Accompagnement des **Copropriétés** sur les **Territoires Girondins**

Groupe d'Echanges - PCAET

Réunion du 11/03/2020

Alec
AGENCE LOCALE DE L'ÉNERGIE ET DU CLIMAT
MÉTROPOLE BORDELAISE ET GIRONDE

BORDEAUX MÉTROPOLE

Gironde LE DEPARTEMENT gironde.fr

RÉGION Nouvelle-Aquitaine

BANQUE des TERRITOIRES GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

ADEME Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

PLAN DE LA PRÉSENTATION

Ouverture de la Réunion

Tour de Table

1) Etat des lieux et enjeux des copropriétés sur le département

2) Dispositifs existants et retour d'expérience de la mission copropriétés de l'Alec sur le territoire de Bordeaux Métropole

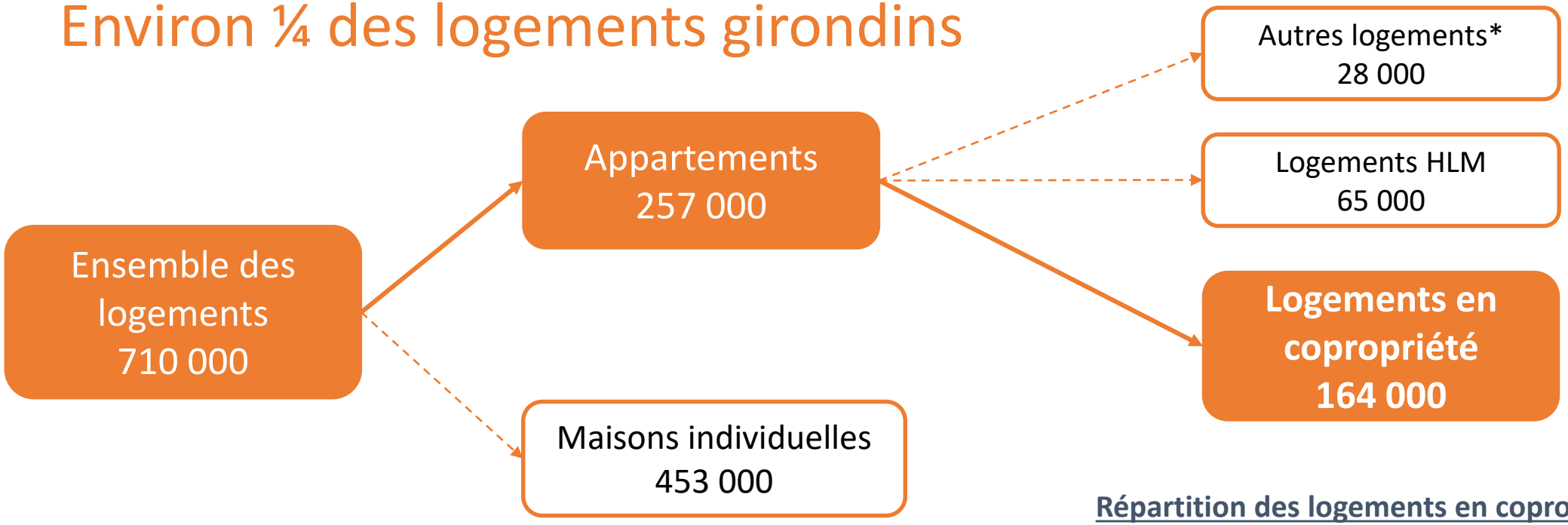
3) Echanges sur une adaptation de cette mission au contexte périurbain, aux agglomérations hors métropole bordelaise et au milieu rural

Conclusion

1) Etat des lieux et enjeux des copropriétés sur le département

Les Copropriétés en Gironde

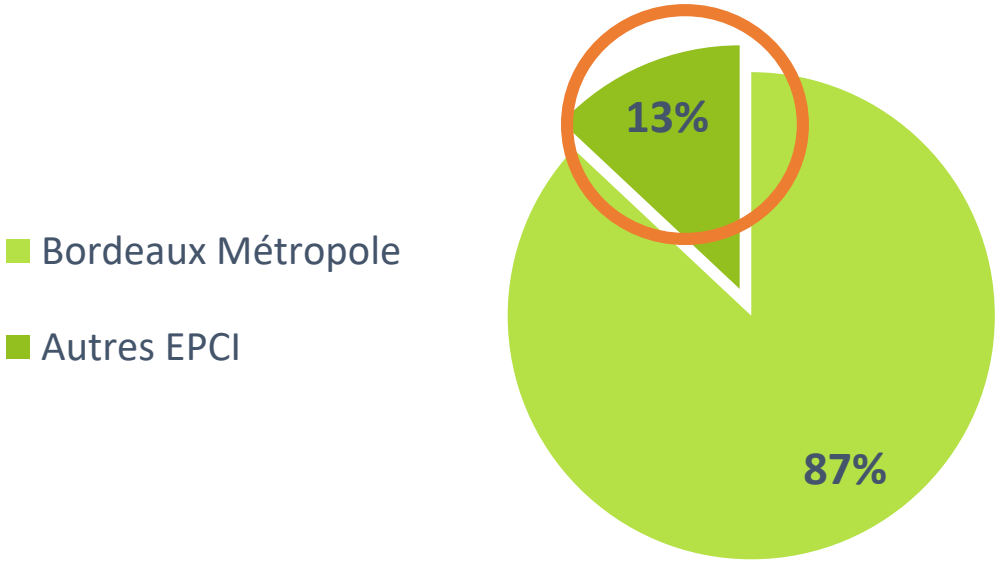
Environ ¼ des logements girondins



Autres logements* : logements isolés, et/ou hors habitation, constructions provisoires

