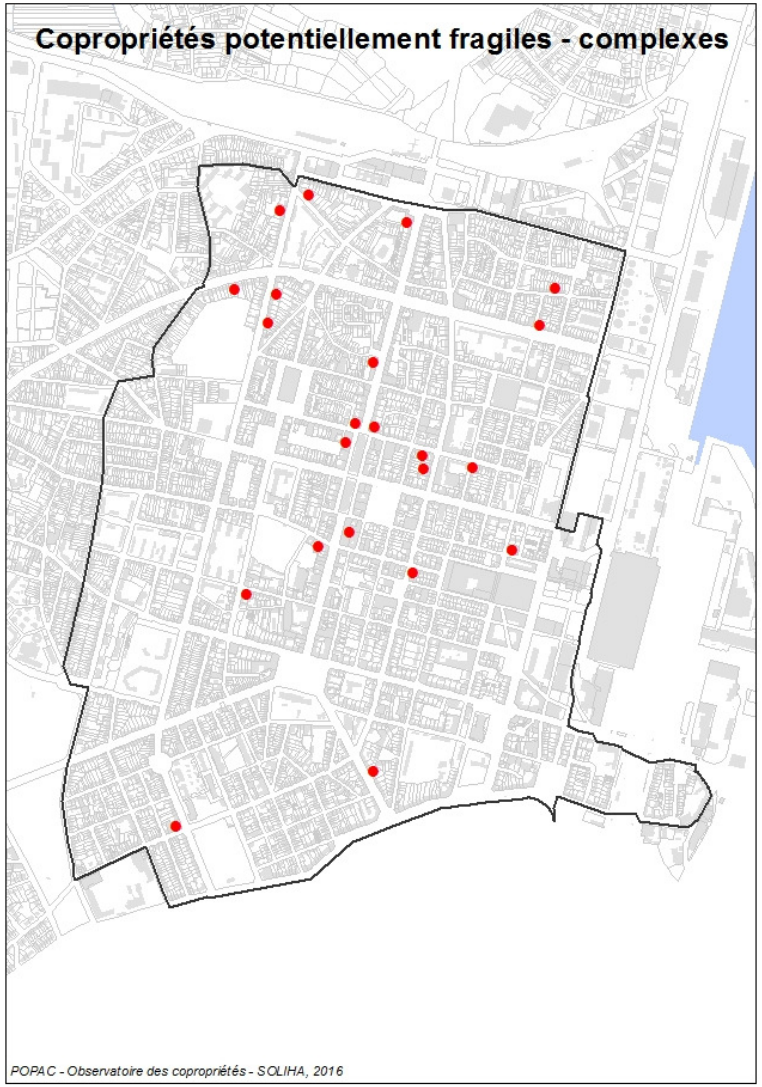
ORCOP totalise (au 30/09/16) **24 copros rouges** (après enquête terrain), dont 9 gérées par un syndic pro.

164 lots concernés dont 105 à usage d'habitation

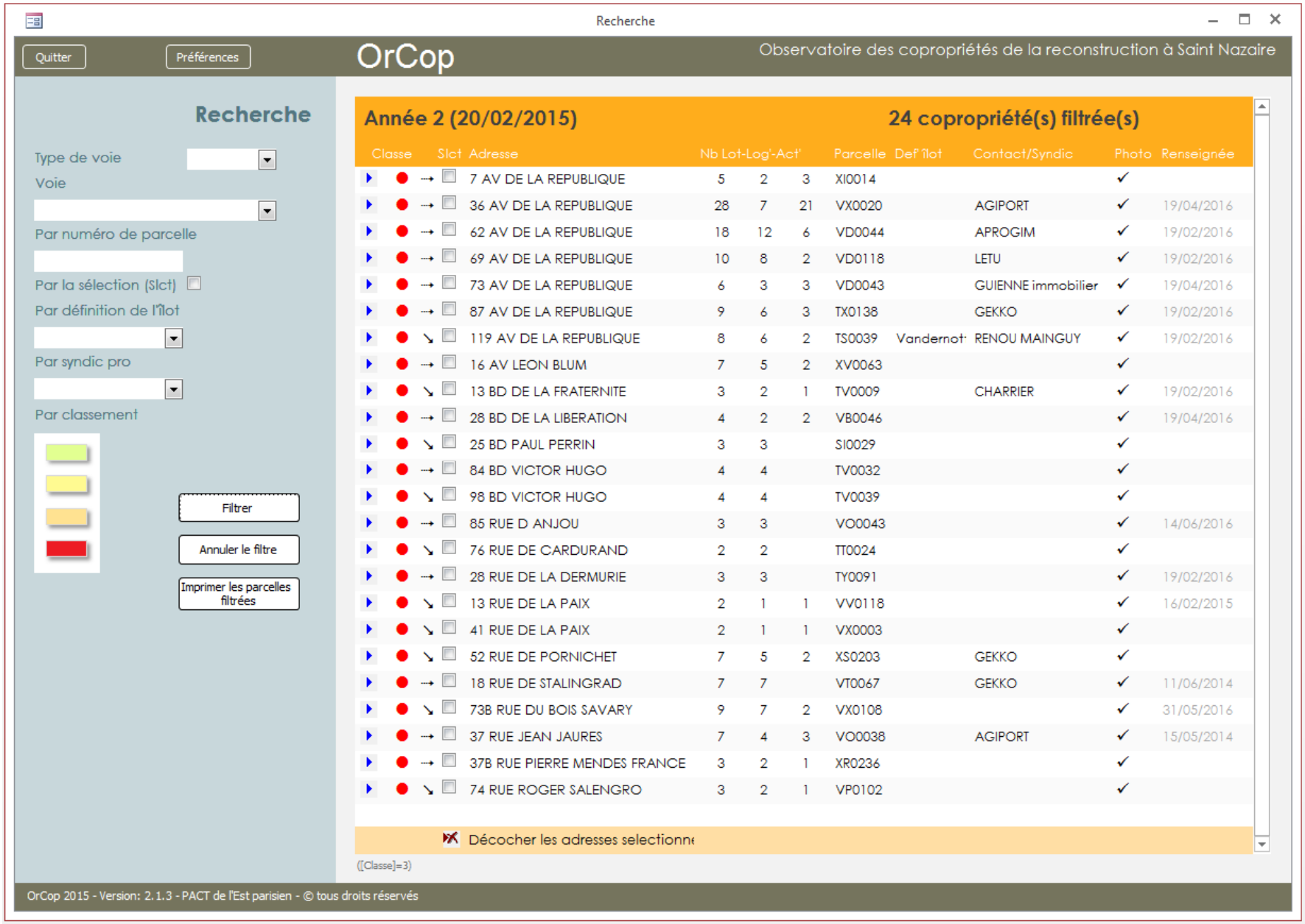
- Une majorité de commerces au RDC (15)
- 30% de logements inconfortables
- 4% de vacance des logements
- Des PO très minoritaires (moins de 10%)



