

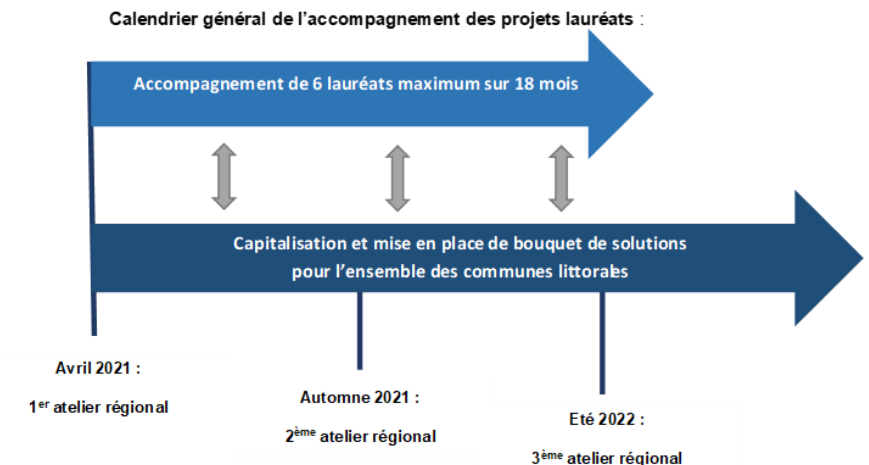
Réunion de lancement du Coaching Copropriétés La Grande Motte - 18 Octobre 2021



Copyright Christian LAVIT – DREAL Occitanie

Contexte de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)

- L'AMI « Rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral d'Occitanie » : une action mise en œuvre par le Plan littoral 21, portée en Occitanie par l'Etat, la Région et la Banque des Territoires
- A pour ambition de mobiliser des compétences et du financement pour accompagner et promouvoir des expérimentations qui participent à la transformation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral en conciliant le développement d'une double activité touristique et résidentielle
- A permis de sélectionner, sur la base de candidatures reçues, des projets « démonstrateurs », exemplaires et innovants qui pourront être des « cas d'école » pour l'ensemble des communes du littoral d'Occitanie par les effets d'enseignement des solutions développées à l'occasion de l'expérimentation.
- Désignation de 5 lauréats en Mai 2021 qui seront accompagnés sur 18 mois :
 - La Grande Motte
 - Le Cap d'Agde
 - Gruissan
 - Leucate
 - Argelès-sur-Mer
- Accompagnement : Groupement SCET, ARAC, AREC, La Strada sur les 5 sites

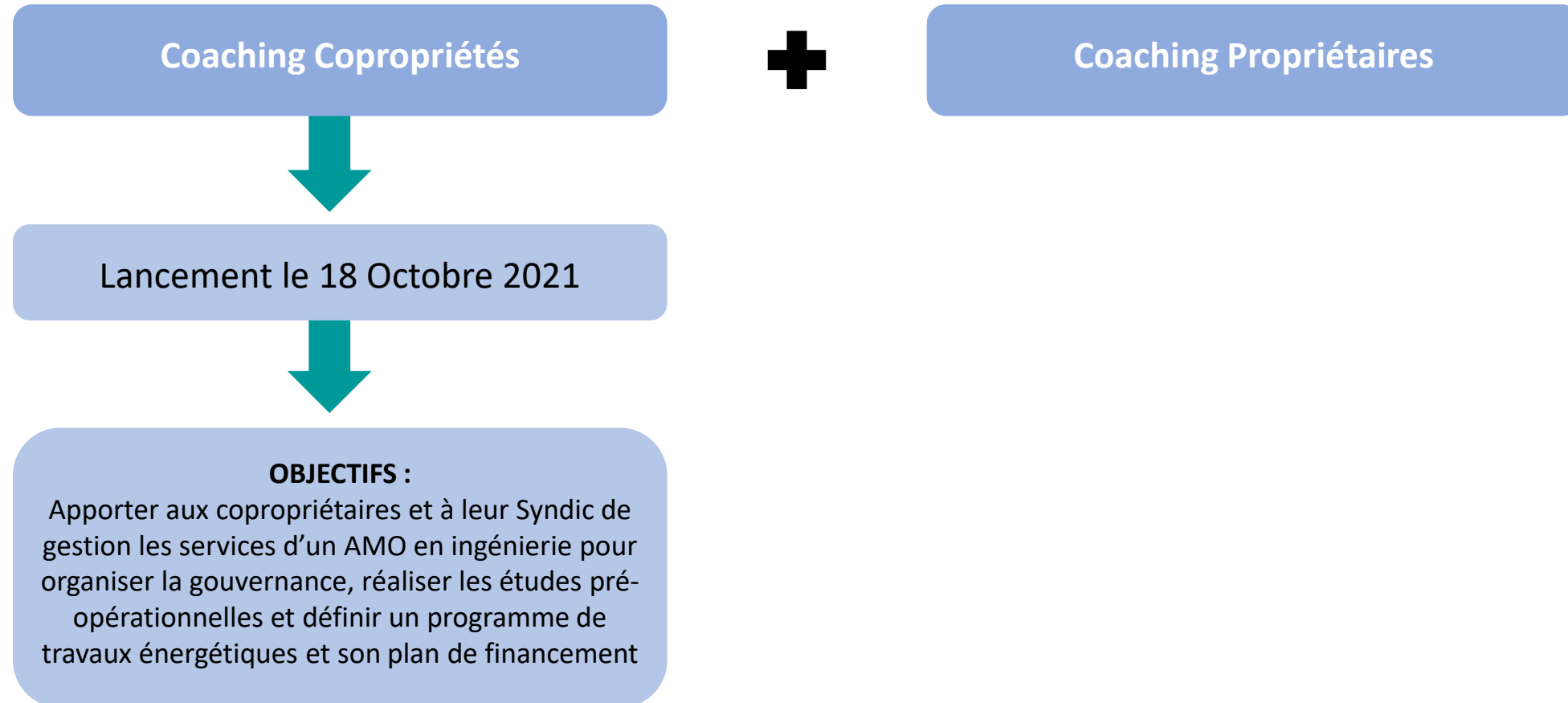


Objectifs de la réunion

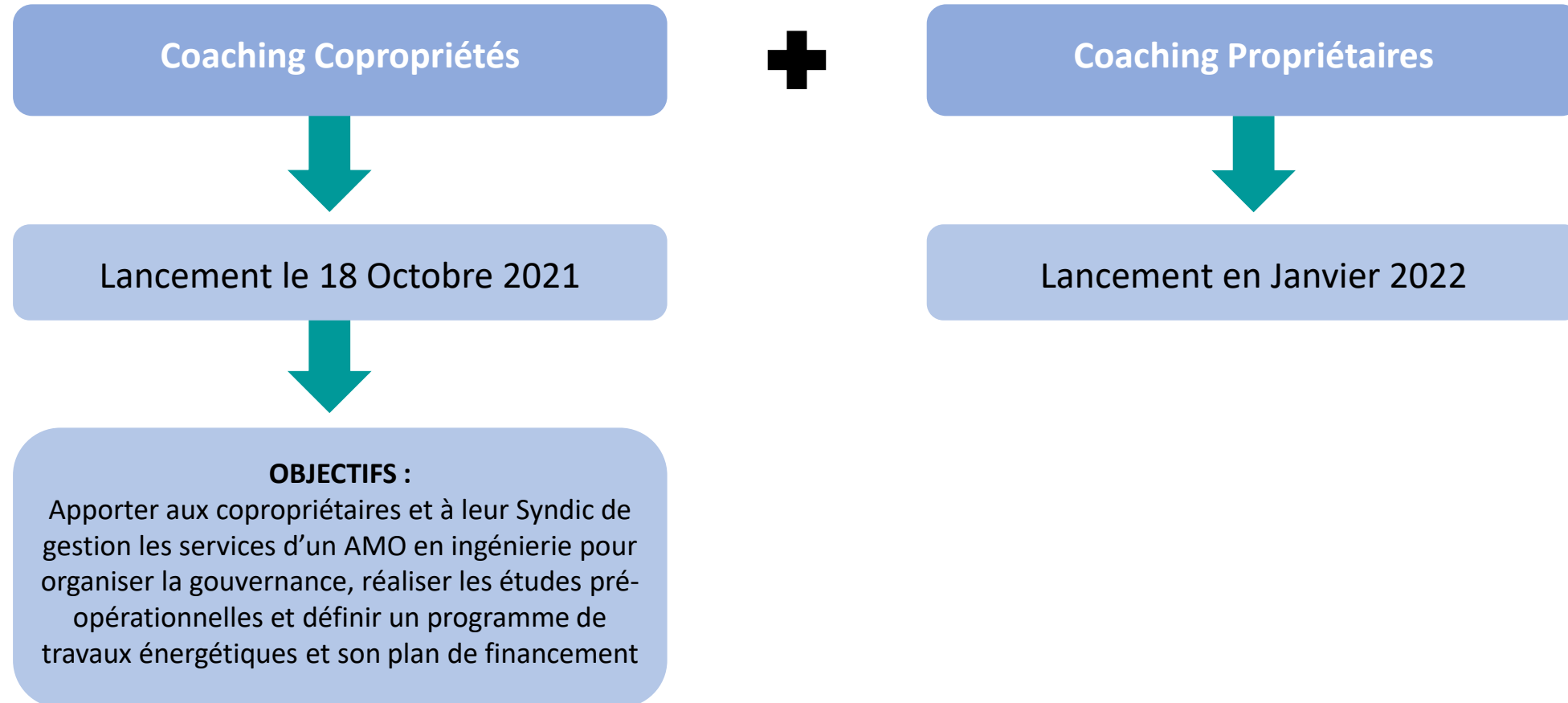
- Faire connaître les orientations portées par la commune de La Grande Motte au travers de l'AMI
- S'identifier mutuellement en tant que partenaires
- Présenter le dispositif Rénov'Occitanie
- Expliciter le contexte et la méthodologie de travail proposée
- Initier la 1ère phase d'expérimentation



Une politique globale articulant coaching copropriétés et coaching propriétaires



Une politique globale articulant coaching copropriétés et coaching propriétaires



Pourquoi rénover les copropriétés?

- La Grande Motte : une station qui traduit l'image de l'innovation architecturale et dispose d'un patrimoine architectural à préserver
- 67% des lits touristiques sont en copropriété
- L'expérience client dépend aussi de l'aspect général des immeubles
- Plus de 80% des économies d'énergie se traitent à l'échelle de la copropriété
- Offre un potentiel de valorisation :
 - De la station
 - Du bien des propriétaires

Plus de qualité d'usage – Une meilleure commercialisation – Un gage de dynamisme de la station



Le partenariat Ville / Syndics / Conseils syndicaux : un indispensable à la construction de Coach Copro

Les COTECH Coach Copro :

- **Définition de copropriétés pilotes d'une expérimentation (Ville)**

=> 1^{er} COTECH du bilan de l'expérimentation en présence de tous les partenaires

- **Construction d'un futur dispositif qui pourrait être généralisé à toute la station (Ville)**

=> 2^{ème} COTECH d'échanges pour l'optimisation de ce dispositif, en présence de tous les partenaires

Qu'est-ce que Renov'Occitanie?

- Un service public de droit commun pour promouvoir et faciliter la rénovation énergétique des logements privés de la Région Occitanie
- Une couverture territoriale grâce à un réseau de 32 guichets Renov'Occitanie (164 conseillers / ères) pour apporter des conseils et orienter les particuliers et les copropriétés vers un accompagnement adapté
- Un accompagnement complet du projet de rénovation énergétique des particuliers et des copropriétés
- Une offre de financement à taux bonifié pour les particuliers et les copropriétés



Les étapes clés de la rénovation énergétique en copropriété

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

Assemblée Générale de vote de l'audit

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 études de maîtrise d'œuvre

3.

Travaux de rénovation

Conduite des travaux

- Suivi de chantier
- Réception des travaux

Assemblée Générale de vote des travaux

4.