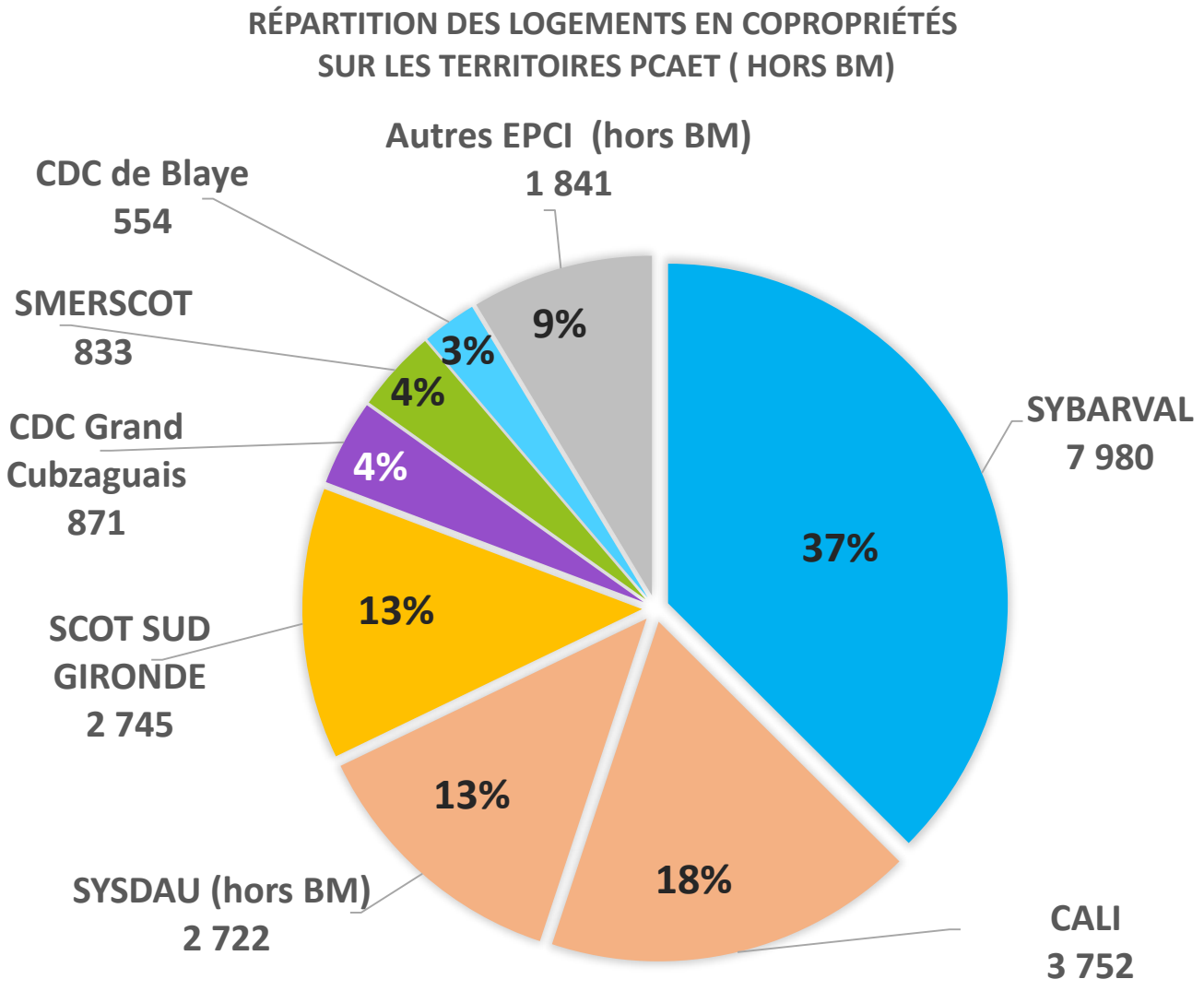
Source INSEE 2015

Répartition des logements en copropriété



En dehors de Bordeaux Métropole

Un parc de 21 000 logements

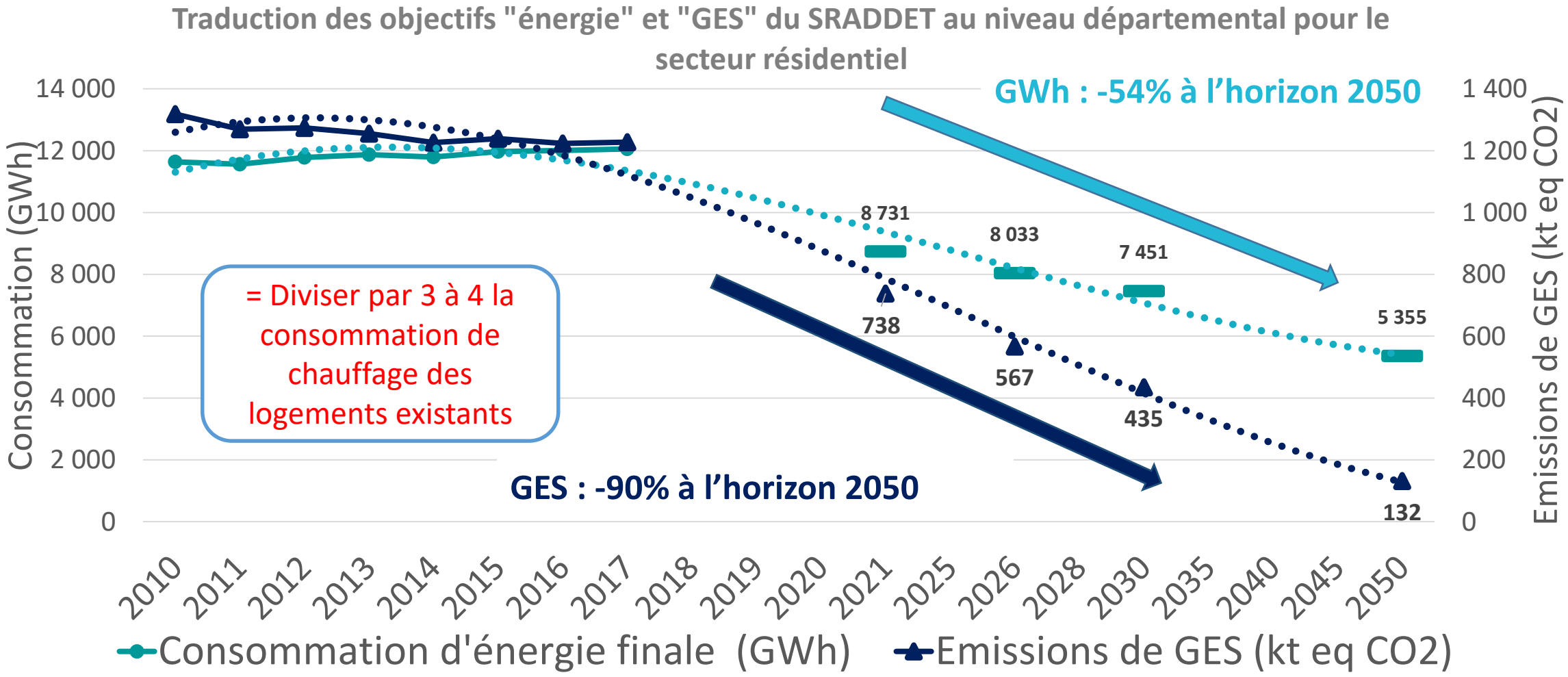


-> Environ **45%** des copropriétés ont été construites avant 1990

Source INSEE 2015

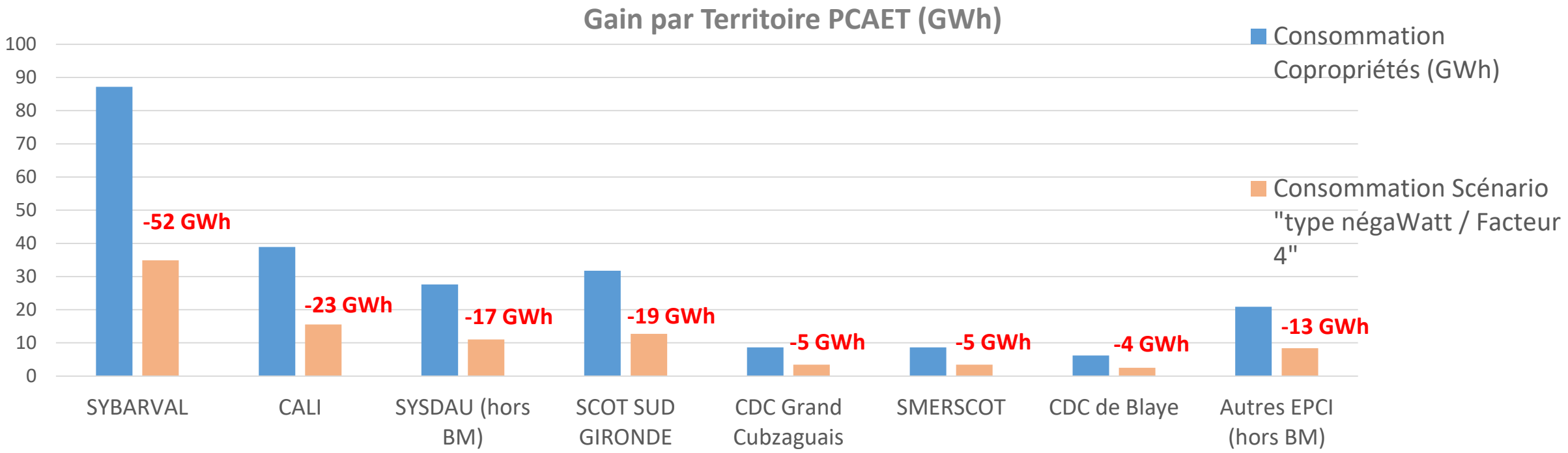
Rénovation Energétique

Des Enjeux Importants



Economies d'Energie

Un Gisement de 140 GWh



-> **Energie/environnement :** développement des énergies renouvelables

-> **Social :** lutte contre la précarité énergétique, pérennité du bâtiment …

-> **Communication :** démultiplication des personnes sensibilisées

2) Dispositifs existants et retour d’expérience de la mission copropriétés de l’Alec sur le territoire de Bordeaux Métropole

