

Appel à Manifestation d'Intérêt « Rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral d'Occitanie 2020-2022 »



La démarche de projet en copropriété

Méthodes et outils pour mobiliser les acteurs d'une copropriété autour d'un projet de rénovation

- **Retour d'expériences des rénovations énergétiques des copropriétés de la région Occitanie portés par Rénov'Occitanie :**
 - * **55 audits copropriété Rénov'Occitanie lancés sur des copropriétés (hors littoral) :** dont 15 restitutions finales d'audits déjà réalisées
 - * **8 AMO en cours** (accompagnement technique (suivi travaux), social et financier (montage des dossiers de subventions))
 - * **4 prêts collectifs Rénov'Occitanie en cours :** offre de financement à taux bonifié, (sans limite d'âge, pas de solidarité entre emprunteurs)
- **Copropriétés touristiques du littoral**
 - Peu de contacts enregistrés par les Conseillers des Guichets Rénov'Occitanie, sur la rénovation énergétique des copropriétés touristiques du littoral
 - (Sète, Grau du Roi...)
 - Des demandes de copropriétaires individuels qui souhaitent réaliser des travaux sur les parties privatives de leurs logements (Leucate, Cap Agde..)
- **3 Audits lancés sur les copropriétés touristiques du littoral:**
 - En juin : copropriété « Soulairol » à Leucate : 36 résidences secondaires
 - En juillet : copropriété « Jardins du Couchant » à La Grande Motte : 158 lots d'habitations (dont 47 résidences principales, 111 résidences secondaires)
 - Prévue en novembre : copropriété « Barberousse » à Gruissan : 228 Lots d'habitations (dont 28 résidences principales et 200 résidences secondaires)



Les prérequis indispensables pour réussir une rénovation énergétique en copropriété

Sollicitation du Guichet Renov'Occitanie par la copropriété (conseil de 1^{er} niveau) : la copropriété a une volonté de s'engager dans un projet de rénovation énergétique

Un conseil syndical moteur : à l'initiative de la démarche, il participe au contenu de l'audit (visite, participation aux réunions de lancement, intermédiaire et de restitution finale de l'audit...)

Travail en mode projet avec le syndic et le Conseil Syndical avec une bonne coordination des acteurs : prestataires réalisant l'audit, AREC, conseiller Guichet Renov'Occitanie, Conseil syndical, syndic, commission énergie

Une copropriété en bon état de marche : absence ou peu d'impayés, des charges maîtrisées ...

Une copropriété mobilisée : impliquant les copropriétaires tout au long du parcours d'accompagnement :

- Des actions de communication claires et pédagogiques tout au long du projet
- Une bonne diffusion de l'information auprès du conseil syndical et du syndic

Les Conseillers des Guichets Renov'Occitanie qui accompagnent la copropriété tout au long du parcours de rénovation, construisent un climat de confiance entre le syndic et le Conseil Syndical, et travaillent en étroite collaboration avec les prestataires réalisant l'audit

Des aides financières mobilisables : MPR copropriété (75% de lots d'habitation principale, CEE coup de pouce rénovation globale, aides des collectivités locales (le cas échéant ...)

Prêt collectif AREC pour diminuer le reste à charge



L'organisation juridique de la copropriété

Syndicat Des Copropriétaires (SDC)

regroupe l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble



Assemblée Générale des Copropriétaires

Organe de décision de la copropriété



élite

élite



Organe de gestion



Organe de gestion

Les missions des 3 entités

Le Syndicat Des Copropriétaires (SDC)

Il se réunit au minimum une fois par an en Assemblée Générale pour prendre des décisions relatives à la copropriété
Il décide des travaux

élit



élit

Le syndic (professionnel ou bénévole) est nommé par l'AG. Il est le mandataire du SDC.

Le conseil syndical

- Les membres sont élus par l'AG et ils élisent
- leur Président (*qui fait le lien avec le syndic*)
- Il donne un avis sur toutes les questions concernant le SDC
- Il est associé à l'élaboration du budget
- Il peut demander la convocation d'une AG
- Possibilité de lui donner un mandat précis



**Contrôle et assiste le
syndic dans sa gestion**

Ses fonctions et attributions:

- Exécuter les décisions prises en AG et faire respecter le règlement
- Administrer l'immeuble
- Pourvoir à sa conservation et à son entretien
- Tenir la comptabilité
- Représenter le SDC dans les actions en justice



Quels arguments / éléments déclencheurs ?

Quels arguments pour déclencher une rénovation de copropriété?

- Réduire les consommations d'énergie
- Améliorer le confort thermique (en hiver comme en été) et acoustique ... => vers un tourisme 4 saisons?
- Valeur verte : augmenter la valeur des biens immobiliers
- Freiner le vieillissement et la dégradation du bâti

Quels sont les éléments déclencheurs ?

- Des besoins de travaux à prioriser : travaux de sécurité, d'améliorations énergétique ou de rénovation globale ...
- Des obligations réglementaires
- Des copropriétaires sensibles aux économies d'énergie
- Profiter de l'audit (temps de maturation) pour envisager une rénovation plus globale
- Des factures trop importantes
- Inconfort estival et hivernal
- Planifier l'entretien sur le long terme
- Bénéficier d'aides financières spécifiques aux travaux collectifs



Les étapes clés de la rénovation énergétique en copropriété

6 mois



Assemblée Générale de vote de l'audit

1.

Audit architectural énergétique et financier

Identifier les gisements d'économies d'énergie

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

Etape suivante :

Vote en AG :

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

6 mois à 1 an



Assemblée Générale de vote des études de maîtrise d'œuvre

2.

Maîtrise d'œuvre

Conception du projet

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

6 mois à 1 an



Assemblée Générale de vote des travaux

3.

Travaux de rénovation

Conduite des travaux

- Suivi de chantier
- Réception des travaux

4.

Usage des nouvelles installations

Prise en main du bâtiment rénové

- Suivi des consommations
- Sensibilisation des copropriétaires

Les freins à surmonter pour voter des travaux de rénovation en copropriété

Les projets de rénovation des copropriétés sont complexes et longs à mettre en œuvre.

Les freins à la rénovation:

- Des décideurs à voix multiples,
- Des votes de travaux en AG avec règles de majorité,
- Des populations hétérogènes, aux intérêts divergents : des résidences secondaires (vacances d'été), des loueurs de meublés, des résidences principales, des propriétaires bailleurs, des propriétaires âgées qui ne se projettent pas
- Des passifs ou conflits au sein de la copropriété,
- Des difficultés à rassembler tous les financements,
- Des difficultés à coordonner tous les acteurs,
- Des choix de travaux partiels plutôt que des rénovations globales
- Des contraintes techniques ou architecturales (refus des ABF)

Ces spécificités ont un impact sur la durée des projets qui peuvent s'étaler de 3 à 5 ans.

La complexité de ces projets rend de plus en plus nécessaire le recours à un accompagnement : AMO



Les différentes règles de majorité selon la loi du 10 juillet 1965

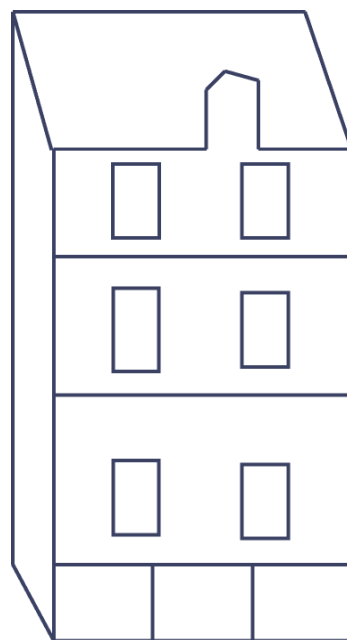
ARTICLE 24 : Majorité simple

Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, (les absents non comptés)

AU TOTAL dans la copropriété
50 copropriétaires = 1000 millièmes

Ex de Vote :

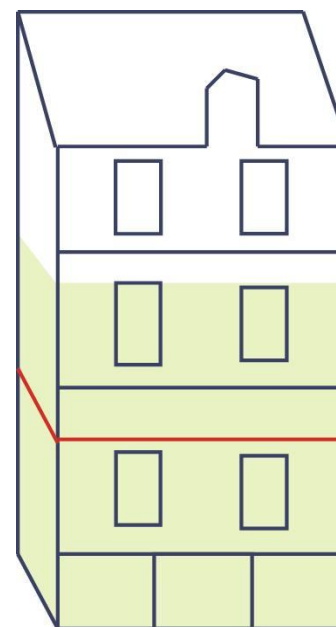
- travaux obligatoire : désamiantage, ravalement imposé par administration, conformité ascenseur...
- travaux nécessaire à la conservation de l'immeuble, à la préservation et sécurité physique des occupants



600
Millièmes
Présents et
représentés

Si la résolution recueille moins de 334 millièmes (moins d'1/3 des voix)

il faudra convoquer une nouvelle AG et voter **la même question à l'art. 24**



Majorité Art.24 :
Plus de la moitié des millièmes présents et représentés
= **301 millièmes min.**



ARTICLE 25 : Majorité absolue

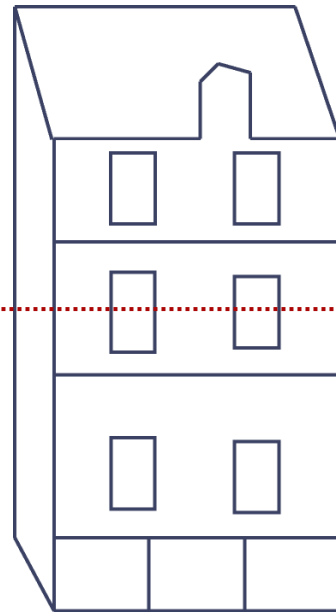
La Majorité des voix de tous les copropriétaires présents, représentés et absents
(total des millièmes de la copropriété)

AU TOTAL dans la copropriété
50 copropriétaires = 1000 millièmes

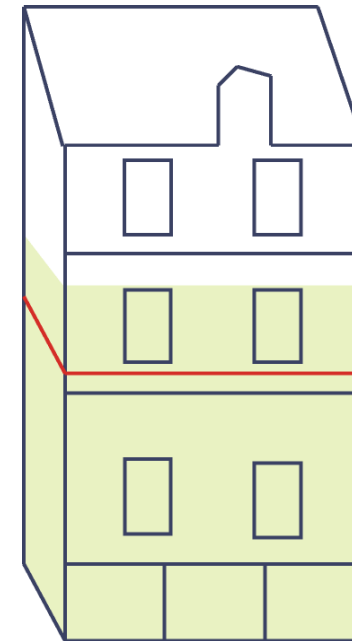
Le jour de l'AG

Ex de vote :

- travaux d'économie d'énergie dont les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives
- installation d'un ascenseur
- ravalement de façade (non imposé par administration)



500 millièmes



Majorité Art. 25 :
Plus de la moitié des
millièmes TOTAUX
= **501 millièmes min**

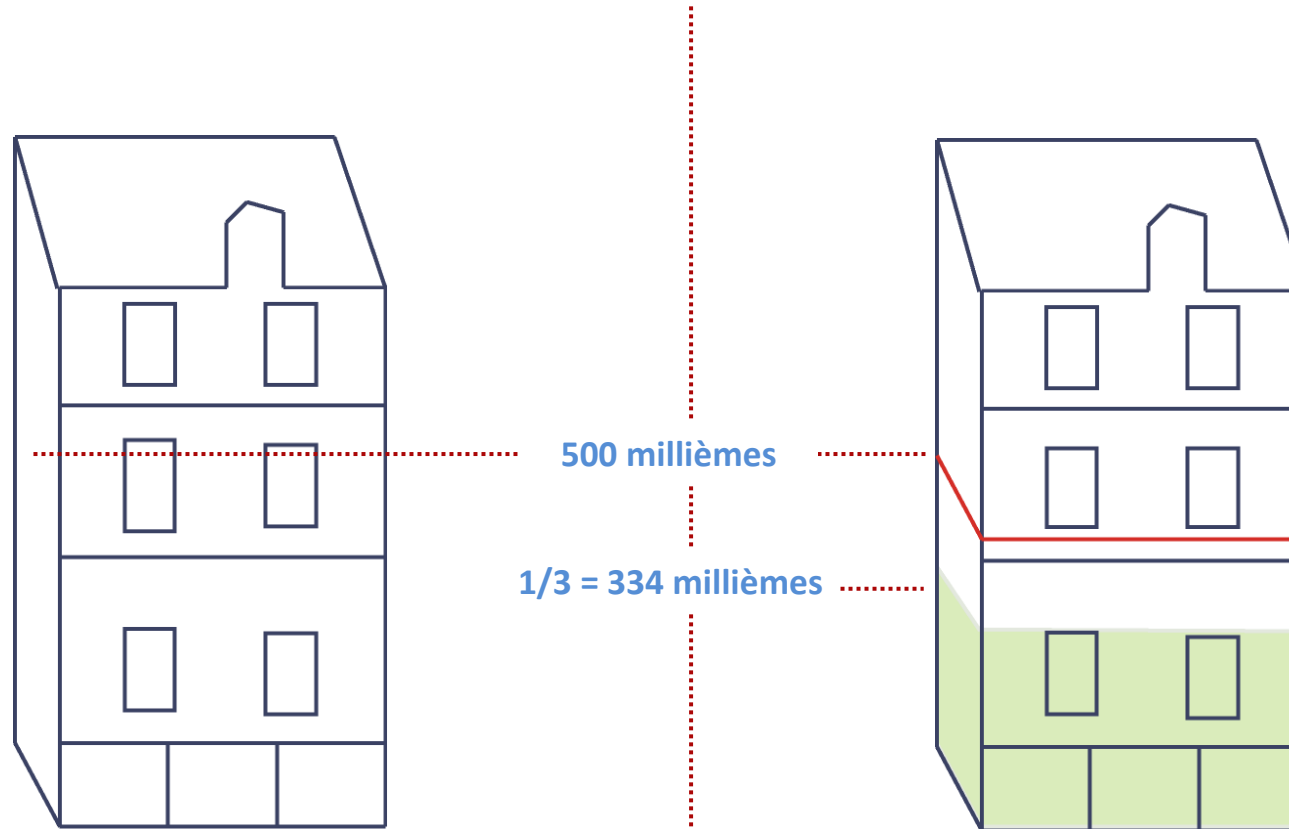


ARTICLE 25-1

Le jour de l'AG

AU TOTAL dans la copropriété
50 copropriétaires = 1000 millièmes

Si la résolution obtient moins d' $\frac{1}{3}$ de voix de tous les copropriétaires (< 334 millièmes) : **convoquer une nouvelle AG et voter la même question à l'Art. 24**



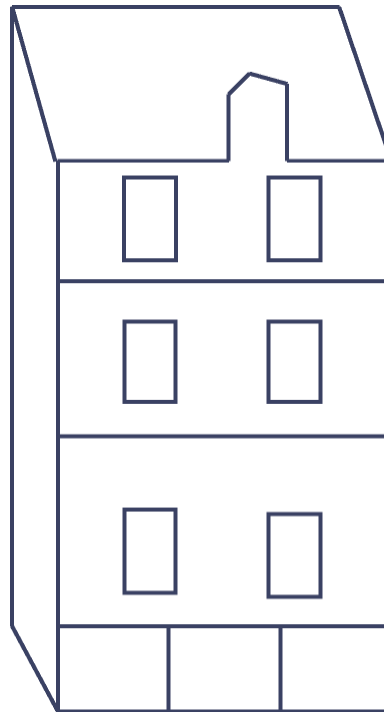
Si la décision n'est pas adoptée lors du 1^{er} vote : :
Procéder immédiatement à un second vote : = **Vote à l'Art. 24.**
Si le vote recueille au moins les $\frac{1}{3}$ des voix de TOUS les copropriétaires (soit 334 millièmes)



ARTICLE 26 : Double majorité

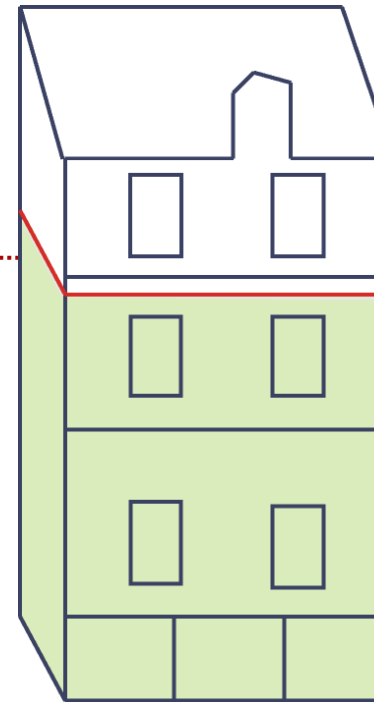
Majorité des voix de tous les copropriétaires (présents, représentés et absents) en nombre représentant détenant : au moins + 2/3 des millièmes sur le total de la copropriété.

AU TOTAL dans la copropriété
50 copropriétaires = 1000 millièmes



2/3 des millièmes

Le jour de l'AG



30 copropriétaires +
600 millièmes =
**Vote Art. 26
impossible.**

(26 copropriétaires +
667 millièmes
Minimum)

Ex de vote :

- modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des PC
- acte d'acquisition immobilière
- emprunt au nom du SDC pour le financement des travaux votés en AG



Comment mobiliser les acteurs des copropriétés touristiques du littoral?



Le Syndic est un acteur clé, mais avec des habitudes et un vocabulaire avec lesquels il faut composer.

Importance stratégique d'obtenir les coordonnées des membres du **conseil syndical** tout en respectant le règlement lié à la protection des données / RGPD.

Identifier et mobiliser des **personnes motrices** au projet (copropriétaires, membres du conseil syndical, commission énergie...)

Besoins et attentes des syndicats : renforcer la qualité de gestion du syndicat et son image de marque, et lui permettre d'acquérir une expertise en rénovation énergétique et touristique

Besoins et attentes des propriétaires : y voir clair!



Connaitre les copropriétés touristiques de sa station via différents outils (Registre d'Immatriculation des Copropriétés, etc.) et leurs besoins (exemple: questionnaire affinitaire)

Connaître les syndicats de copropriété agissant sur la station (porte à porte, associations professionnelles, etc.)

Développer une méthodologie et des outils durables et spécifiques à la station à destination des syndicats : formations, informations, guides, en coordination avec les guichets Rénov'Occitanie

Organiser des réunions publiques avec le soutien des élus et institutions locales

Proposer des actions d'accompagnement (exemple les coachings by LGM)

Pérenniser un animateur à l'échelle de la station, participer à des réseaux de professionnels du bâtiment, intégrer le réseau des acteurs de la rénovation des copropriétés et de l'attractivité touristique

AMI Plan Littoral

La Grande-Motte met en œuvre un accompagnement intégré à un programme national porté par l'Etat, la Région et la Banque des Territoires. Ce programme s'inscrit dans une politique globale d'amélioration continue de la qualité d'accueil de la station face à l'évolution de la demande touristique.

2 programmes sont proposés aux propriétaires

Le coaching copropriétaires
pour améliorer la qualité et la
performance énergétique des
bâtiments



Les 2 programmes
d'accompagnement
sont cumulables

Le coaching propriétaires
pour inciter à rénover et renforcer la
performance énergétique des
meublés

Pilotage



impulse⁺⁺
groupe Energys

**Partenaires techniques,
juridiques et financiers**
ARAC, AREC

Prestataires opérationnels
: ACEB, Alabiso Ingénierie,
Ethik Urbaine

Bénéficiaires : syndics de
copropriété, conseils syndicaux
et copropriétaires



Les acteurs de la
démarche

**Le programme global est
porté par la Ville de La
Grande-Motte et mis en
œuvre par l'Office du
Tourisme**

Pilotage



Prestataires opérationnels :
architectes, décorateur.ice.s
d'intérieurs et homes stagers
(y compris thermicien)

Bénéficiaires : propriétaires de
meublés touristiques ou
résidentiels

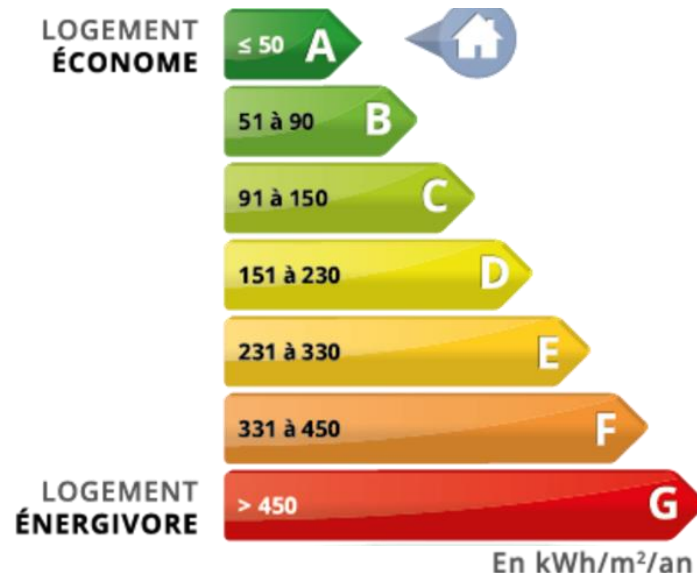
Pourquoi ?

La loi Climat et Résilience vise à accélérer la rénovation énergétique des copropriétés. Elle contient plusieurs dispositions qui les encouragent ou les obligent à réaliser des travaux pour diminuer leur consommation énergétique, selon un calendrier progressif

Contexte réglementaire : la loi Climat Résilience



Exigences en matière de performance énergétique des bâtiments d'habitation à compter du 1er janvier 2028 : max **330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an**
Rénovation énergétique obligatoire des privés résidentiels énergivores classés **F ou G** au 1er janvier 2025



Le diagnostic de performance énergétique collectif

- Les habitations collectives construites avant 2013 doivent réaliser un DPE
- Il devra être renouvelé tous les 10 ans, sauf pour les immeubles classés A,B ou C
- Si + 50 lots et permis de construire déposé avant le 1/1/2001 -> DPE remplacé par un audit énergétique

Rappel !

Audit obligatoire avant travaux pour les bâtiments :

- construits avant le 1er juin 2001,
- soumis au statut de la copropriété et comprenant plus de 50 lots (principaux et annexes),
- à usage principal d'habitation,
- équipés d'une installation collective de chauffage.

Contexte environnemental : le réchauffement climatique



Contexte et rapport du GIEC

- Nécessité d'une énergie décarbonée
- La sobriété comme solution à privilégier
- Augmentation du prix de l'énergie
- Nécessité de réduire l'impact individuel à 2t de CO2/an



Comment ?

En mobilisant les contacts et aides potentielles
En valorisant votre patrimoine au travers de locations plus longues et plus qualitatives

Aides et financements : au cas par cas

Dispositifs
fiscaux à
creuser
également!



Pris en
compte dans
les résultats
des audits

Pour qui ? Propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, locataires. Résidence principale ou secondaire
Logement de + 2 ans

Pour quoi ? Travaux permettant d'améliorer la performance énergétique

Quels montants ? Les travaux éligibles sont définis par des fiches standardisées proposées par les autorités publiques. Le catalogue des opérations standardisées en vigueur est disponible sur le site du ministère de la Transition Écologique. Aujourd'hui, on compte 216 opérations standardisées : isolation du toit et/ou des planchers bas, remplacement d'une chaudière au charbon, au fioul ou au gaz, remplacement d'un équipement de chauffage au charbon, le remplacement dans les bâtiments collectifs, d'un conduit d'évacuation des produits de combustion incompatible avec des chaudières individuelles au gaz à condensation.

Loc'Avantages avec travaux

Pour qui ? Propriétaire louant un bien non meublé à un locataire aux revenus modestes (loyer plafonné en-dessous du prix du marché)

Pour quoi ? Travaux de rénovation

Quel financement ? Jusqu'à 35% du coût des travaux

Prêts collectifs AREC

Sous réserve d'atteindre un gain énergétique de 40 %, la Région Occitanie, via l'Agence Régionale d'Energie et du Climat (AREC) propose un prêt à taux bonifié pour financer les travaux.

Plus de renseignement directement sur le site <https://www.arec-occitanie.fr/>

Des interventions professionnelles complémentaires

Des intervenants pour chaque étape

- Des contacts spécifiques à mobiliser pendant l'AMI via l'office du tourisme
- Votre syndic, partenaire de confiance
- Les professionnels de la maîtrise d'œuvre : architectes, maîtres d'œuvre, AMO, thermiciens, etc.
- Des entreprises reconnues RGE pour faire le lien avec les aides et financements



Le coaching copropriétaires

pour améliorer la qualité et la performance
énergétique des bâtiments

Audit technico-
économique
bâtiment



Apporter une assistance aux copropriétaires via leur syndic dans le pilotage d'un projet de rénovation globale

Le programme offre

- La réalisation d'un diagnostic de la copropriété intégrant des préconisations de travaux chiffrées
- Un accompagnement pour comprendre les enjeux techniques, administratifs et financiers des programmes de travaux associés
- Des outils reproductibles pour les syndicats de copropriété
- Une liberté d'action pour les copropriétaires qui choisissent ou non de réaliser les travaux préconisés.

Le coaching propriétaires

pour inciter à rénover et renforcer la performance
énergétique des meublés

Homestaging
logement

Une offre relooking avec un prix optimisé sur mesure (« avec l'office du tourisme de La Grande Motte donnez un coup de frais à votre studio »)

Un conseil technique avec esquisse(s) et estimatif du coût du projet de rénovation pris en charge par l'office du tourisme

Pas de contrepartie : le propriétaire est libre de la suite qu'il veut donner à son projet

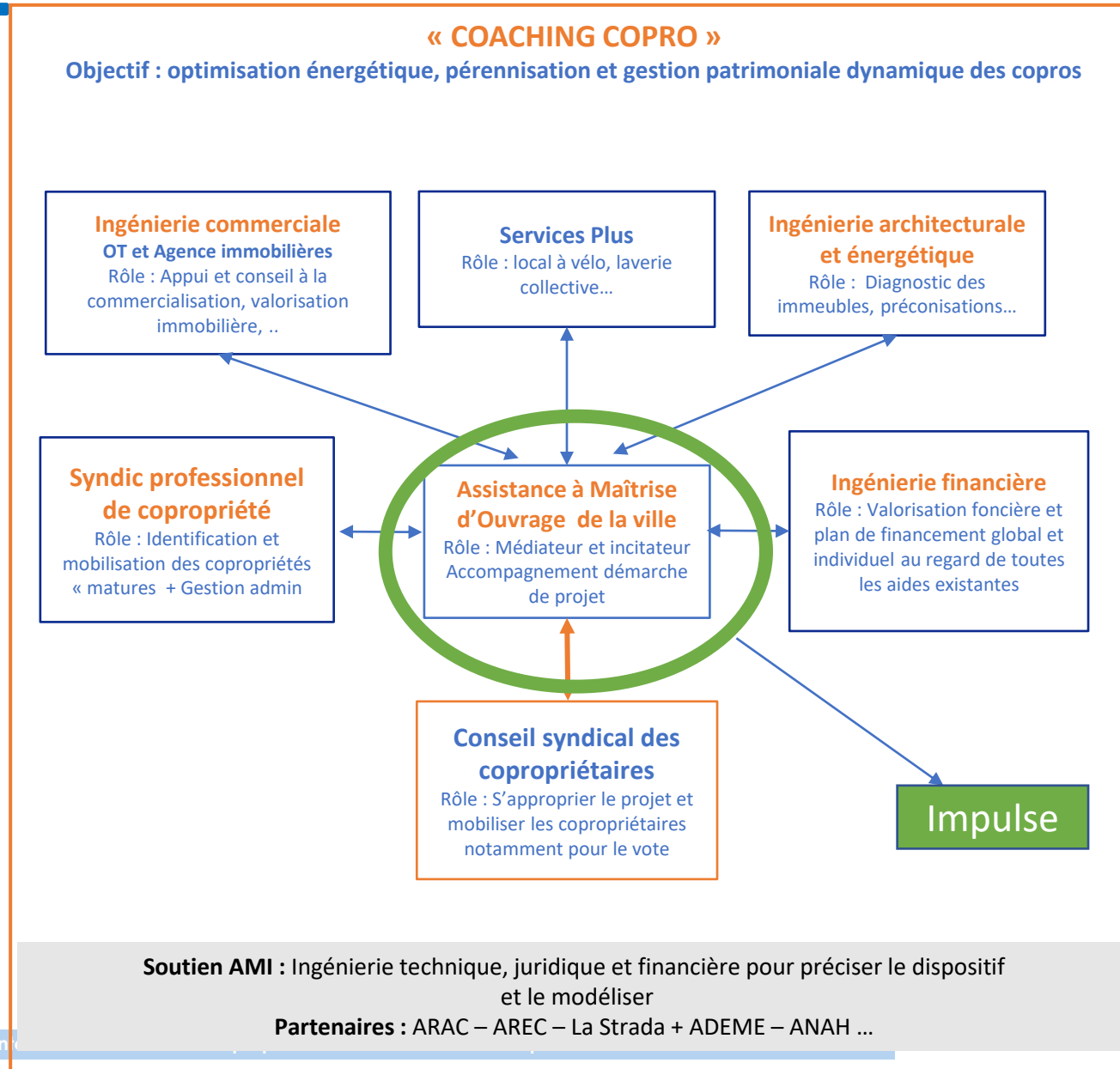


Un réseau de Home Stagers locaux, partenaires, formés par LGM et appliquant des prix négociés pour la réalisation des travaux de rénovation le cas échéant



Le guide de l'identité
architecturale by LGM

Un accompagnement spécifique : animation et mise en œuvre du coaching copro



impulse⁺⁺
groupe E'nergys

[**POUSSER UNE ACTIVITÉ, LUI DONNER DE L'ÉLAN, FAVORISER SON EXPANSION. AMENER UN GROUPE À AGIR DANS UNE CERTAINE DIRECTION.**]

#énergies positives



Laetitia EXBRAYAT
Responsable d'agence Méditerranée
laetitia.exbrayat@impulse.green
T. +33 (0)6 35 03 01 52



Un accompagnement spécifique : animation et mise en œuvre du coaching copro



Lancement : cadrage de la démarche avec l'équipe projet
Cartographie des parties prenantes
Entretiens individuels
Analyse des enjeux



Etablissement d'une stratégie de coaching copropriétés
Elaboration d'un plan d'action et d'un argumentaire pour les syndicats



Suivi et mise à jour de la stratégie d'accompagnement
Réunions de travail et présentation autour du plan d'action et du coaching avec les syndicats



Et vous comment mobilisez-vous les acteurs des copropriétés touristiques du littoral?



Le Syndic est un acteur clé, mais avec des habitudes et un vocabulaire avec lesquels il faut composer.

Importance stratégique d'obtenir les coordonnées des membres du **conseil syndical** tout en respectant le règlement lié à la protection des données / RGPD.

Identifier et mobiliser des **personnes motrices** au projet (copropriétaires, membres du conseil syndical, commission énergie...)

Besoins et attentes des syndicats : renforcer la qualité de gestion du syndicat et son image de marque, et lui permettre d'acquérir une expertise en rénovation énergétique et touristique

Besoins et attentes des propriétaires : y voir clair!



Connaitre les copropriétés touristiques de sa station via différents outils (Registre d'Immatriculation des Copropriétés, etc.) et leurs besoins (exemple: questionnaire affinitaire)

Connaître les syndicats de copropriété agissant sur la station (porte à porte, associations professionnelles, etc.)

Développer une méthodologie et des outils durables et spécifiques à la station à destination des syndicats : formations, informations, guides, en coordination avec les guichets Rénov'Occitanie

Organiser des réunions publiques avec le soutien des élus et institutions locales

Proposer des actions d'accompagnement (exemple les coachings by LGM)
Pérenniser un animateur à l'échelle de la station, participer à des réseaux de professionnels du bâtiment, intégrer le réseau des acteurs de la rénovation des copropriétés et de l'attractivité touristique