3 lots et moins
Entre 3 et 6 lots
Entre 6 et 10 lots
Plus de 10 lots



CARENE Saint-Nazaire agglomération



CARENE Saint-Nazaire agglomération

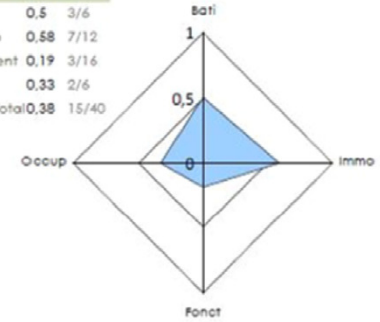
Fiche de synthèse du 52 RUE DE PORNICHET à Saint Nazaire

Code parcelle
44018400X0203

Nombre de lots principaux 7
dont lots d'habitation 5
et lots d'activité 2

Cotation

Pts Bâti	0,5	3/6
Pts Marché Immo	0,58	7/12
Pts Fonctionnement	0,19	3/16
Pts Occupation	0,33	2/6
Total	0,38	15/40



52 RUE DE PORNICHET.JPG

Bati

Date de construction	1951	
Nbr de logements médiocres		
Nbr de logements inconfortables	3	0%
Procédure		

Qualité architecturale	Reconstruction
Type	Ordinaire
Etat général des parties communes	
Etat général Réseau	
Etat général Clos	
Etat général Couverture	
Etat général Equipement	
Etat général Ascenseur	
Accessibilité PMR	☐
Remarques :	souci avec le syndic, le bâtiment se dégrade et aucun travaux n'est au programme

Marché immobilier

Poids des DIA sur 5 ans	0%
Montant moyen des transactions/m²	1 303 €
Année moyenne d'acquisition	2004
Ascenseur résidentiel	0
Age moyen des acquéreurs	26
Nbr de logements vacants	

Occupation

Poids des ménages exonérés de TH	0%
Poids des ménages plafonnés TH	0%
Difficultés sociales connues	☑

Fonctionnement

Nombre de propriétaires occupants	3	0%
Nombre de logements locatifs	2	0%
Poids des lots princ. détenus par 1 pers phy		0%
Nbr de locaux appartenant à un bailleur s		0%

La copropriété

Mode de gestion	Syndic professionnel
Dénomination	GEKKO
Organisation	Simple
ASL ☐ AFUL ☐ Syndicat secondaire	☐
Rattachement à une cour commune	☐
Morphologie parcellaire	
Désignation de l'îlot	
Existence d'un règlement de copropriété	☑
Démarche de structuration engagée	☐
Taux de participation aux AG	
Montant du budget N-1	
Montant des charges/m² N-1	
Poids des impayés dans le budget N-1	
Poids des copropriétaires débiteurs N-1	
Nombre de bâtiments	3
Nombre d'étages	3

Travaux au cours des 10 à 20 dernières années

Gros oeuvre	☐
Etanchéité/isolation	☐
Réseaux	☐
Travaux autres	☐

Fiche de synthèse du 60 AV DE LA REPUBLIQUE à Saint Nazaire

Code parcelle
44018400VD0116

Nombre de lots principaux 10
dont lots d'habitation 6
et lots d'activité 4

Cotation

Pts Bâti	0,67	4/6
Pts Marché Immo	0,42	5/12
Pts Fonctionnement	0,38	6/16
Pts Occupation	0	0/6
Total	0,38	15/40

3 AVENUE DE LA REPUBLIQUE.JPG

Bati

Date de construction	1957	
Nbr de logements médiocres		
Nbr de logements inconfortables	1	0%
Procédure		

Qualité architecturale	Reconstruction
Type	Inclus linéaire remarquable
Etat général des parties communes	Moyen
Etat général Réseau	Moyen
Etat général Clos	Mauvais
Etat général Couverture	Moyen
Etat général Equipement	Moyen
Etat général Ascenseur	
Accessibilité PMR	☐
Remarques :	Porte d'entrée récente.

Marché immobilier

Poids des DIA sur 5 ans	0%
Montant moyen des transactions/m²	1 565 €
Année moyenne d'acquisition	2004
Ascenseur résidentiel	-1
Age moyen des acquéreurs	36
Nbr de logements vacants	

Occupation

Poids des ménages exonérés de TH	0%
Poids des ménages plafonnés TH	0%
Difficultés sociales connues	☐

Fonctionnement

Nombre de propriétaires occupants		0%
Nombre de logements locatifs	6	100%
Poids des lots princ. détenus par 1 pers phy		0%
Nbr de locaux appartenant à un bailleur s		0%

La copropriété

Mode de gestion	Syndic professionnel
Dénomination	AGIPORT
Organisation	
ASL ☐ AFUL ☐ Syndicat secondaire	☐
Rattachement à une cour commune	☐
Morphologie parcellaire	
Désignation de l'îlot	
Existence d'un règlement de copropriété	☑
Démarche de structuration engagée	☐
Taux de participation aux AG	
Montant du budget N-1	
Montant des charges/m² N-1	
Poids des impayés dans le budget N-1	
Poids des copropriétaires débiteurs N-1	
Nombre de bâtiments	1
Nombre d'étages	5