Expérience Métropolitaine

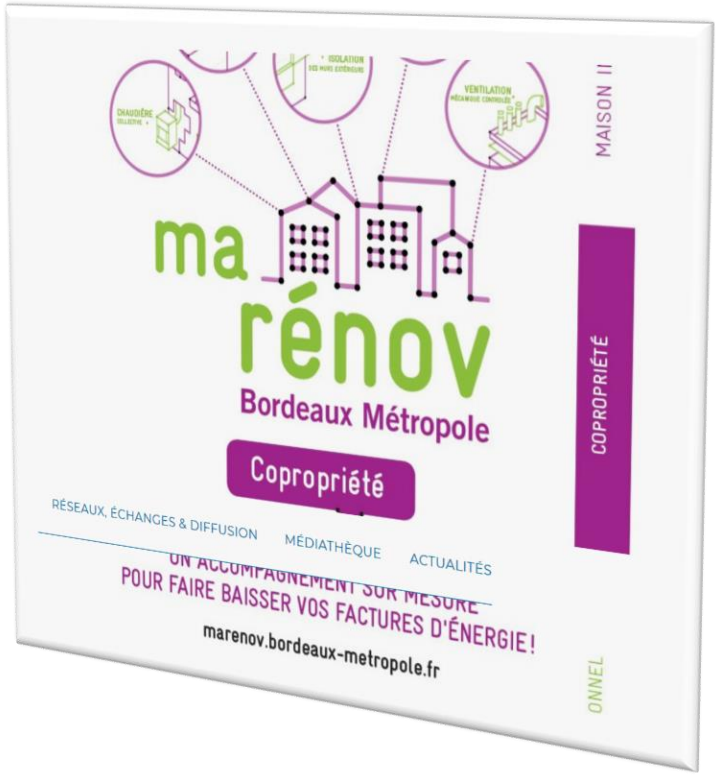
Témoignage de Bordeaux Métropole

- Xavier LATORTUE

BORDEAUX MÉTROPOLE

- Données Générales
- Plateforme Ma Rénov
- Volet copropriété avec le CoachCopro

…



Expérience Métropolitaine

Témoignage de Bordeaux Métropole

Ma Rénov Bordeaux Métropole

- Numéro unique 05 57 20 70 20
- Site internet :
- http://marenov.bordeaux-metropole.fr
- Dispositif adapté au logement individuel et à la copropriété
  - 2 conseillers dédiés à la copropriété
- Annuaire des professionnels
- Aides financières à la réalisation des travaux

Expérience Métropolitaine

Témoignage de Bordeaux Métropole

Coachcopro : Plateforme dédiée aux copropriétés

https://bxmetro.coachcopro.com

Alec
AGENCE LOCALE DE L'ÉNERGIE ET DU CLIMAT
MÉTROPOLE BORDELAISE ET GIRONDE

3 conseillers dédiés aux copropriétés

- Des experts techniques neutres et indépendants qui orientent les copros dans leurs parcours de rénovation
- Connaissance fine de l'écosystème des copros (syndics, conseils syndicaux, fédération, pros, etc.)
- Fin 2019 : 182 copros enregistrées 14 367 lgts

Témoignages

Préparation du projet

Diagnostic

Suivi des travaux

Guide des aides financières

Expérience Métropolitaine

Témoignage de Bordeaux Métropole

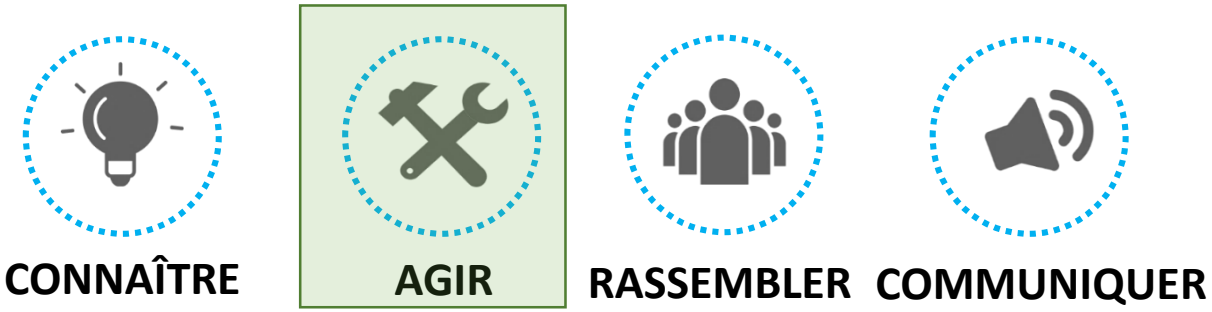
Les chantiers en cours

- Résultats 2019
  - Recentrage vers sensibilisation en amont du diagnostic
  - Focalisation sur le rôle de l'AMO pour consolidation des projets

- Objectifs 2020
  - Faire basculer les copros enregistrées vers l'Audit, puis l'AMO
  - Problématiques des petites copros

Expérience Métropolitaine

La mission Copropriété de l'Alec

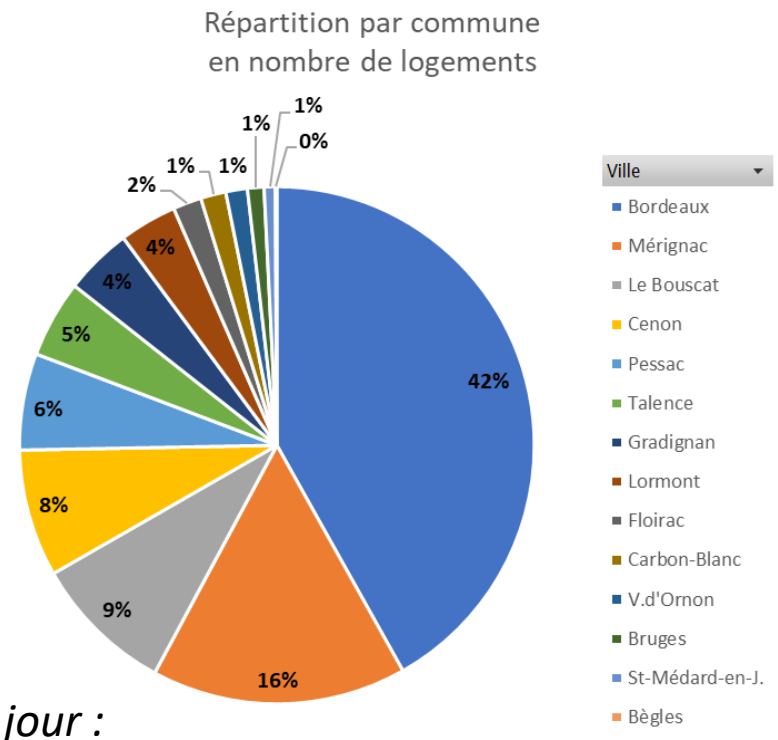


- **Création ALEC :** 2007
- **Création Mission Copropriété** : 2011
- **Déploiement CoachCopro :** 2016
- **Intégration PTRE Ma Rénov :** 2017

- **Territoire d'action** : Bordeaux Métropole

- **Rôle** : tiers de confiance

- **Principaux objectifs de la mission :**
  - Animer le volet copropriété de la PTRE
  - Sensibiliser, informer et conseiller les copropriétés sur le parcours de rénovation énergétique globale



A ce jour :

- *207 copropriétés suivies*
- *15775 logements concernés*

Du constat de situation vers le parcours de rénovation

La copropriété et ses instances de décision

Des acteurs centraux :

- L'Assemblée des Copropriétaires : décision collective et situations individuelles
- Le Conseil Syndical : réservoir d'énergie interne
- Le Syndic : le facteur X

Des questions et des moyens de réponses :

1. Quel est le bouquet de travaux le plus pertinent techniquement ?

   ☞ Ingénierie **Technique**

2. Quelles sont les possibilités de financer ces travaux ?

   ☞ Ingénierie **Financière**

3. Comment s'assurer que le projet pourra être supporté par tous ?

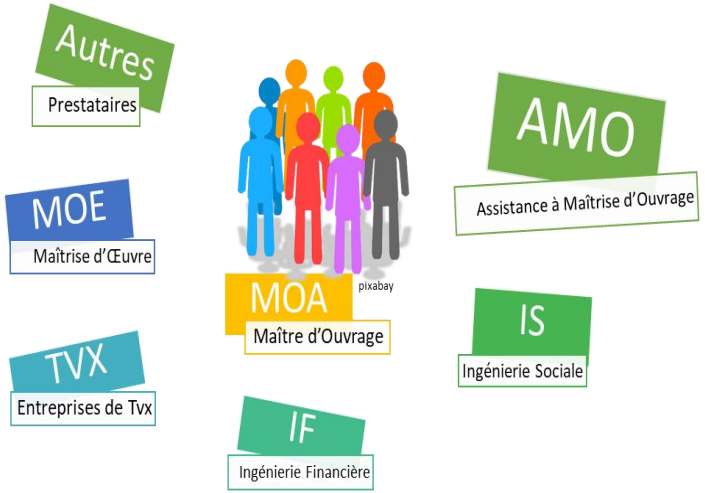
   ☞ Ingénierie **Sociale**

Du constat de situation vers le parcours de rénovation

La copropriété et les acteurs de projet

Ingénierie de Projet :

☞ Des compétences à recruter

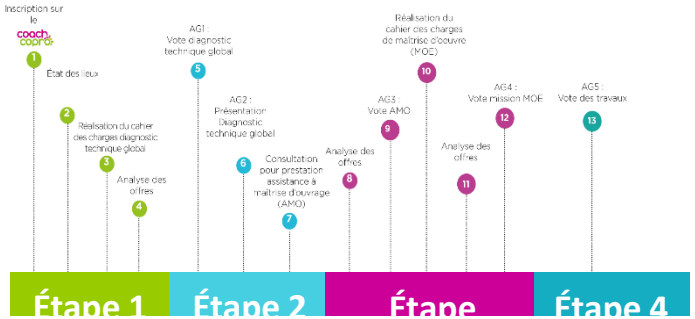


Le socle de confiance :

☞ Le feu sacré, le cœur du réacteur

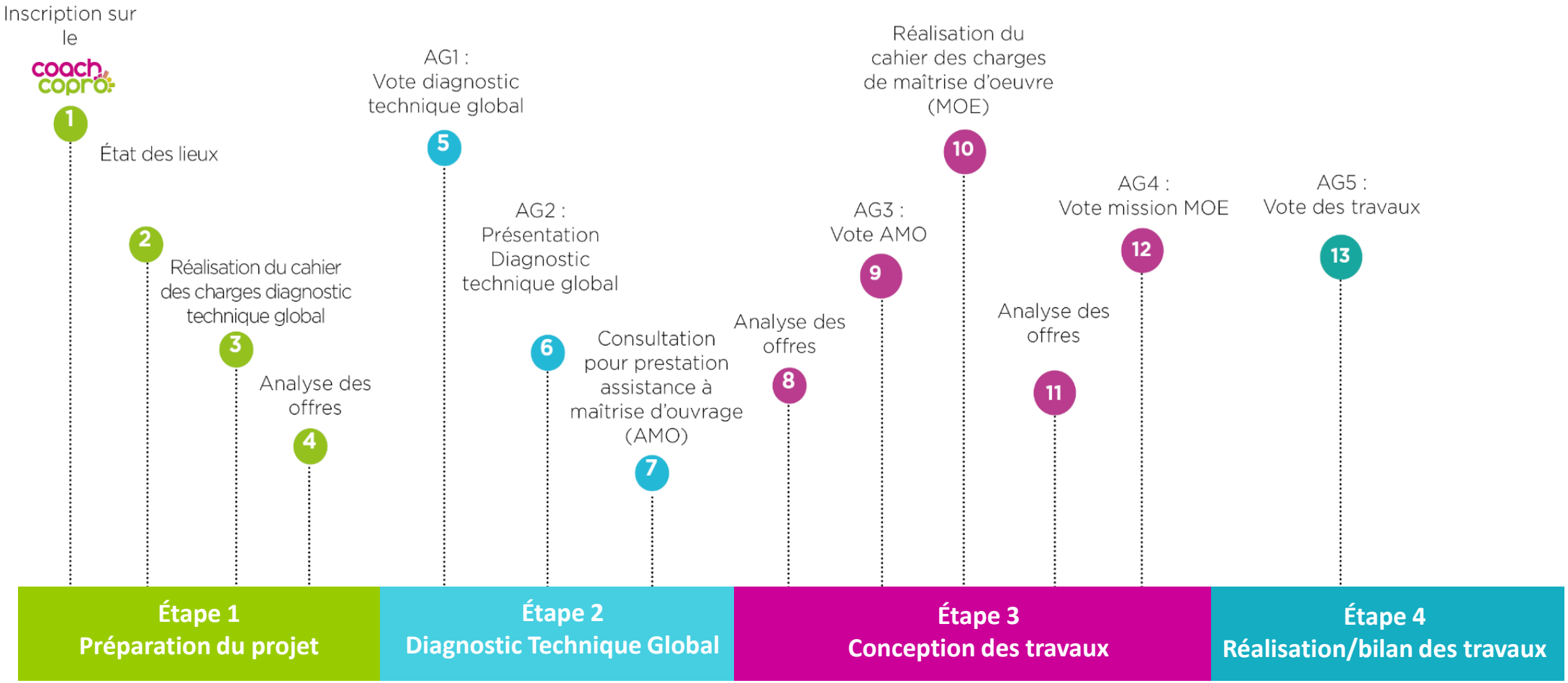
Des repères partagés :

☞ Le Parcours de Rénovation Energétique



Le Parcours de Rénovation Energétique

Des repères pour mieux se comprendre et nourrir la confiance



Le Parcours de Rénovation Energétique

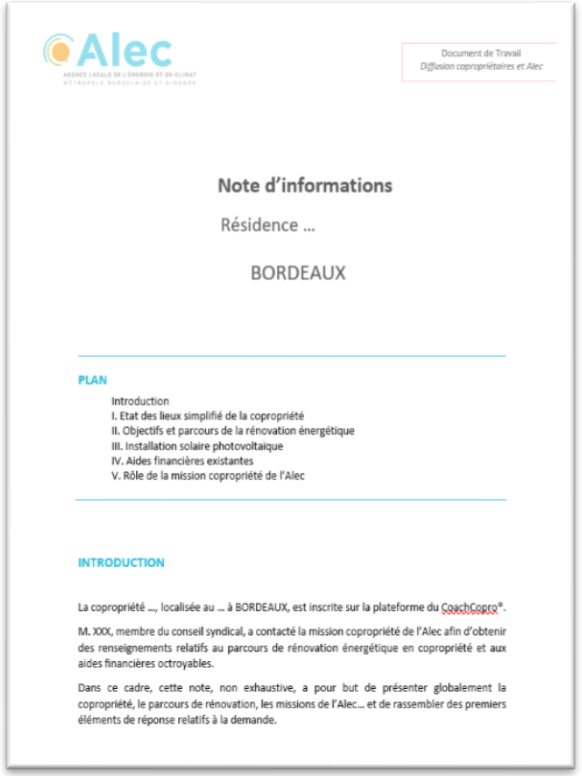
Préparation du Projet – ÉTAPE 1

Alec
AGENCE LOCALE DE L'ÉNERGIE ET DU CLIMAT
MÉTROPOLE BORDELAISE ET GIRONDE

Recueil d'Informations Générales

Avancer pour la rénovation, Pas à Pas

Mission Copropriété
Version septembre 2019



Alec

Document de Travail
Diffusion copropriétaires et Alec

Note d'informations

Résidence ...

BORDEAUX

PLAN

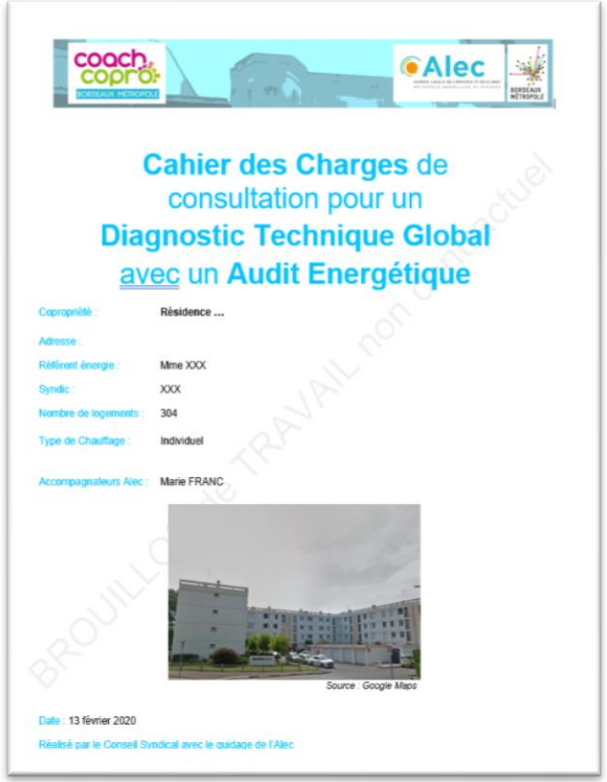
Introduction
I. Etat des lieux simplifié de la copropriété
II. Objectifs et parcours de la rénovation énergétique
III. Installation solaire photovoltaïque
IV. Aides financières existantes
V. Rôle de la mission copropriété de l'Alec

INTRODUCTION

La copropriété ..., localisée au ... à BORDEAUX, est inscrite sur la plateforme du CoachCopro®.

M. XXX, membre du conseil syndical, a contacté la mission copropriété de l'Alec afin d'obtenir des renseignements relatifs au parcours de rénovation énergétique en copropriété et aux aides financières octroyables.

Dans ce cadre, cette note, non exhaustive, a pour but de présenter globalement la copropriété, le parcours de rénovation, les missions de l'Alec... et de rassembler des premiers éléments de réponse relatifs à la demande.



coach copro BORDEAUX MÉTROPOLE — Alec

Cahier des Charges de consultation pour un **Diagnostic Technique Global** avec un **Audit Energétique**

Copropriété : **Résidence ...**
Adresse :
Référent énergie : Mme XXX
Syndic : XXX
Nombre de logements : 304
Type de Chauffage : Individuel
Accompagnateurs Alec : Marie FRANC

Source : Google Maps

Date : 13 février 2020
Réalisé par le Conseil Syndical avec le guidage de l'Alec

BROUILLON de TRAVAIL non contractuel

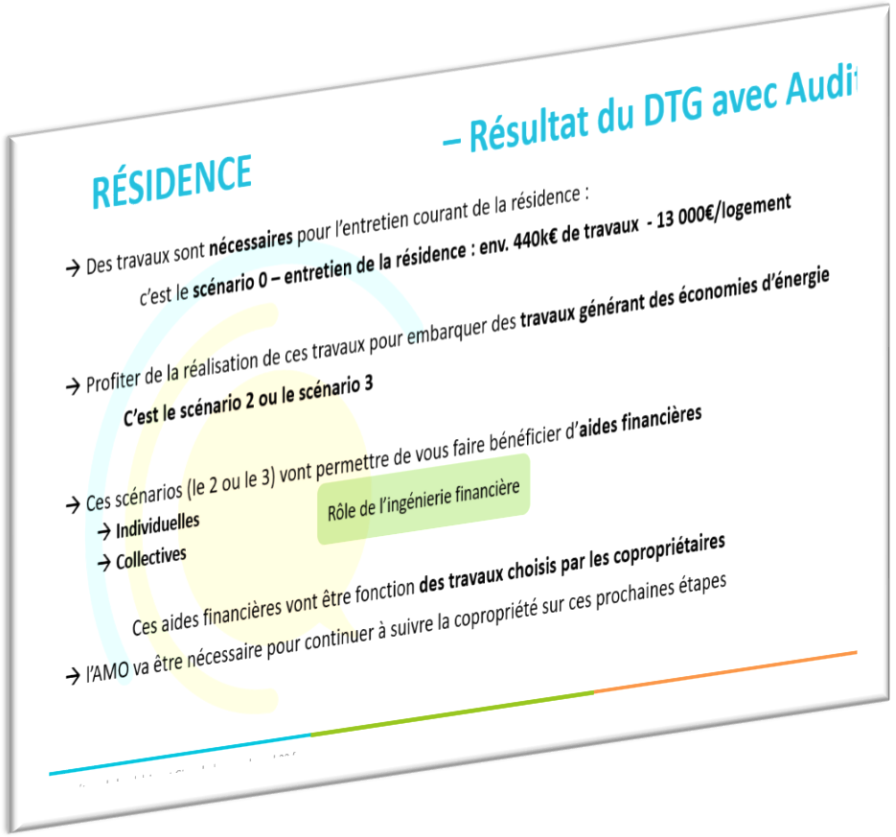
coach copro BORDEAUX MÉTROPOLE — Alec

Grille d'analyse des devis de DTG comprenant un audit énergétique

Nom de la Résidence :	Nombre de logements :	
Points à regarder :	[offre n°1]	[offre n°2]
Sur le prestataire		
Qualification RGE études (qualification OPQIBI n°1905)		
Références des intervenants		
Exemples ou extraits de rendus fournis		
Assurance professionnelle (mentionnée et attestation fournie)		
Sur la prestation générale		
Référence au décret sur le DTG		
Référence au décret de 2012 sur l'Audit thermique		
2 Rapports : complet et synthétique		
Nombre de réunions de travail prévues (démarrage et intermédiaire et avant AG)		
Présentation en AG		
Mention écrite conforme au cahier des		