Usage des nouvelles installations

Prise en main du bâtiment rénové

- Suivi des consommations
- Sensibilisation des copropriétaires



Rénover sa copropriété

1. Définition du projet d'amélioration

- Réalisation d'un audit global
- Proposition de 4 scénarios de travaux chiffrés associés à des plans de financement

90€^{TTC}

en moyenne par lot
au lieu de 200 à
500€TTC



2. Assistance à la réalisation du projet et au suivi des travaux

- Aide à la consultation du Maître d'Œuvre
- Accompagnement du conseil syndical
- Soutien technique et méthodologique
- Présentations en AG
- Réunion de chantier...

Tarif
à définir
en fonction
du projet



Un audit global : pour quoi faire?

L'audit global : un
outil indispensable
d'aide à la décision

OBJECTIFS

Effectuer un bilan architectural et énergétique de l'état actuel du bâtiment

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 d'un programme de travaux cohérent et hiérarchisé dans le temps, assorti d'estimations financières



Audit global Renov'Occitanie : missions de base

- Consultation des occupants : ressentis, confort etc.
- Examen du site, des bâtiments et des systèmes (chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire, ventilation et électricité)
- Chiffrage des consommations énergétiques réelles, étude réglementaire et simulation thermique dynamique
- Préconisations d'amélioration et proposition de 4 scénarios de travaux :
 - Travaux nécessaires à la pérennisation du bâtiment
 - 25% d'économie d'énergie primaire minimum
 - 40% d'économie d'énergie primaire minimum
 - Atteinte du niveau de performance du label BBC rénovation
- Pour chaque scénario : chiffrage des travaux et plan de financement intégrant toutes les aides mobilisables
- Cahier des charges de consultation de maîtrise d'œuvre : en fonction des orientations données par les copropriétaires sur le choix d'un scénario de travaux



Offre de prêt collectif : Prêt Copropriété Renov'Occitanie

- **Prêt souscrit au nom du syndicat des copropriétaires pour le compte :**
 - De l'ensemble des copropriétaires
 - Ou des seuls copropriétaires qui décident d'y participer
- **Durée du prêt : de 1 à 20 ans**
- **Crédit à taux fixe (sans variabilité en fonction du scoring)**
- **Plafond du prêt : 75.000€ / copropriétaire**
- **Caution** : obligation de souscrire à une caution pour les bénéficiaires ou le syndicat des copropriétés



Offre de prêt collectif : Prêt Copropriété Renov'Occitanie

- **Critères d'éligibilité:**
 - Le projet ne génère pas une augmentation de charges > 50%
 - Le taux de propriétaires occupants est > à 30%
 - Les ressources sont suffisantes
 - Le taux d'impayé est faible, < à 10%
- **Procédure de mobilisation du Prêt Copro :**
 - Réalisation préalable d'un audit pour définir le scénario de travaux permettant 40% minimum d'économie d'énergie
 - Vote préalable des travaux en AG avant vote d'une résolution spécifique pour mobiliser le prêt



Caisse d'avance de subventions :

Prêt amortissable avec différé total pendant la durée des travaux, réservés aux ménages précaires

- **Taux 0%** (hors frais de dossier, d'assurance et de caution)
- **Durée** : 18 mois
- **Montant** : de 1.000 à 20.000€
- **Modalités** : signature d'un mandat pour percevoir des subventions
- Pas de pénalités de remboursement anticipé partiel ou total
- **Frais de dossiers** :
 - Gratuit pour les propriétaires sous plafonds de ressources ANAH « très modestes »
 - 50€ pour les prêts d'un montant inférieur ou égal à 2.500€
 - 100€ pour les prêts d'un montant supérieur à 2.500€



L'ambition de la politique publique au travers de Rénov'Occitanie

Sélectionner une copropriété pilote,
laboratoire d'expérimentation



- Accompagnement de la copropriété pour le lancement de l'audit
- Prise en charge à 100% de l'audit global, jusqu'à la définition du scénario de travaux et chiffrage.
- Prestation d'ingénierie financière individuelle auprès de chaque copropriétaire
- Accompagnement au vote en AG pour la mission d'études de maîtrise d'œuvre et principe de programme de travaux phasé

Engager des copropriétés dans
une démarche d'audit



- Mise en lien avec le guichet Rénov'Occitanie du territoire pour mise en œuvre de l'audit
- Participation des copropriétaires à hauteur de 90€ par lot
- Un dispositif de droit commun



Sélectionner une copropriété pilote, laboratoire d'expérimentation

Critères de sélection proposés :

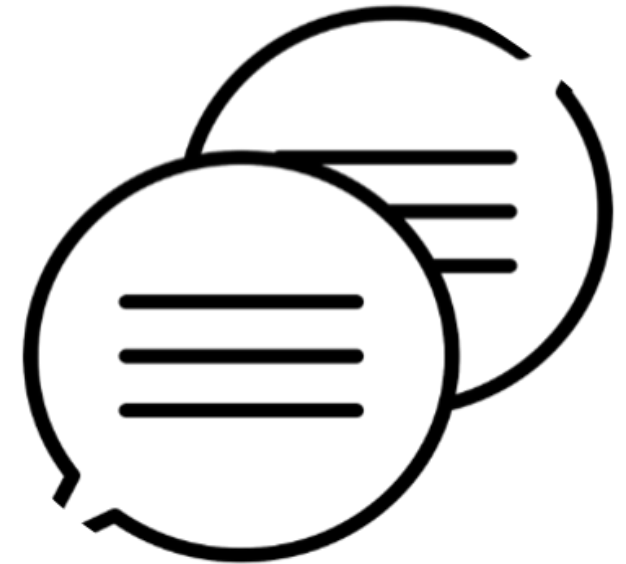
- **Année de construction** : de manière préférentielle mais non exclusive, copropriétés construites entre 1949 et 1974
- **Taux de résidences secondaires** : minimum 60%
- **Nombre de lots** : minimum 20
- **Travaux** : pas ou peu d'isolation, pas ou peu de travaux réalisés (mauvais DPE)
- **Chauffage** : système de chauffage collectif
- **Conseil syndical** : motivé et uni
- **Syndic** : motivé, associé à une bonne gestion de la copropriété (fonds de travaux existants, pas ou peu d'impayés, bon entretien des bâtiments, absence de problèmes structurels etc.)



Sélectionner une copropriété pilote, laboratoire d'expérimentation

Critères de sélection proposés :

- **Année de construction**
- **Taux de résidences secondaires** : minimum 60%
- **Nombre de lots** : minimum 20
- **Travaux** : pas ou peu d'isolation, pas ou peu de travaux réalisés (mauvais DPE)
- **Chauffage** : système de chauffage collectif
- **Conseil syndical** : motivé et uni
- **Syndic** : motivé, associé à une bonne gestion de la copropriété (fonds de travaux existants, pas ou peu d'impayés, bon entretien des bâtiments, absence de problèmes structurels etc.)



Sélectionner une copropriété pilote, laboratoire d'expérimentation

Méthodologie de travail :

Phase de sélection

- **Démarrage de la phase le 18 octobre 2021**
- **Manifestation d'intérêt de la part des syndicats** : Fiche d'identification de la / des copropriété(s) pressentie(s) à envoyer par mail à M. Jérôme ARNAUD avant le 12 Novembre 2021 à 16h00.
- **Analyse** de la part de l'AMO, éventuellement complétée de visites
- **Fin 2021** : Désignation de la copropriété pilote pour engagement de la phase d'expérimentation

Phase d'expérimentation – Sur l'année 2022

- **Janvier – Juin** : Accompagnement des copropriétés pour le lancement d'un audit Renov'Occitanie
- **Été 2022** : Réalisation de l'audit; définition de 4 à 5 scénarios de travaux
- **Septembre – Décembre** : Prestation d'ingénierie financière individuelle auprès de chaque copropriétaire : plan de financement.
- **Fin 2022 : COTECH Coach Copro** : Bilan de l'accompagnement dans un objectif de capitaliser sur la constitution d'une boîte à outils et les modalités de déploiement du dispositif, à l'échelle de La Grande Motte mais également des stations lauréates de l'AMI.

Phase décisionnelle sur la copropriété

- **Début 2023** : Accompagnement au vote en AG d'une mission d'étude de Maîtrise d'œuvre et d'un principe de programme de travaux phasé
- **Printemps 2023 : COTECH Coach Copro** : Bilan du dispositif co-construit et possibles optimisations

Phasage