Travaux au cours des 10 à 20 dernières années

Gros oeuvre	☐
Etanchéité/isolation	☐
Réseaux	☐
Travaux autres	☐

CARENE Saint-Nazaire agglomération

Copropriétés rouges 2014 et 2015

CARENE Saint-Nazaire agglomération

Nouvelles copros rouges en 2015

CARENE Saint-Nazaire agglomération

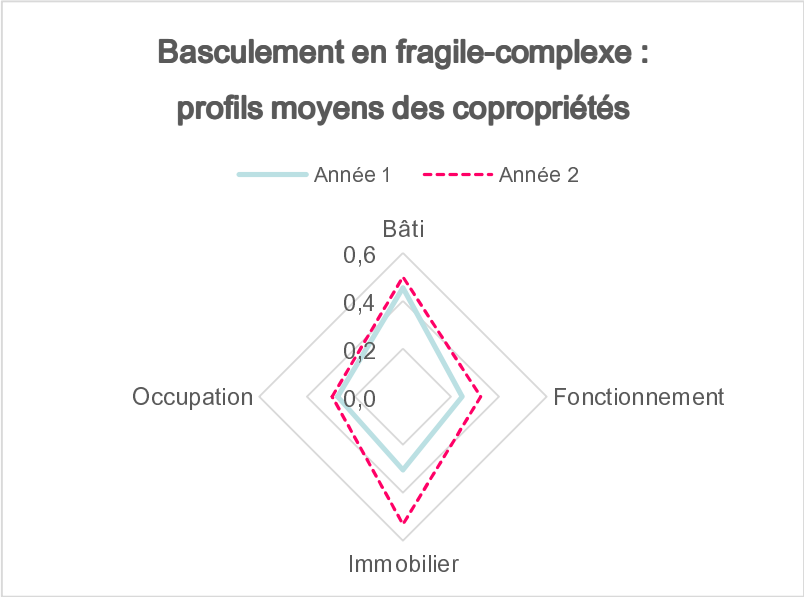
Des changements de classe d'une année sur l'autre…

Les **dégradations** s'expliquent :

- principalement par des **indicateurs liés au marché immobilier** (augmentation du nombre de DIA / baisse des montants des transactions / ascenseur résidentiel négatif / rajeunissement des acquéreurs / turn-over récent des propriétaires / augmentation de la vacance des logements),

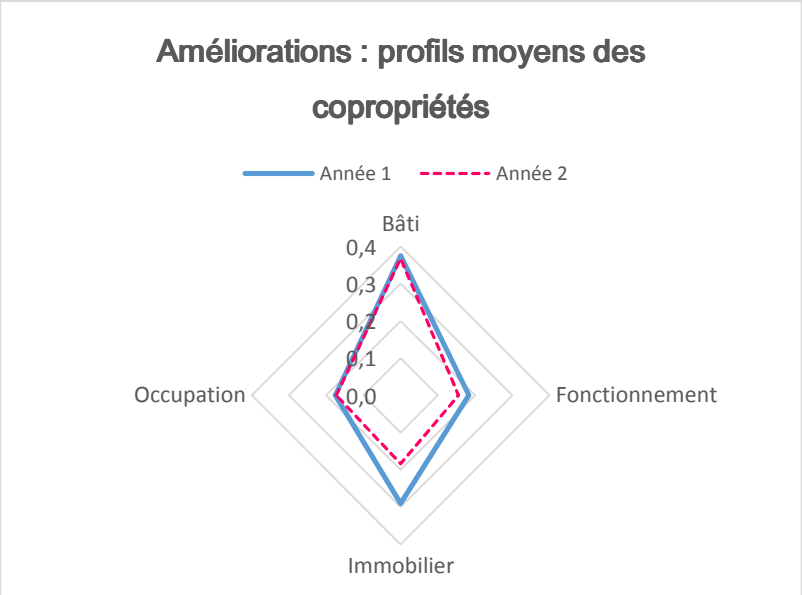
- Mais aussi par des **indicateurs de fonctionnement** (très petite copro, nombreux locaux d'activité, majorité de PB, absence de syndic, impayés de charges),

- enfin par **l'ajout de données terrain**



Les **<u>améliorations</u>** sont liées :

- également aux indicateurs du marché immobilier (baisse du nombre de DIA / augmentation des montants des transactions / ascenseur résidentiel positif / vieillissement des acquéreurs / turn-over ancien des propriétaires / baisse de la vacance)



NB : Les fichiers relatifs au **<u>marché immobilier</u>** sont les plus dynamiques (données plus nombreuses, qui changent d'une année sur l'autre), contrairement aux données du bâti, sociales ou du fonctionnement, qui sont plus figées.
C'est pourquoi ces données sont le facteur le plus déterminant dans le changement de classe, que ce soit en **dégradation** ou **amélioration**.

2- L’accompagnement des copropriétés

Les « ateliers copros »

SOLIHA Loire Atlantique et la **CLCV** organisent des **ateliers d’informations** pour renforcer les connaissances de base des copropriétaires, et les guider dans l’organisation de leur copro et leur projet de rénovation éventuel. Les thématiques sont choisies en concertation avec la CARENE. Le contenu est juridique ou technique (isolation, acoustique..).

Ces rencontres prennent place à **l’Atelier** avenue de la République, au cœur du périmètre du POPAC.

20 ateliers
23 participants
en moyenne

CARENE Saint-Nazaire agglomération

POPAC – Bilan 2013-2016

Bilan ateliers thématiques

	Thème	Date	Nombre de personnes	Nombre de copropriétés
Atelier 01	La copropriété	13/02/2014	19	18
Atelier 02	L'assemblée générale	08/04/2014	6	6
Atelier 03	Les charges de copropriété	20/05/2014	12	10
Atelier 04	Le syndic	24/06/2014	11	11
Atelier 05	Les nouveautés de la loi ALUR	02/10/2014	18	16
Atelier 06	Le conseil syndical	04/12/2014	20	15
Atelier 07	Les cours communes	27/01/2015	42	29
Atelier 08	Les syndics bénévoles	03/03/2015	33	30
Atelier 09	Les travaux en copropriété	07/04/2015	36	32
Atelier 10	La mise en place d'un syndic bénévole	05/05/2015	26	21
Atelier 11	Le nouveau contrat de syndic	10/09/2015	22	20
Atelier 12	Les désordres acoustiques	01/10/2015	30	27
Atelier 13	Les acteurs de la copropriété	22/10/2015	21	16
Atelier 14	L'isolation thermique des façades	01/12/2016	33	29
Atelier 15	L'assemblée générale	15/12/2016	15	15
Atelier 16	Les charges de copropriété	19/01/2016	18	16
Atelier 17	Les cours communes 2	03/03/2016	25	23
Atelier 18	le syndic bénévole	03/05/2016	30	22
Atelier 19	Les travaux en copropriété : généralités	16/06/2016	17	13
Atelier 20	Les travaux en copropriété : cas pratiques	22/09/2016	13	12
	moyenne par atelier		22,4	19,1
	total participants		**447**	

Vous avez besoin de vous informer sur votre COPROPRIETE ?