Le Parcours de Rénovation Energétique

Le Diagnostic Technique Global – ÉTAPE **2**



RÉSIDENCE – Résultat du DTG avec Audi

→ Des travaux sont **nécessaires** pour l'entretien courant de la résidence :

c'est le **scénario 0 – entretien de la résidence : env. 440k€ de travaux - 13 000€/logement**

→ Profiter de la réalisation de ces travaux pour embarquer des **travaux générant des économies d'énergie**

C'est le scénario 2 ou le scénario 3

→ Ces scénarios (le 2 ou le 3) vont permettre de vous faire bénéficier d'**aides financières**

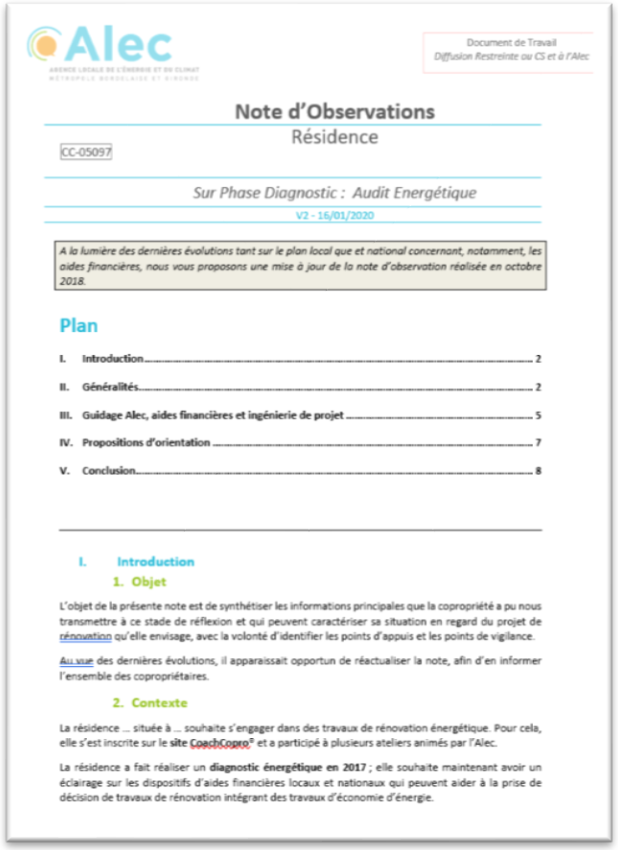
→ **Individuelles**

→ **Collectives**

Rôle de l'ingénierie financière

Ces aides financières vont être fonction **des travaux choisis par les copropriétaires**

→ l'AMO va être nécessaire pour continuer à suivre la copropriété sur ces prochaines étapes



Alec

Document de Travail
Diffusion Restreinte au CS et à l'Alec

Note d'Observations
Résidence

CC-05097

Sur Phase Diagnostic : Audit Energétique

V2 - 16/01/2020

A la lumière des dernières évolutions tant sur le plan local que et national concernant, notamment, les aides financières, nous vous proposons une mise à jour de la note d'observation réalisée en octobre 2018.

Plan

I. Introduction 2
II. Généralités 2
III. Guidage Alec, aides financières et ingénierie de projet 5
IV. Propositions d'orientation 7
V. Conclusion 8

I. Introduction

1. Objet

L'objet de la présente note est de synthétiser les informations principales que la copropriété a pu nous transmettre à ce stade de réflexion et qui peuvent caractériser sa situation en regard du projet de rénovation qu'elle envisage, avec la volonté d'identifier les points d'appuis et les points de vigilance.

Au vue des dernières évolutions, il apparaissait opportun de réactualiser la note, afin d'en informer l'ensemble des copropriétaires.

2. Contexte

La résidence … située à … souhaite s'engager dans des travaux de rénovation énergétique. Pour cela, elle s'est inscrite sur le site CoachCopro® et a participé à plusieurs ateliers animés par l'Alec.

La résidence a fait réaliser un **diagnostic énergétique en 2017** ; elle souhaite maintenant avoir un éclairage sur les dispositifs d'aides financières locaux et nationaux qui peuvent aider à la prise de décision de travaux de rénovation intégrant des travaux d'économie d'énergie.

BORDEAUX MÉTROPOLE

L'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE
POUR LES PROJETS DE RENOVATION ENERGETIQUE
EN COPROPRIETE

GUIDE
SUR LE TERRITOIRE DE BORDEAUX METROPOLE

ma rénov Bordeaux Métropole
coach copro
Alec
HABITER MIEUX COPROPRIÉTÉ

Le Parcours de Rénovation Energétique

Conception des Travaux – ÉTAPE 3

Alec
AGENCE LOCALE DE L'ÉNERGIE ET DU CLIMAT
MÉTROPOLE BORDELAISE ET GIRONDE

GRAOP *AMO*

Phases	Prestations pouvant être incluses dans l'offre de l'AMO	Observations du conseil syndical et/ou syndic		
		Offre n°1	*Offre n°2*	*Offre n°3*
Sensibilisation et définition des besoins	Sensibilisation et information des copropriétés sur la rénovation énergétique globale			
	Proposition d'un bilan initial de la copropriété			
	Animation et mise en œuvre d'un plan de communication (présenter la démarche, assurer une (des) permanence(s) en soirée, lettres d'informations...)			
	Constitution d'un groupe de réflexion (avec membres du CS et éventuellement autres copropriétaires)			
	Fourniture de livrables (supports de sensibilisation, supports de communication, fourniture du bilan initial de copropriété...)			
	Coût HT (€)			
	Coût TTC (€)			
	Remarques / Observations Générales *(ex. réunions/permanences incluses, coût réunions supplémentaires, compétences et références du prestataire, missions assurées par un seul prestataire ou groupement d'entreprises, délai de la prestation ...)*			

Alec
AGENCE LOCALE DE L'ÉNERGIE ET DU CLIMAT
MÉTROPOLE BORDELAISE ET GIRONDE

GRAOP *MOE*

Phases	Prestations pouvant être incluses dans l'offre de la MOE	Observations du conseil syndical et/ou syndic		
		Offre n°1	*Offre n°2*	*Offre n°3*
Conception	**Etudes d'avant-projet sommaire [APS]**			
	Présentation de l'avant-projet sommaire avec notamment l'estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux et le délai global de réalisation des travaux			
	Fourniture de livrables (note de présentation de l'APS, ...)			
	Coût HT (€)			
	Coût TTC (€)			
	Etudes d'avant-projet définitif [APD]			
	Définition des principes constructifs, des équipements techniques, de la nature des matériaux...			
	Quantification des améliorations énergétiques, acoustiques, environnementales, confort...			
	Estimation définitive du coût prévisionnel des travaux			
	Fourniture de livrables (dossier d'avant-projet définitif avec plans, coupes, détails des ouvrages, des solutions techniques retenues, des matériaux utilisés...)			
	Coût HT (€)			
	Coût TTC (€)			

Le Parcours de Rénovation Energétique

Réalisation – Bilan des Travaux – ÉTAPE 4

Alec

Fiche Retour d'Expérience

RÉNOVATION BBC
RÉSIDENCE LE PONTET

Suite aux résultats de l'audit énergétique réalisé en 2013, la résidence du Pontet, forte de sa volonté de sauvegarder son patrimoine et de diminuer les charges liées au chauffage, a approfondi sa réflexion autour d'un projet de rénovation énergétique.
Sur les conseils de l'Alec et avec le soutien de Bordeaux Métropole, la copropriété, après actualisation de l'audit énergétique, vote le lancement de l'étude d'un projet de rénovation couvrant plusieurs travaux et permettant d'atteindre un niveau de consommation énergétique inférieur à 72 kWhep/m²/an. Ces travaux permettant l'atteinte de l'objectif BBC ont été votés en 2018.

- LOCALISATION
  Pessac (33)
- ANNÉE DE CONSTRUCTION
  1967-1971
- TYPOLOGIE
  10 bâtiments R+4, R+5 ou R+8
  300 logements du T2 au T6
  6 hectares arborés
  SHON = 26 900 m²
- ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES
  Chauffage collectif gaz
  Production ECS individuelle au gaz (80 %) ou électrique
  (20 %) Ventilation naturelle
- ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE (méthode TH-C-E ex)
  APRÈS <72 kWhep/m².an
  AVANT > 149 kWhep/m².an
- IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX
  +50 % de gain énergétique

PARCOURS DE RÉNOVATION

- 2013 Réalisation d'un audit énergétique.
- 2015 2016 Premiers contacts avec l'Alec : actualisation de l'audit énergétique et étude d'un scénario BBC
- 2016 2017 Vote en assemblée générale de la maîtrise d'oeuvre (MOE) et de l'ingénierie financière (IF) et lancement de l'appel d'offre travaux
- AVRIL 2018 Vote des travaux en assemblée générale extraordinaire
- 2019 2020 Réalisation des travaux

Témoignage...

L'audit énergétique de 2013, identifiait cinq scénarios possibles pour réduire les dépenses énergétiques de la Résidence. Le Conseil Syndical s'orientait vers une proposition de plusieurs projets de travaux échelonnés dans le temps. Consciente des difficultés, l'Alec nous a pourtant conseillé de regrouper les travaux en bouquet afin de pouvoir obtenir le bénéfice d'aides plus importantes. Nous avons suivi ses conseils et son invitation à nous inscrire dans la conception d'un programme de rénovation BBC afin de pouvoir bénéficier d'une subvention importante de Bordeaux-Métropole.

Le projet de programme de rénovation BBC, présenté par les experts en 2017, était ambitieux avec un coût très important, mais nous avons invité les propriétaires à saisir les opportunités exceptionnelles du moment.

Lors de l'AG extraordinaire du 23 avril 2018, en votant les travaux, dans des conditions de majorité certes réduites, les propriétaires ont apporté leur confiance. Nous restons donc modestes et bien conscients de l'objectif à atteindre. Aussi, la confiance portée aujourd'hui à la maîtrise d'oeuvre et aux entreprises dans la phase de réalisation des travaux n'exclut pas, évidemment, un contrôle rigoureux.

Le Conseil Syndical, Résidence Le Pontet (Pessac)

Le Parcours de Rénovation Energétique

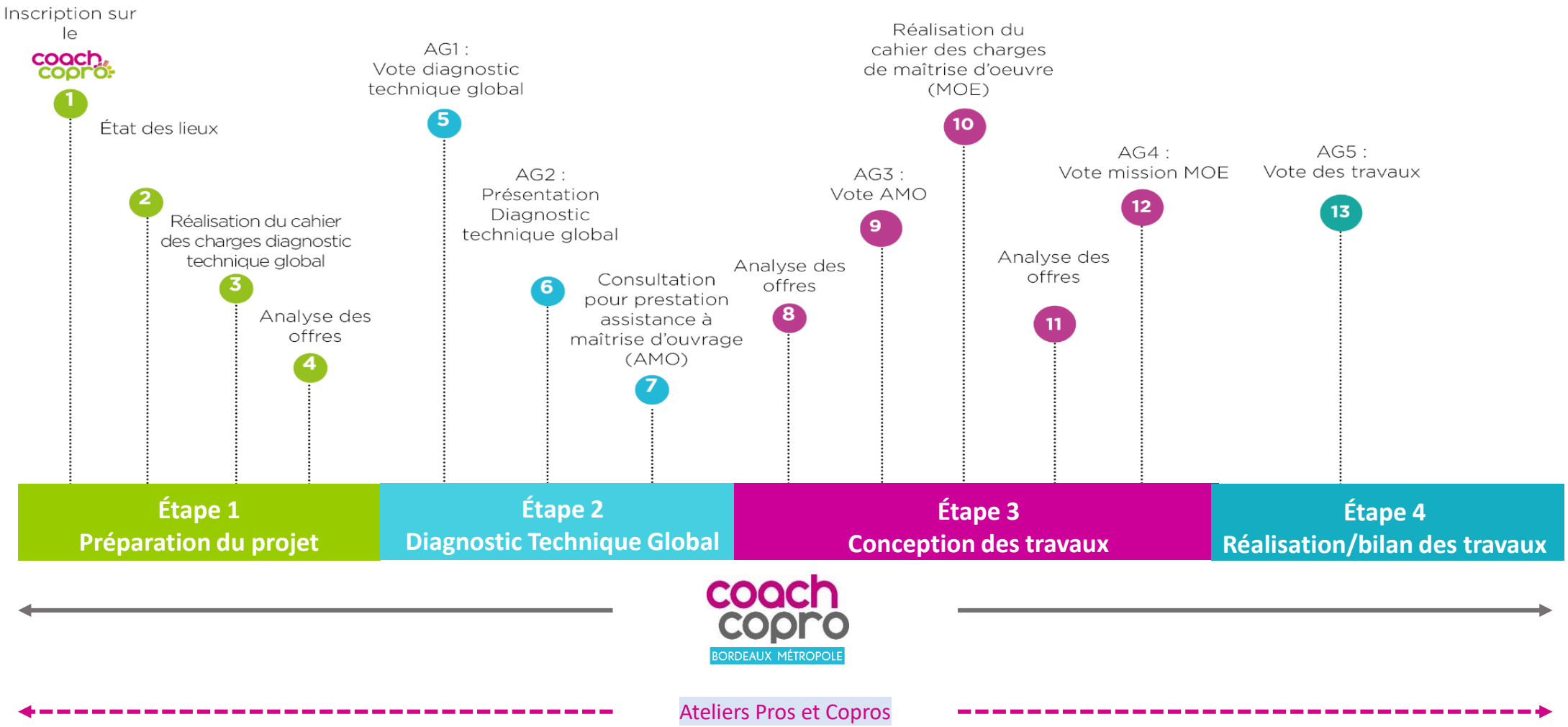
La démonstration par l'exemple

Vidéo Les Tourelles

https://youtu.be/2uqcBeym9_s

Le Parcours de Rénovation Energétique

Des repères pour mieux se comprendre et nourrir la confiance

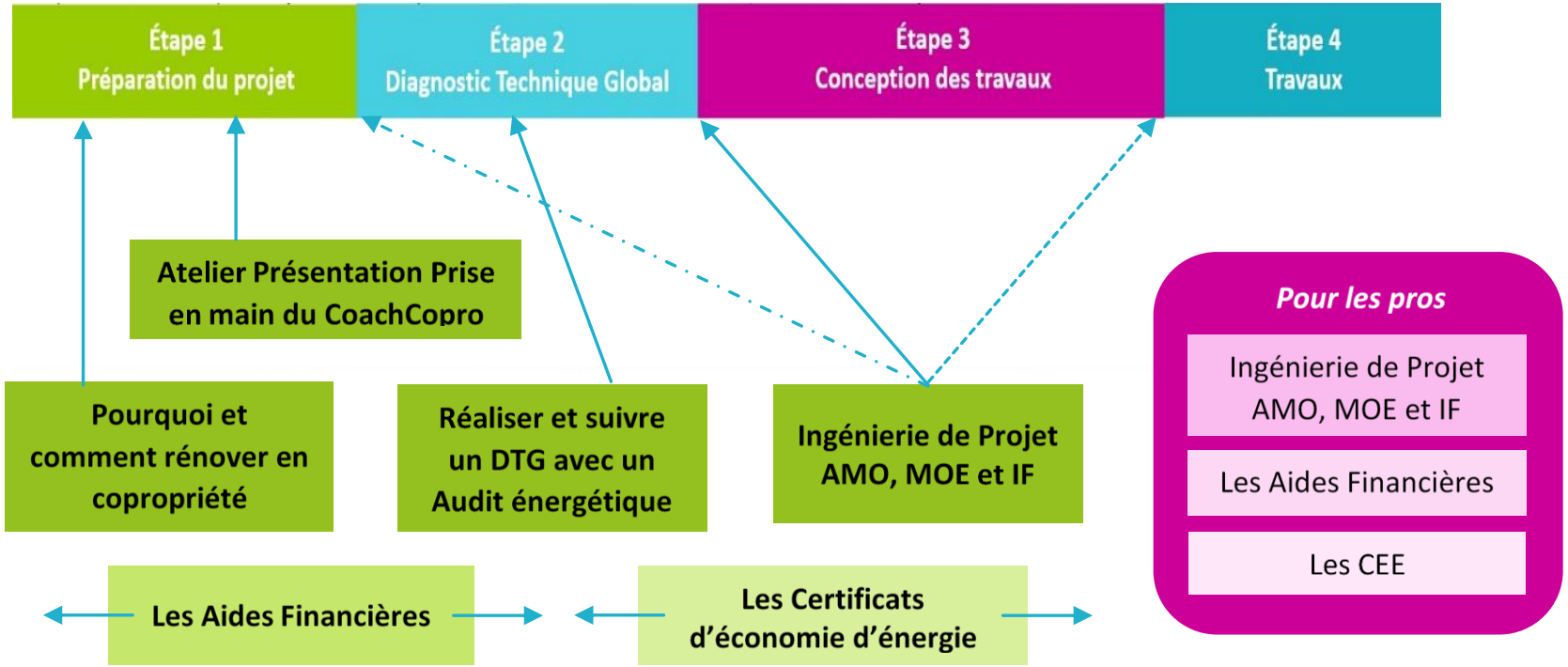


Le Parcours de Rénovation Energétique

CoachCopro, le compagnon de route

Le Parcours de Rénovation Energétique

Les Ateliers de l'Alec



En 2019 :

- 28 ateliers CoachCopro® réalisés
- 92 personnes, 48 copropriétés,
- 11 gestionnaires de copropriétés (syndics), 17 professionnels

Focus sur quelques points particuliers

Quelques unes des motivations pour contacter l'ALEC

- Connaître et comprendre les démarches du parcours ainsi que les autres acteurs de la rénovation énergétique
- Disposer d'un outil de partage et de ressources sur la rénovation énergétique en copropriété
- Connaître les aides nationales et locales dans le cadre de la rénovation énergétique des copropriétés
- Disposer d'un guidage pour l'analyse des offres de Diagnostics Techniques Global (DTG), d'Assistance à Maîtrise d'ouvrage (AMO), et de Maîtrise d'Œuvre (MOE) (le cas échéant)
- Découvrir et/ou approfondir ses connaissances sur les aspects techniques, financiers et méthodologiques de la rénovation en copropriété
- Comprendre les résultats de la thermographie aérienne
- Disposer d'une note d'opportunité sur la mise en place d'une installation photovoltaïque
- Appréhender les résultats des audits et autres diagnostics énergétiques réalisés …

Focus sur quelques points particuliers

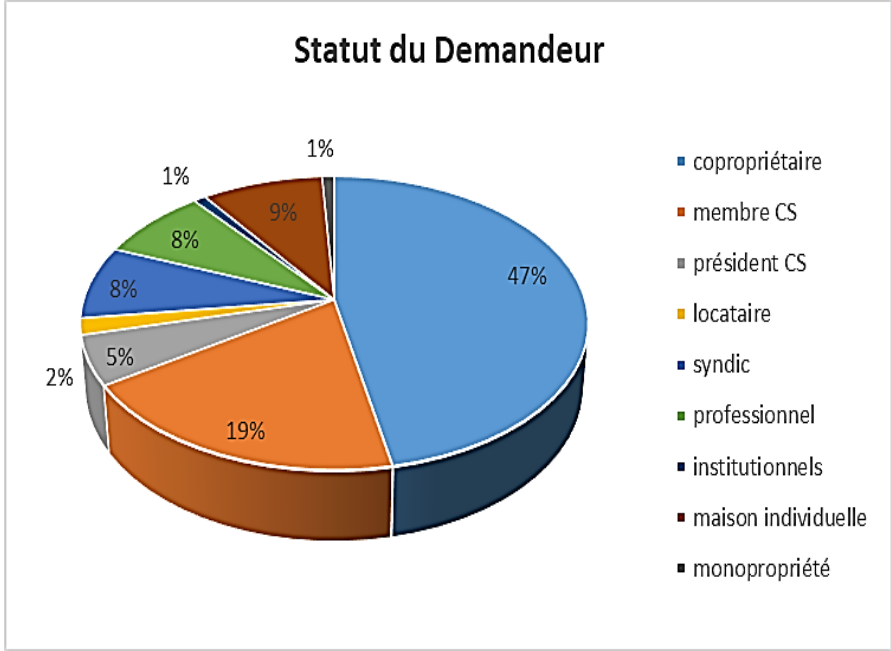
Quelques Chiffres Clés

- Effectifs dédiés : 2,3 ETP en 2019

- 200 copropriétés suivies avec CoachCopro depuis 2016
- ≈ 15800 logements concernés
- ≈ 300 utilisateurs de comptes copropriété identifiés
- 50aine de cabinets de syndics identifiés
- ≈ 80 gestionnaires de syndic identifiés
- 26 rencontres Pros réalisées en 2019

- Gain énergétique moyen attendu : ≈ 35% (C_{EP})

111 nouvelles demandes d'informations traitées en 2019 :



Focus sur quelques points particuliers

Les Sujets Montant

- Les petites copropriétés
- L’adaptation aux préoccupations climatiques et énergétiques
- Le partage d’expérience

Focus sur quelques points particuliers

Le Contexte Régional

- Véronique BOZZO

…

3) Echanges sur une adaptation de cette mission au contexte périurbain, aux agglomérations hors métropole bordelaise et au milieu rural

Echanges sur les adaptations nécessaires

- Dans ce qui vient d'être présenté, reconnaissez-vous des problématiques ou des questions récurrentes dans le territoire dont vous avez la charge ?
- Quels sont les points qui vous apparaissent directement adaptables à la situation de votre territoire ?
- Quels sont les aménagements de dispositifs qui vous paraîtraient nécessaires ?
- Autres questions, remarques, observations …

Merci de votre attention

Alec
AGENCE LOCALE DE L'ÉNERGIE ET DU CLIMAT
MÉTROPOLE BORDELAISE ET GIRONDE

✉ **Nous écrire :**
contact@alec-mb33.fr

✆ **Nous téléphoner :**
05.56.00.60.27

💻 **Plus d'infos sur :**
www.alec-mb33.fr

L'ingénierie territoriale au cœur de la transition énergétique

L'Alec est soutenue par :

BORDEAUX MÉTROPOLE
Gironde LE DEPARTEMENT gironde.fr
RÉGION Nouvelle-Aquitaine
BANQUE des TERRITOIRES GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS
ADEME Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie