



Comment réaliser un projet sans se tromper ?

Forum de la rénovation en copropriété du Pays de l'Or



Nos intervenants



Bureau d'études

- Castelnau le Lez (34)
- 16 ans d'existence
- 11 collaborateurs
- Société à Mission



Activité Majeure: **Audits énergétiques** (+ de 250 audits copros)

Autres missions auprès des copropriétés :

- DPE Collectifs
- Élaboration des PPT
- DTG
- Missions de Maîtrise d'œuvre (rénovation globale)

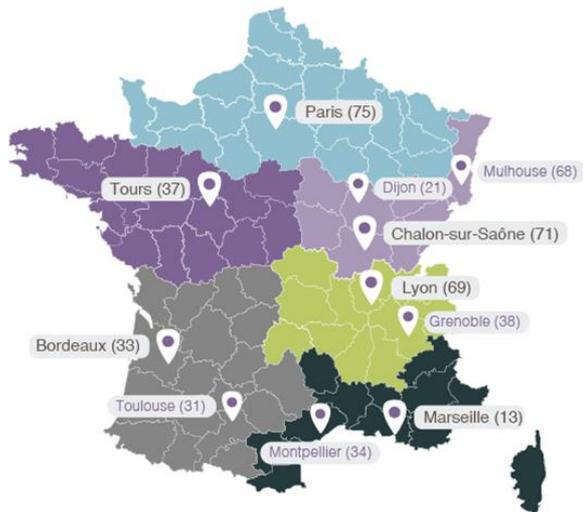
Une idée fixe

Participer à la **massification de la rénovation énergétique**



Urbanis

Solutions Rénovation



**Un groupe qui appartient
à ses salariés**



Le groupe Urbanis - 1er opérateur privé de l'ANAH

- > élabore et anime des opérations de requalification de l'habitat privé en France Métropolitaine
- > près de 400 intervenants répartis dans 13 agences régionales.
- > avec Urbanis Solutions Rénovation, le groupe Urbanis renforce ses compétences sur le marché de la rénovation énergétique des copropriétés.

Urbanis Solutions Rénovation (depuis 2017)

Une offre construite avec les syndicats de copropriété

Notre offre a été développée conjointement avec des partenaires syndics de copropriété, et à l'appui du groupe Urbanis, premier opérateur privé de l'ANAH à l'avant-garde des dispositifs publics d'amélioration de l'habitat.

En savoir plus sur le groupe Urbanis :
<https://urbanis.fr/>

Une équipe de professionnels de la copropriété

Chaque équipe régionale d'Urbanis Solutions Rénovation est composée d'**au moins une personne qui justifie d'une expérience passée en tant que gestionnaire de copropriété.**

C'est le meilleur moyen pour nous de vous garantir une **communication efficace** et de porter une attention toute particulière à la relation que vous entretenez avec vos clients.

Les parcours clients

Urbanis

Solutions Rénovation

01

Le parcours réglementaire

Adapté à toutes les copropriétés.
Durée estimée : 5 à 6 mois

Contrat d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux

DTG + DPE + Calendrier de travaux
+ plan de financement collectif

02

Le parcours opportunité

Pour les copropriétés qui souhaitent avancer pas à pas.
Durée estimée : 3 à 4 ans

Contrat d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux

DTG + DPE + Calendrier de travaux
+ plan de financement collectif

Contrat d'Assistance à maîtrise d'ouvrage avec USR

01 Préparation du marché de maîtrise d'œuvre du projet.
02 Optimisation financière et conception technique du projet.
03 Suivi du versement des aides et réalisation des travaux.

03

Le parcours rénovation

Pour les copropriétés qui souhaitent directement entreprendre des projets globaux de rénovation.
Durée estimée : 2 à 3 ans

Contrat d'Assistance à maîtrise d'ouvrage intégrant le PPPT

01 Analyse multicritère (DTG, DPE, calendrier, plan de financement)
02 Préparation du marché de maîtrise d'œuvre du projet.
03 Optimisation financière et conception technique du projet.
04 Suivi du versement des aides et réalisation des travaux.

Nos références

Urbanis / Solutions Rénovation

Urbanis / Solutions Rénovation



Isolation thermique
des façades



Installation d'une
ventilation hybride
hygro-réglable



Remplacement
des menuiseries



Isolation des toitures
terrasses

42%

De gain énergétique

+ de 40%

De Subventions
pour la Copropriété

Urbanis / Solutions Rénovation

Projet en cours

Copropriété

Comte de Falicon

Nice (06)

Alpes-Maritimes



Senova: Une entreprise à mission



**« Contribuer activement et avec enthousiasme
à la transition écologique des bâtiments »**

La solution clé-en-main pour la rénovation énergétique globale



AMO – Accompagnateur rénov'

Accompagnement & Ingénierie financière



Montage des dossiers de sub. & financements



Maître d'Œuvre (MOE)

Conception architecturale



Consultation des entreprises & Suivi de chantier



Bureau d'Etudes (BET)

Conception technique



Études thermiques



L'audit énergétique

A quoi ça sert?

- A étudier la pertinence d'engager des travaux de rénovation globale par la proposition de plusieurs scénarios

Audit énergétique obligatoire? De quoi parle t'on?

- L'audit énergétique « obligatoire » n'est plus... obligatoire
- Démarche volontaire permettant aux copropriétaires de prendre des décisions éclairées

En quoi cela consiste ?

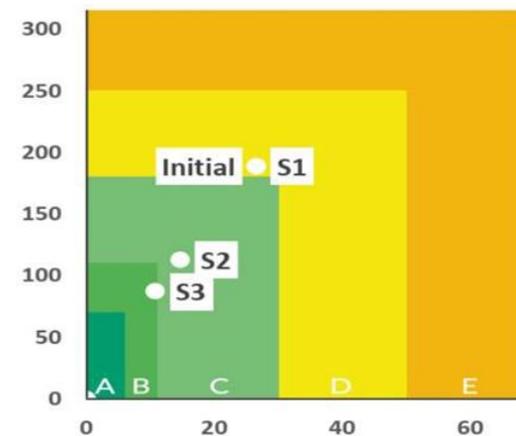
- Basé sur une étude approfondie des bâtiments et de son usage va retenir plusieurs scénarios pertinents de rénovation en détaillant:
 - Coûts de travaux
 - Aides financières
 - Économies d'énergie
 - Améliorations de l'étiquette
 - Améliorations de la valeur des logements

L'audit énergétique: un exemple

- Copropriété Montpellier
- Construction 1971
- 48 logements

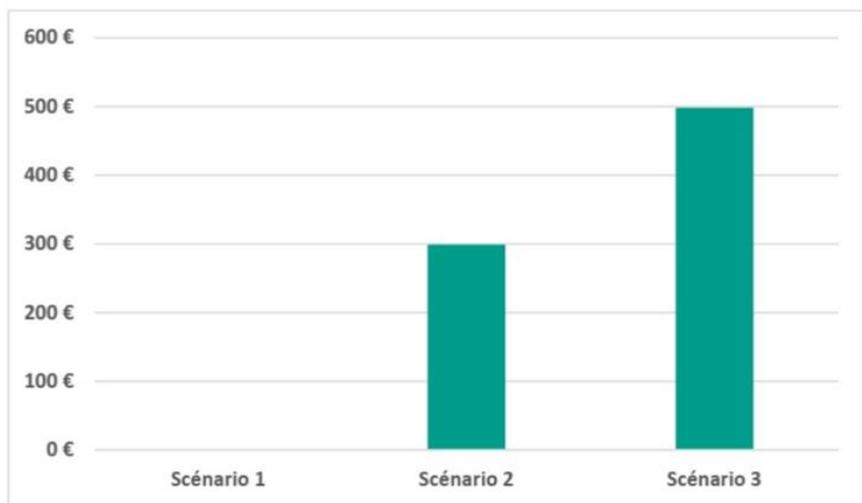


Action	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Ravalement façade	●		
ITE façades		●	●
Isolation plancher bas		●	●
VMC Hygro A		●	●
Isolation toiture terrasse			●
Menuiseries espaces communs			●
Robinets thermostatiques			●
Menuiseries individuelles simples vitrages (30%)			●
Remplacement des persiennes			●

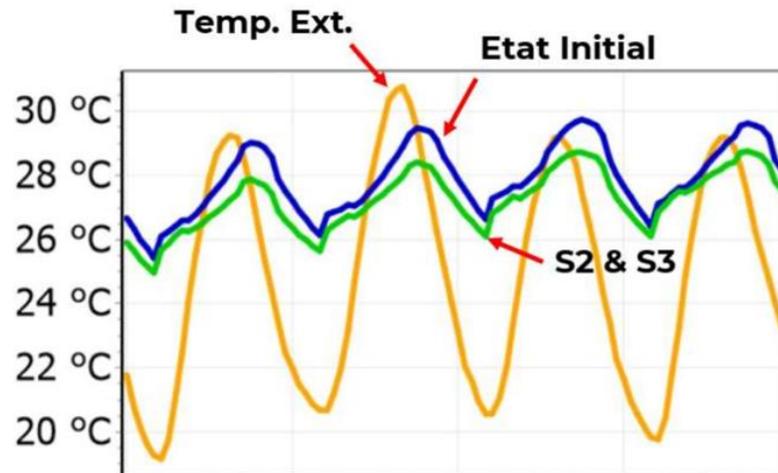


L'audit énergétique: exemple (2)

- Economies d'énergie
(par an pour un logement de 70m²)



Evaluation confort d'été



L'audit énergétique: exemple (3)

- Estimation des aides collectives

Logement de 70m ²	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Coût d'investissement (TTC)	5 955€	17 445€	28 651€
Aides financières collectives	0€	7 448€	14 435€
Reste à charge total	5 955€	9 997€	14 217€
Pourcentages d'aides collectives	0%	43%	50%

- Estimation de la valeur verte après travaux

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Gain valeur verte	0%	4%	16%
Valeur du logement après travaux	175 000€	182 000€	203 000€
Plus value à la vente	0€	7 000€	28 000€

L'audit énergétique: exemple (4)

- Projection financière mensuelle pour les copropriétaires:

Propriétaire bailleur

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Reste à charge	5 955€	9 997€	14 217€
Mensualité remboursement travaux*	-36€	-42€	-59€
3ème ligne de quittance	0€	31€	43€
Bilan financier mensuel	-36€	-11€	-16€

Propriétaire occupant - Revenus intermédiaires et supérieurs

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Reste à charge	5 955€	9 997€	14 217€
Mensualité remboursement travaux*	-36€	-42€	-59€
Economie d'énergie (moyenne/mois)	0€	36€	61€
Bilan financier mensuel	-36€	-5€	1€

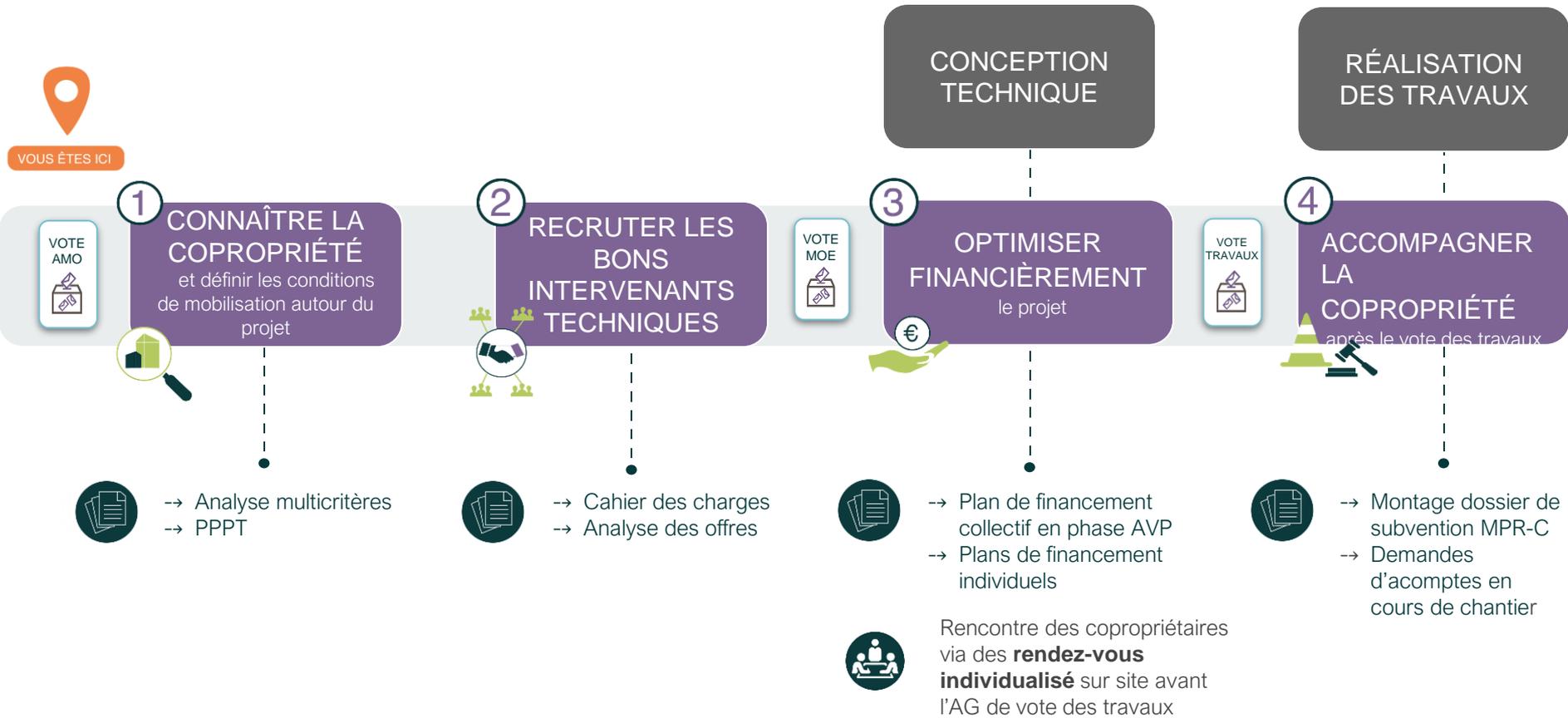
L'audit énergétique: bilan

Dans le cadre du Dispositif Rénov'Occitanie:

- Mission audit très complète:
 - Plus d'informations
 - Plus de crédibilité
 - Plus de pédagogie
- Appui fort des « guichets »
- Outils de financement (prêt Rénov'Occitanie)

→ + de 50% des copropriétés optent pour la rénovation globale

L'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage (AMO)



L'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage (AMO)

> Le recrutement d'une équipe de maîtrise d'œuvre

- Cahier des charges
- Analyse des offres
- Auditions

> La communication tout au long du projet

- Site internet dédié
- Affiches et lettres d'information

> L'ingénierie financière

- Plans de financement collectifs
- Plans de financement individuels

> Après le vote, les demandes de subventions

L'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage (AMO)

> Le recrutement d'une équipe de maîtrise d'œuvre

- Cahier des charges
- Analyse des offres
- Auditions

> La communication tout au long du projet

- Site internet dédié
- Affiches et lettres d'information

> L'ingénierie financière

- Plans de financement collectifs
- Plans de financement individuels

> Après le vote, les demandes de subventions



L'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage (AMO)

1. PROGRAMME DE TRAVAUX

1.1 Travaux sur les parties communes

	Montant des travaux TTC
Isolation et rénovation des façades	2 940 023 €
Isolation des planchers bas	105 872 €
Isolation et rétanchéité des toitures	505 386 €
Traitements des ouvrages métalliques	53 313 €
Installation d'une ventilation hygroréglable	181 260 €
Installation de robinets thermostatiques	135 779 €
Répartiteurs de chauffage	121 156 €
Rénovation des colonnes Eaux Usées/Eaux vannes	1 098 020 €
Eclairage des coursives	63 391 €
Rafraîchissement des cages d'escaliers	201 455 €
Remplacement des menuiseries collectives	182 900 €
TOTAL COUT DES TRAVAUX :	5 588 554 €
ALEAS DE CHANTIER	0 €
Honoraires techniques et admin.	341 155 €
TOTAL COUT DES TRAVAUX ET HONORAIRES :	5 929 709 €

*montants des travaux selon devis fournis par le maître d'œuvre

Votre quote-part TTC sur travaux collectifs
20 368 €

1.2. Travaux sur les parties privatives

Menuiseries appartement
Honoraires techniques et admin.
TOTAL COUT TRAVAUX PRIVATIFS :

*montants des travaux selon devis fournis par le maître d'œuvre

Vos travaux privatifs
8835,60 €
696,25 €
9531,85 €

Votre Quote-Part totale

29 900 €

2. FINANCEMENT DU PROJET

2.1 Fonds travaux disponibles

Votre cotisation Fonds travaux (loi ALUR)*	- €
--	-----

*Fonds dont vous disposez sur votre compte copropriétaire au titre du fond travaux appelé chaque année par votre syndic

2.2. Subventions publiques

	Les subventions collectives au syndicat des copropriétaires	Vos subventions à titre personnel
Ma Prime Renov Copropriété Solde	1 854 043 €	6 471 €
Ma Prime Renov Bonification Copropriété Fragile	766 828 €	2 676 €
Sous Total Aides collectives	2 620 870 €	9 148 €
Subventions menuiseries appartement		5 743 €
Ma Prime Renov Prime Très Modeste		3 000 €
Ma Prime Renov Prime Modeste		0 €
Aide individuelle complémentaire		3 000 €
Total aides prévisionnelles :	2 620 870 €	17 891 €

*montants donnés à titre indicatif sous réserve du vote des travaux et de la validation par les partenaires financeurs

Votre reste à charge à financer

12 009 €

Part financée sur le projet

60%

Le reste à charge correspond à votre quote part totale déduction faite des aides publiques individuelles et collectives à l'issue du projet. Toutefois, il est nécessaire d'honorer le paiement de l'ensemble de votre quote-part à financer, déduction faite des subventions pouvant être avancées (très souvent décorrélée du montant global de vos aides).

L'ensemble des subventions sont délivrées à l'issue du projet, il est possible de les préfinancer sous réserve de validation du prêt par l'organisme financeur.

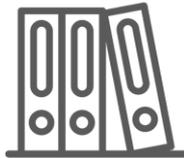
Prêt à taux classique, d'avance de subvention sur la durée des travaux 16 991 €

Seuls 70 % de la prime individuelle de 3 000 €; peut être inclus dans le prêt d'avance de subvention (soit 2 100 €). Le montant restant, représentant 30 % de la prime, devra être financé sur fonds propres et sera remboursé à l'issue des travaux.

30% de la prime individuelle à avancer en fond propre 900 €

L'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage (AMO)

1



Dépôt des dossiers de subvention / primes collectives

Dispositifs nationaux (MaPrime Rénov'...).

Certificats d'économie d'énergie.

2



Suivi des paiements

Constitution des demandes et liens avec les organismes financeurs.

3



Participation aux réunions de chantier

Dans un rôle de médiation et d'information.

La maîtrise d'oeuvre (MOE)

Comment concrétiser un projet de rénovation sans se tromper ?



Il n'y a pas de bon programme sans bon **Diagnostic**. Il est important de faire voter les diagnostics avec la mission du maître d'œuvre (Amiante, plomb, passage caméra...)



Il est important d'avoir des prestataires pour avoir des informations complètes et prendre les bonnes décisions



La **pédagogie** et la **communication** sont des compétences essentielles de l'AMO/Maitre d'œuvre.



Un projet réussi passe par :

- un conseil syndical qui porte son projet
- Une copropriété qui trouve du sens dans son projet

La maîtrise d'oeuvre (MOE)

Le rôle du maître d'œuvre dans un projet de rénovation énergétique globale



1. **Faire un bon diagnostic** (Audit énergétique, Diagnostic Technique Global, Projet de Plan Pluriannuel de Travaux)
2. **Concevoir un projet enthousiasmant**
3. **Décrire et chiffrer** le projet
4. **Consulter les entreprises**
5. **Optimiser les coûts globaux** (maximiser l'impact des aides sur les coûts de travaux pour alléger le reste à charge) avec l'AMO
6. **Aider le conseil syndical à convaincre** en AG avec l'AMO
7. **Préparer les travaux** et gérer les travaux privatifs
8. **Suivre la bonne exécution des travaux**
(suivi du chantier, coordination des entreprises, maîtrise de la qualité, des budgets et des délais de travaux)
9. **Garantir la qualité du projet** à sa réception finale

La maîtrise d'oeuvre (MOE)

Nos axes de travail



Votre interlocuteur principal
– Coordinateur de
l'équipe projet

ASSISTANCE A MAITRISE
D'OUVRAGE (AMO)

MAITRE D'ŒUVRE

ARCHITECTE

BUREAU D'ÉTUDES



Un projet de rénovation globale et
enthousiasmant



Une collaboration humaine

Un processus simple et sécurisant, pour
les syndicats comme les copropriétaires

REX Les Gros Chênes

Exemple d'une rénovation énergétique globale réussie



Résidence Les Gros Chênes (78480 Verneuil-Sur-Seine)
8 bâtiments / 202 logements
Année de construction : 1973

- Ravalement avec Isolation thermique par l'extérieur en laine minéral
- Étanchéité liquide sur l'ensemble des loggias
- Changement de l'ensemble des garde-corps
- Remplacement du système de ventilation par une ventilation mécanique hygroréglable
- Isolation des toitures terrasses

Gain énergétique de 37 %



3 500 000 €

Montant total des travaux

765 000 €

Montant total des aides financières

REX Les Gros Chênes

Exemple d'une rénovation énergétique globale réussie



Coordonnées : GIM - 17 rue de la gare - 78300 POSSY				Nom : EXISTANT - FACADE NORD				Acid : DND	
Date : 26/10/2021	Phase : PRO / DCE	Echelle : 1:100	Format : A3	N° de projet : 1810314					

Membre d'équipe : Résidence des Gros Chênes - 1-3 allée du Gros Chêne - 75480 VERNEUIL SUR SEINE				Coordonnées : GIM - 17 rue de la gare - 78300 POSSY				Nom : PROJET - FACADE NORD		Acid : DND / Non en charge	
Logo d'agence : SÉNOVA - 130 rue de Louvel - 75015 PARIS				Date : 26/10/2021	Phase : PRO / DCE	Echelle : 1:100	Format : A3	N° de projet : 1810314			

CONCEPTION TECHNIQUE, ARCHITECTURALE ET FINANCIERE

REX Les Gros Chênes

Exemple d'une rénovation énergétique globale réussie



AVANT



REX Les Gros Chênes

Exemple d'une rénovation énergétique globale réussie

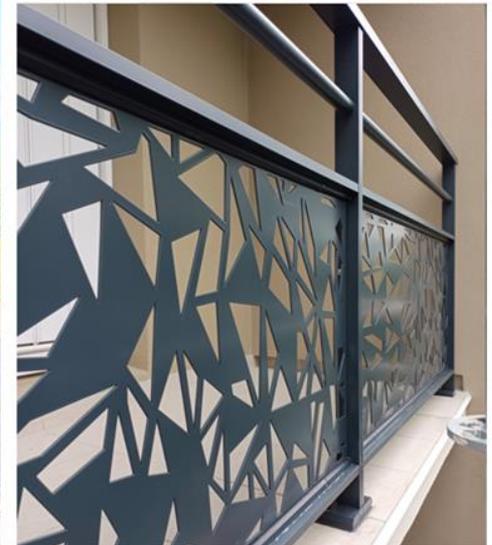


PENDANT



REX Les Gros Chênes

Exemple d'une rénovation énergétique globale réussie



MAINTENANT

REX Les Gros Chênes

Exemple d'une rénovation énergétique globale réussie



REX Les Gros Chênes

Merci pour votre attention



Amélioration du confort au quotidien

*Meilleures performances thermiques
Été/hiver*



Valorisation de votre patrimoine

*Meilleure étiquette énergétique après
les travaux*



Aides financières

Aides et subventions



Maîtrise des charges

*Baisse des charges de copropriété
et des factures d'énergie*



**Léa Mathieu-Figueiredo | Responsable commerciale
d'Agence**

Lea.mathieu@senova.fr

07 45 80 03 78

**Merci de votre
attention !**