Le thème du prochain atelier : Les travaux en copropriété – cas pratiques

audit énergétique, recours à un maître d'œuvre, choix des devis, économies d'énergie et accessibilité, les appels de fonds, les prêts collectifs, les aides financières…

Venez poser vos questions !

SOliHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
LOIRE-ATLANTIQUE

La CLCV et SOliHA vous invitent
le jeudi 22 septembre 2016
de 18h00 à 20h00 à **l'Atelier**
au 16 avenue de la République à St Nazaire

CLCV

l'atelier
centre d'information sur les projets urbains

Merci de confirmer si possible votre présence par mail : c.currias@soliha.fr ou au 02 40 44 99 57

CARENE Saint-Nazaire agglomération

Invitation par mail (182 contacts), courrier postal (60 adresses)
Communiqués de presse, site de la CARENE et de la Mairie, flyers papier à l'accueil de la CARENE, à l'Atelier.

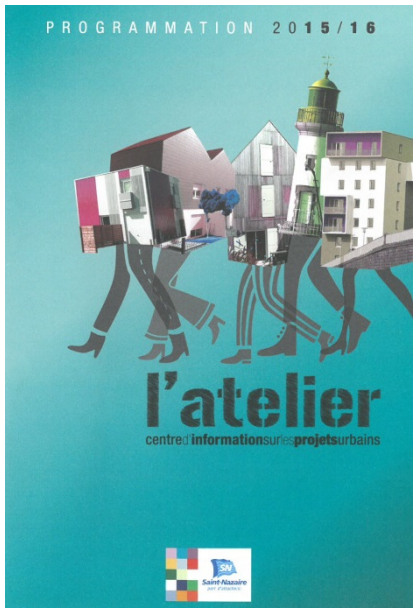
CARENE Saint-Nazaire agglomération

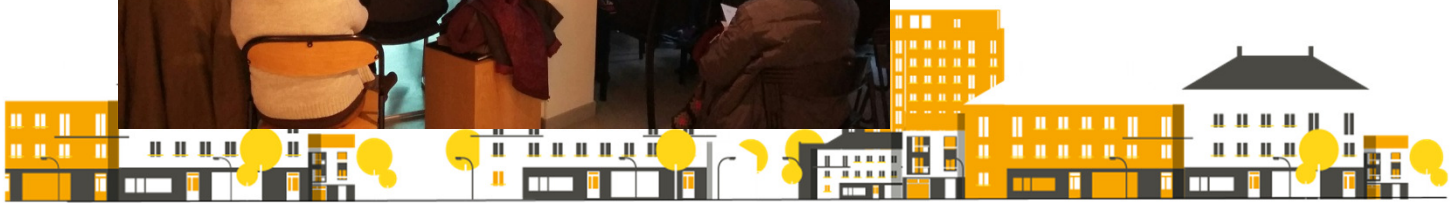
Les ateliers à la carte

En parallèle, **SOLIHA** et la **CLCV** ont mené des ateliers personnalisés pour les copropriétés qui en exprimaient la demande.

Sur les 25 ateliers à la carte réalisés au cours des 3 ans du POPAC :

- **14 d'entre eux portaient sur les cours communes**
- **7 d'entre eux portaient sur la création d'un syndic bénévole**





CARENE Saint-Nazaire agglomération

POPAC – Bilan 2013-2016

Bilan ateliers à la carte

	Thème abordé	Date	Nombre de personnes	Nombre de copropriétés
Atelier 01	Cour commune - Av République	26/03/2014	5	1
Atelier 02	Constitution d'un syndic bénévole - rue Jean Jaurès	08/04/2014	1	1
Atelier 03	Difficulté de voisinage - rue JP Dufrexou	20/05/2014	7	1
Atelier 04	Cour commune - passage d'Ypres	24/06/2014	17	5
Atelier 05	Cour commune - Passage Vandernotte	07/07/2014	32	28
Atelier 06	Cour commune - Passage Vandernotte	13/11/2014	4	4
Atelier 07	Cour commune - Passage Salengro - Couple Magne chez un notaire	05/03/2015	2	1
Atelier 08	Cour commune - Passage Salengro - Rencontre Magne/Doiteau	07/04/2015	6	2
Atelier 09	Règlement de copropriété irrégulier	05/05/2015	1	1
Atelier 10	Impayés d'un copropriétaire	05/05/2015	1	1
Atelier 11	Cour commune - Passage Vandernotte	20/05/2015	5	5
Atelier 12	Cour commune - Passage Salengro	14/12/2015	22	15
Atelier 13	Gestion copropriété - av de Gaulle	14/12/2015	1	1
Atelier 14	Cour commune - Passage d'Ypres	04/02/2016	30	27
Atelier 15	Cour commune - Passage Guillouzo	15/03/2016	12	8
Atelier 16	Constitution d'un syndic bénévole - rue du Bois Savary	24/03/2016	2	1
Atelier 17	Cour commune - Passage Vandernotte	24/03/2016	17	17
Atelier 18	Constitution d'un syndic bénévole, 59 rue Jean Jaurès	03/05/2016	1	1
Atelier 19	Cour commune - 22 à 28 av de la République	16/06/2016	3	3
Atelier 20	Constitution d'un syndic bénévole, 11 place du commerce	16/06/2016	2	1
Atelier 21	Fermeture d'une cour - 18 rue de la Paix	12/07/2016	2	1
Atelier 22	Cour commune - Passage d'Ypres	12/07/2016	1	1
Atelier 23	Syndic bénévole et conflits - 133 rue d'Anjou	12/07/2016	1	1
Atelier 24	Constitution d'un syndic bénévole - 139 rue d'Anjou	22/09/2016	2	1
Atelier 25	Constitution d'un syndic bénévole - 12 rue Vincent Auriol	23/09/2016	4	1
	moyenne par atelier		**7**	**5**
	total participants		181	

CARENE Saint-Nazaire agglomération

Les « cafés copros »

La **Carene** et le **SOLIHA Loire Atlantique** ont accueilli lors de 3 « cafés copro » des copropriétaires pour les conseiller et les informer sur les outils et les aides mis à leur disposition pour conduire leurs projets de travaux.

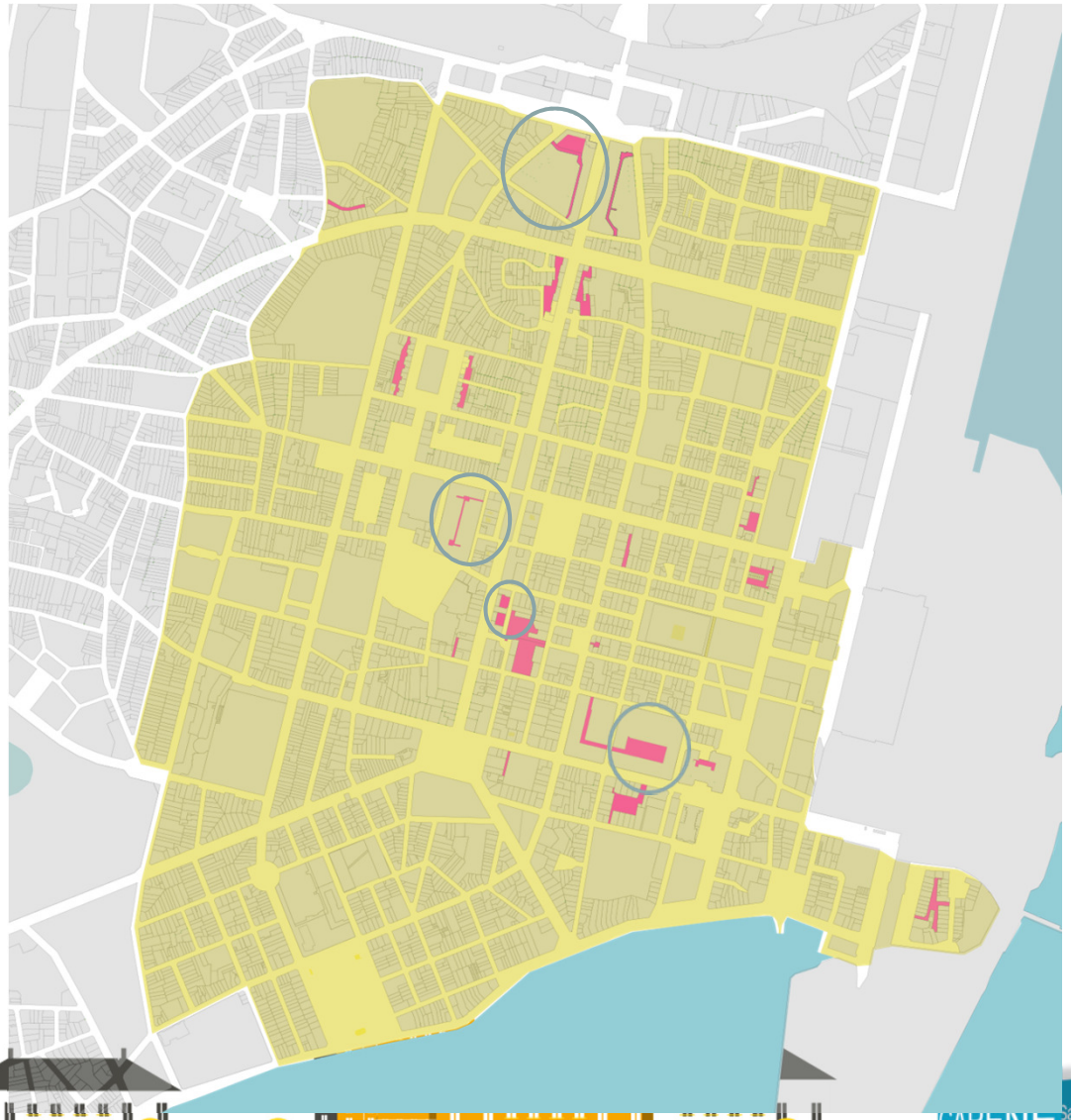
	DATE	Nombre de contacts	Nombre de copros
Café copros 1	14/06/2014	14	13
Café copros 2	11/10/2014	17	12
Café copros 3	28/03/2015	12	11

CARENE Saint-Nazaire agglomération

3 - Une problématique spécifique au territoire : les cours communes

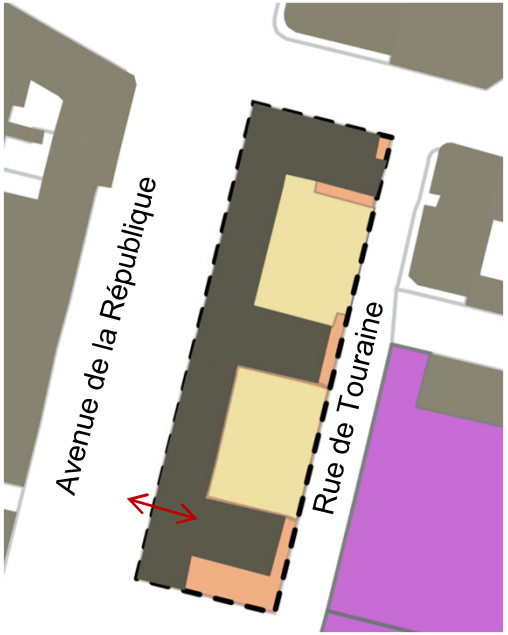
23 cours communes

Ilots dynamiques accompagnés vers une ASL



Un accompagnement différencié selon les enjeux urbains

L'accompagnement simple: le cas des deux cours avenue de la République



2 cœurs d'îlot cour au cœur du centre-ville

Desservant 2 arrières d'immeubles,
Soit au total 20 copropriétaires
Surface de 430 m² pour chaque cour
Syndic unique

Un accompagnement complexe : un îlot non géré concerné par une dizaine de copropriétés avec un projet immobilier sur une parcelle mitoyenne/ action : accompagnement vers la constitution d'une ASL pour la gestion de la cour et du passage

Ilot au nord du centre-ville :
passage traversant, composé de 2 parcelles cadastrales

Cour arborée + chemin desservant 4 maisons,
26 garages, 20 arrières d'immeubles,
Soit au total 81 copropriétaires pour une centaine de lots
Surface de 2 000m²

Des îlots en attente…

Ilot de Gaulle

Procédure judiciaire en cours, attente retours

Ilot petit Maroc

Dispositifs d'accompagnement des copropriétés dans leur projet de rénovation énergétique

Catherine LAFAGE
Pôle Animation Développement Durable Climat – Direction Energie Environnement et Risques

Commission Rénovation de l'Habitat Privé DREAL – 14 octobre 2016

L'accompagnement proposé par Nantes Métropole

Le dispositif Investissements d'avenir « Ville de demain »

Les freins et leviers identifiés

L'accompagnement des copropriétés

Un dispositif mis en place en 2011 dans le cadre du Plan Climat de Nantes Métropole

Les copropriétés ciblées en priorité :

- Construites entre 1945 et 1985
- 20 logements et plus
- Un conseil syndical motivé

2 types d'accompagnement proposés :

- Accompagnement complet sur la durée
- ou Une réunion unique pour les copropriétés hors critères

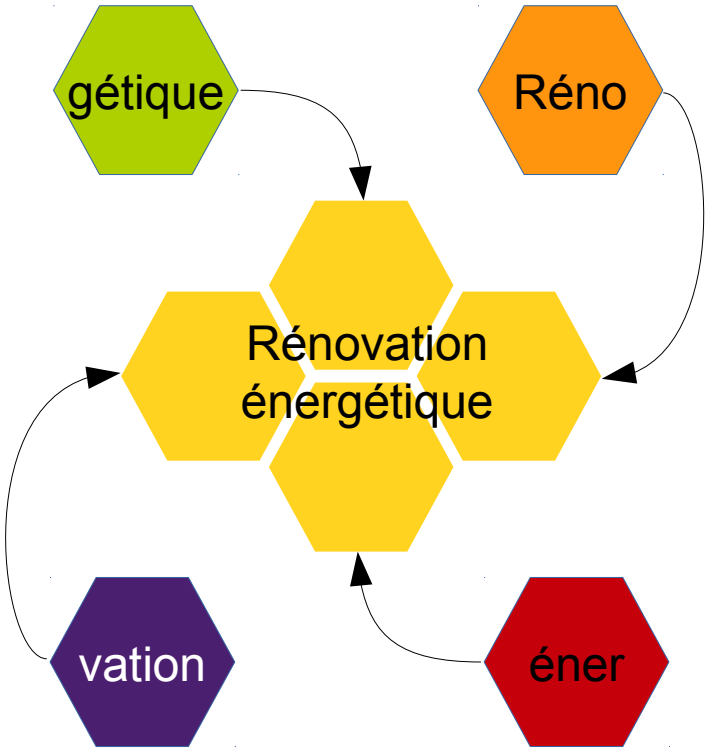
L'accompagnement des copropriétés

Objectifs

- Aider les copropriétaires à réfléchir à un projet de rénovation énergétique
- Aider un conseil syndical et un syndic motivés à fédérer le reste des copropriétaires
- Apporter de l'information aux copropriétaires pour qu'ils puissent prendre une décision en AG en toute connaissance de cause

- Un accompagnement neutre et gratuit
- Pas de préconisations techniques

L'accompagnement des copropriétés



Un accompagnement en 2 volets

Volet méthodologique :

- Eléments de méthodologie et de pédagogie
- Aide à la communication au sein de la copropriété
- Outils
- Informations législatives et réglementaires

Volet financements :

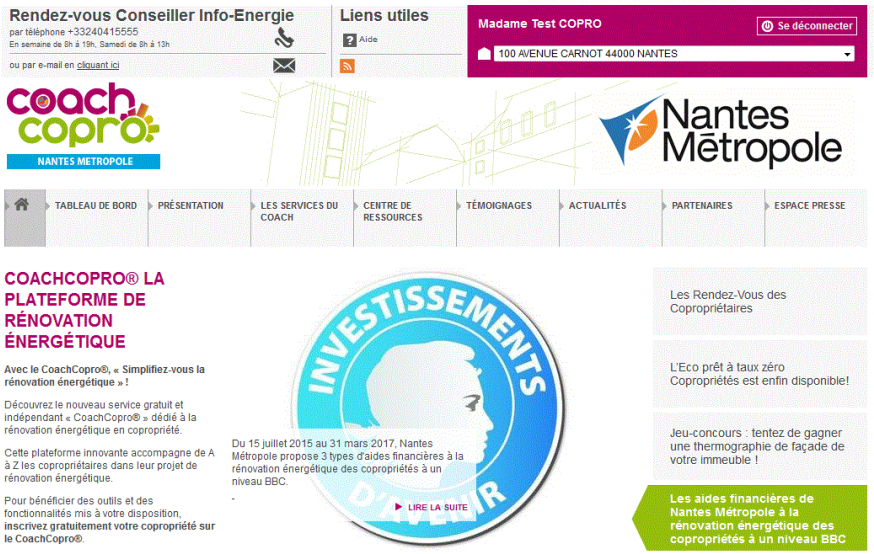
- Information sur les financements mobilisables
- Simulations financières grossières puis affinées
- Mise à jour des simulations
- Lien avec les opérateurs PAH

- Participation aux conseils syndicaux
- Intervention en AG

Les outils d'animations déployés

Le CoachCopro®

- Plateforme web
- Documents et outils
- Actualités / Témoignages
- Espace privé
- 65 copros inscrites



Crédit photo : Solécité, maîtrise d'œuvre

Les Rendez-Vous des Copropriétaires

- Temps d'échanges entre copropriétaires
- Une thématique différente à chaque fois
- 4 par an

- Des temps de sensibilisation auprès des BET et maîtres d'oeuvre: impact de la rénovation sur la qualité de l'air intérieur et sur l'acoustique

Le dispositif Investissements d'avenir « Ville de demain »

Nantes Métropole

Un fonds géré par la Caisse des dépôts,
fléché sur les 31 écocités,dont Nantes Saint-Nazaire.

Un dispositif qui vise à faire émerger des **bâtiments rénovés démonstrateurs, aux performances énergétiques remarquables**

Un territoire retenu grâce aux effort déjà déployés

- \+ de 70 copros en contacts avec NM mi-2015
- Dont 15 copropriétés (1 300 logements) avec un scénario BBC identifié dans leur audit
- **Une convention tripartite** signée en juillet 2015 (Nantes Métropole, Etat, Caisse des dépôts)

Plus de 6 M € dédiés sur des crédits Investissement d'avenir aux projets de rénovation BBC dans le cadre de 4 **dispositifs d'aide**

- 5 M € pour les travaux
- 1,2 M € pour l'ingénierie (audit, MOE et prochainement évaluation)

Le dispositif Investissements d'avenir « Ville de demain »

Les principales conditions

- Être une copropriété verticale
- Être à vocation principale d'habitat (tantièmes logements supérieurs à plus de 75 % des tantièmes totaux)
- Avoir été achevé après le 1er janvier 1948,
- Avoir un permis de construire déposé avant le 1er janvier 1989
- Être situé sur l'une des 24 communes de la métropole
- Étudier ou réaliser un scénario de rénovation BBC
- Solliciter l'aide avant le début de l'audit
- Solliciter l'aide avant la fin de la maîtrise d'œuvre ou des travaux (possibilité d'adapter une opération en cours)
- Solliciter l'aide avant le 31 mars 2018

L'aide à l'audit architectural et énergétique partagé

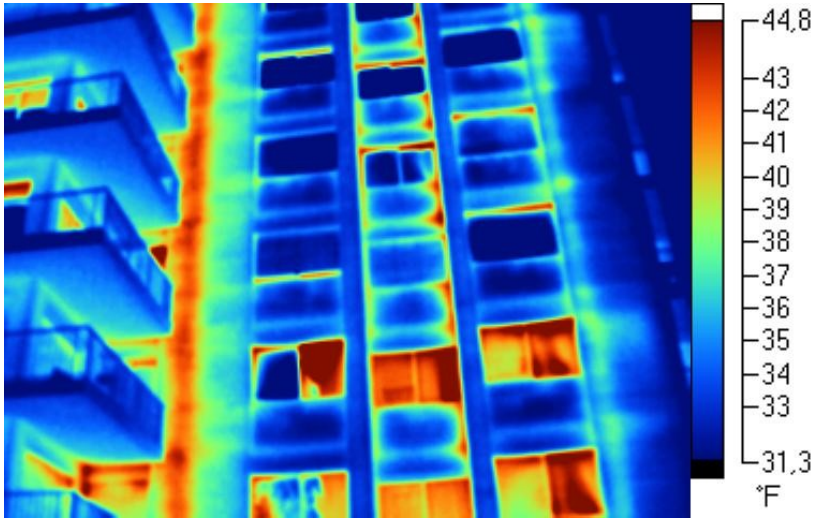
Subvention de l'audit architectural et énergétique partagé :

- 50 % du montant TTC
- Subvention plafonnée à 5000 €
- Crédits disponibles = 300 000 €

Les + de l'audit architectural et énergétique partagé

- Volet énergétique avec en + recherche d'un scénario BBC
- Etude structure bâtiment par architecte ou MOE
- Etat des lieux global pour action cohérente sur le bâtiment
- Une association forte du conseil syndical
- Une prise en compte des contraintes et des potentiels architecturaux
- La constitution de pré-équipes de maîtrise d'œuvre

Les premiers retours d'audit



Des copros intéressées

- 20 copros ayant voté l'audit (+ 1300 logts)
- 86 000 € de subventions
- Des projets d'audit en cours

Une montée en compétence des bureaux d'étude

- De nombreux allers-retours pour obtenir des préconisations complètes et sans erreur

La formation de binômes BE + MOE

L'aide à l'étude de maîtrise d'œuvre BBC

Subvention de la maîtrise d'oeuvre BBC :

- 50 % du montant TTC de la phase étude
- Subvention plafonnée à 15 000 € (20 000 € si étude solaire)
- Crédits disponibles = 600 000 €

Les + de la MOE BBC

- Etude d'un scénario de travaux BBC
- Prise en compte de l'acoustique et de la ventilation
- L'étude des possibilités de valorisation foncière
- Une évaluation plus précise des aides potentielles
- Un effort de communication au sein de la copropriété

Les premiers retours de maîtrise d'œuvre BBC

Des copros intéressées

- 15 copros ayant voté une étude MOE BBC (1300 logements)
- 170 000 € de subventions
- Des projets de MOE BBC en cours

Une montée en compétence des MOE

- Présentation de projets globaux et cohérents
- Une meilleure connaissance des dispositifs financiers
- Mais une prise en compte encore insuffisante des contraintes urbanistiques

L'aide aux travaux BBC

Une aide importante

- Crédits disponibles = 5 M €
- 35 % du montant HT des travaux éligibles
- Travaux éligibles = TVA à 5,5 %

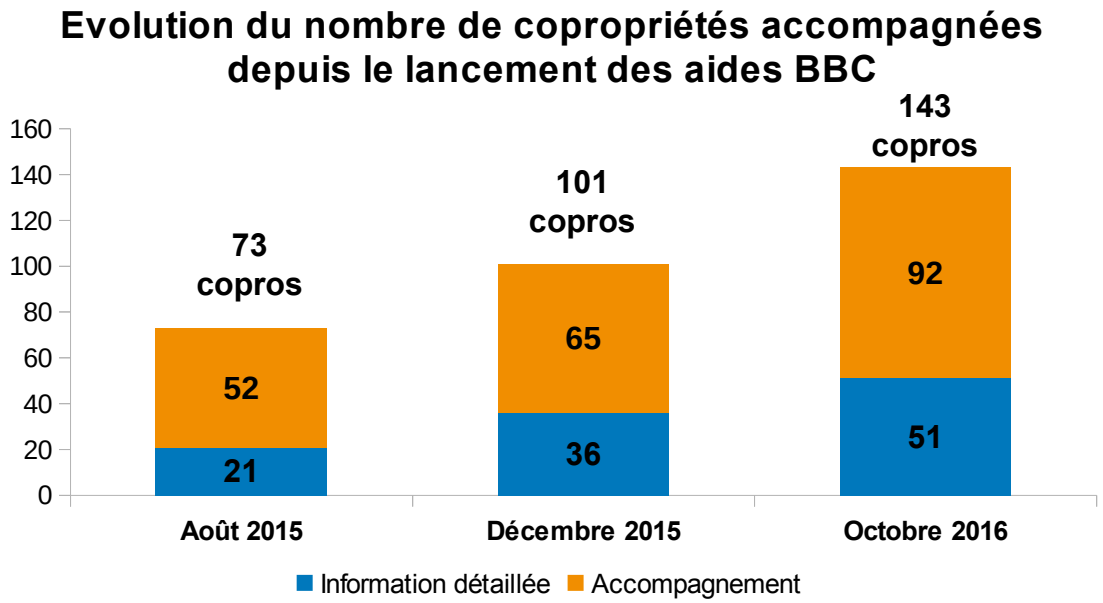
Avancée des projets

- Presque 1 300 000 € attribués pour 5 copropriétés (230 logements)
- De 52 000 € (10 logts) à 598 000 € (110 logts)
- En moyenne > 5000 € par logement
- Un vivier de 15 copros en cours d'étude d'un scénario BBC

A venir : l'évaluation des travaux

- Dispositif spécifique à mettre en place sur une enveloppe de crédits Investissement d'Avenir complémentaire

Un dispositif BBC à fort impact



Un doublement du nombre de copropriétés suivies en un peu + d'1 an

De plus en plus de contacts via

- Les syndics
- Les bureaux d'études et les MOE

Poursuite du dispositif jusqu'en Mars 2018

Les principaux freins identifiés

La mobilisation des copropriétaires

- Copropriétaires = maîtrise d'ouvrage novice
- Manque de communication
- Contexte conflictuel
- D'autres priorités de travaux dans la copropriété

La solvabilisation des copropriétaires

- Complexité des aides publiques
- Instabilité des aides
- Coûts des travaux importants
- Diversité des profils au sein d'une même copropriété

Un argumentaire parfois fragile

- Une valeur verte difficilement chiffrable
- Absence de garantie du niveau de réduction de la facture énergétique
- Des interrogations sur le confort acoustique
- Des contraintes urbanistiques et architecturales

Les principaux leviers identifiés

La mobilisation des acteurs

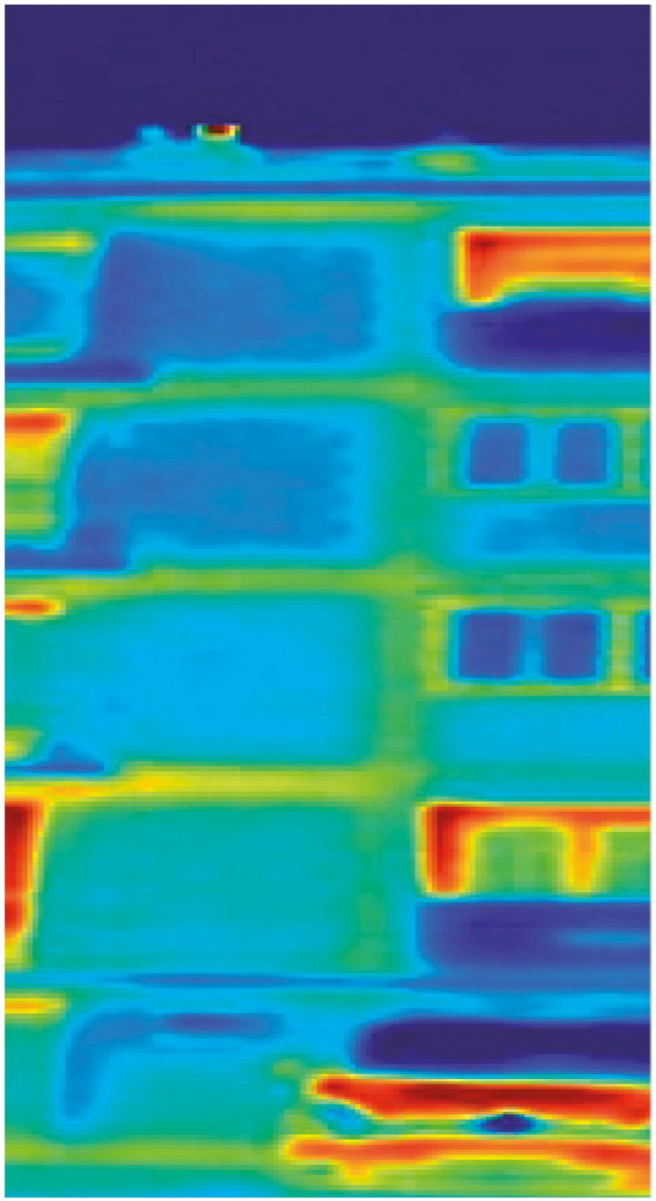
- Qualité et motivation des intervenants (conseil syndical, syndic, professionnels…)
- Mise en réseau des acteurs
- Un tiers de confiance neutre

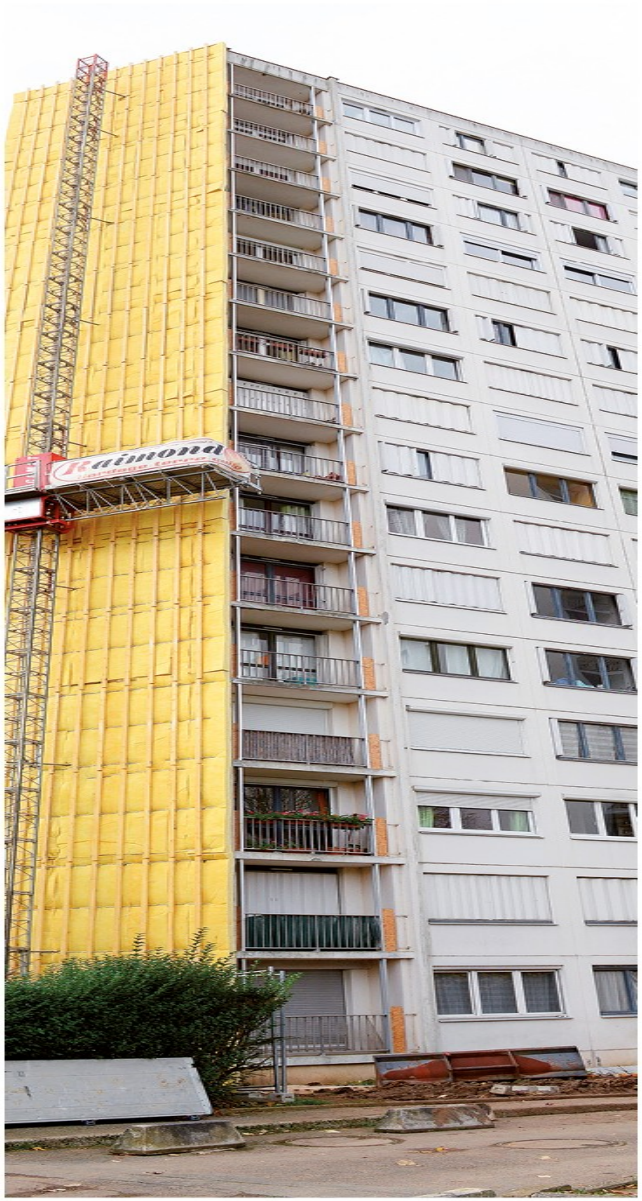
Un effort de communication

- Respect des étapes du projet
- Pédagogie
- Partage d'expérience entre copropriétés

Un contexte favorable au sein de la copropriété

- Existence d'un fonds travaux
- Besoin de travaux d'entretien = optimisation
- Peur de la dévalorisation du bien immobilier





Commission « rénovation de l'habitat privé » du CR2H

IV. Questions diverses

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE