Cas concret : rénovation globale en copropriété

01/12/2022

Votre énergie a de l'impact hellio



Pourquoi réaliser une rénovation globale ?

- Augmentation de la valeur du patrimoine
- Réduction des nuisances liées au travaux
- Gain en confort
- Diminution des charges et des frais de maintenance
- Des aides plus importantes : un programme de travaux complet permet de récupérer plus d'aides que pour des opérations au cas par cas, si la copropriété a la possibilité de répondre aux critères demandés

Les acteurs de votre rénovation globale

- AMO: Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
- MOE: Maîtrise d'Oeuvre (conception et exécution)
- Bureau d'études thermique
- Coordonnateur SPS
- **Diagnostiqueurs:** Amiante, Plomb
- Les entreprises de travaux
- Bureaux de contrôle

et bien sûr:

le Maître d'Ouvrage (le SDC) ainsi que son représentant, le Syndic de Copropriété

Les étapes d'une rénovation globale ?

Etape 1: Définir les besoins

Etape 2: Construire le projet

Etape 3: Mobiliser les financements et les artisans

Etape 4: Réaliser les travaux

Étape 5: Contrôler les résultats et montage des dossiers d'aides



Les premiers pas

- Les copropriétaires ou le syndic s'entourent d'experts auprès d'Hellio, de France Rénov', de l'Anah, ou encore des ADIL.
- Le syndic met la rénovation à l'ordre du jour de la prochaine AG.
- L'assemblée générale choisit l'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) et le maître d'oeuvre (MOE = bureau d'études/ architecte) avec lesquels travailler.
- L'assemblée générale vote la réalisation d'un audit énergétique.

Les études

- Le bureau d'étude thermique, intégré à la prestation d'AMO, réalise l'audit énergétique.
- L'AMO réalise une enquête sociale. L'audit liste et priorise les travaux à entreprendre.

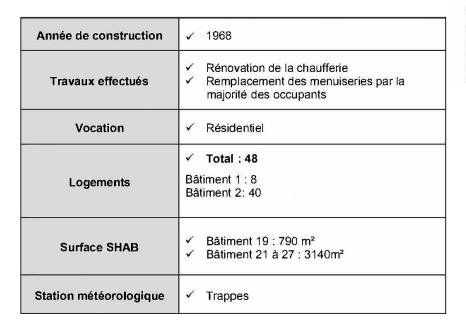
Syndic Conseil syndical Copropriétaires

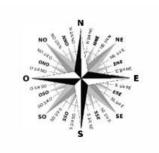
Conseils

AMO avec un BE partenaire ou intégré Assistance à maîtrise d'ouvrage



Cas concret: Evaluation énergétique - Etat Initial









Etat Initial

5.1. Caractéristiques du bâti

	Eléments	Uparoi / Uw¹	RTex ²
	uparoi / Uw	K16X*	
Pla	ncher bas sur garage et caves Avant 2020 : Béton – sans isolation	2.36	×
	Depuis 2020 : Béton – isolation 12cm laine de roche	0.29	1
	Toiture terrasses		
	Béton, pas d'isolation, gravillons	2.61	×
E	Béton banché – pas d'isolation	2.73	×
Fen			
	Cadre aluminium – simple vitrage	4.5	×
	Cadre PVC – double vitrage 4/16/4	1.8	1

Dans notre cas, on obtient avant isolation:

- ✓ Un coefficient de performance thermique Ubât = 2.85W/m²K
- ✓ Un besoin en chauffage total de 467 603 kWh/an

Et après isolation des planchers bas (en 2020):

- ✓ Un coefficient de performance thermique Ubât = 2.40 W/m²K
- ✓ Un besoin en chauffage total de 367 043 kWh/an







Evaluation énergétique préconisations

Préconisations			RTex ⁵	Prg
Isola Tagas Hard as loan Ha	Travaux préparatoires (nettoyage, ragréage) Mise en place d'un isolant de type Polystyrène extrudé (140mm) Finition avec membrane d'étanchéité, peinture	0.24	1	А
Isolation des toitures terrasses - Dépose de l'étanchéité et mousse - Fourniture et pose de l'isolant de type polyuréthane (150mm) - Remplacement de l'étanchéité		0.20	✓	А
Rempla	- Remplacement du circulateur actuel par un circulateur à vitesse variable	-	1	В
Mise en place d'une ventilation naturelle assistée - La fourniture et pose d'extracteurs stato- mécanique				А
- Mise en place	e d'une pompe à chaleur air/eau - La fourniture et pose d'une pompe à chaleur air/eau		F	В

N°	Détail de la préconisation	Investissement € HT	Coût de la MOE travaux €HT (*)	Investissement total € HT	Investissement € TTC (**)
1	Isolation des murs par l'extérieur	517 576	36 230	553 806	584 265
2	Isolation des toitures terrasses	160 300	11 221	171 521	184 795(***)
3	Mise en place d'une ventilation naturelle assistée	25 000	2 000	27 000	28 485
4	Mise en place d'une pompe à chaleur air/eau	100 000	7 000	107 000	112 885
5	Remplacement du circulateur	8 000	570	8 570	9 040

Le calcul des aides



25% du montant des travaux

avec un maximum de 3 750 € x le nombre de logements)

→ MPR': 48 x 3750 = 180 000€



Bâtiment 1

Surface Habitable: 790 m2 Cef initial = 258 kWhEF/m².an Cef projet = 111 kWhEF/m².an Gain énergétique : 45%

→ Prime CEE: 29 119€

Bâtiment 2

Surface Habitable: 3140 m2 Cef initial = 223 kWhEF/m².an Cef projet = 107 kWhEF/m².an Gain énergétique: 39% Installation du d'une PAC

→ Prime CEE: 93 666€

Coût du projet

919 472€ TTC

→ Après aides : 616 687€ TTC







Evaluation énergétique Estimation des coûts sur le scénario A

Financement de l'étude et suivi AMO un AMO est obligatoire pour obtenir les aides (prestation plafonnée à 600€ x le nombre de logements	30 % du montant de la prestation (un maximum de 180€ x le nombre de logements)	5 107 €
MaPrimeRénov' Copropriété (plafond des travaux : 15000 € x le nombre de logements)	25% du montant des travaux (avec un maximum de 3 750 € x le nombre de logements)	180 000€
Bonus sortie de passoire (sous condition de sortie des étiquettes énergie F et G)	500 € x le nombre de logements	-
Bonus Bâtiment Basse Consommation (pour récompenser l'atteinte de l'étiquette énergie B ou A)	500 € x le nombre de logements	-
Prime Coup de Pouce rénovation performante d'un bâtiment résidentiel	Cours du CEE x nombre de GWh économisés	Bâtiment 19 : 21 314 €
collectif		Bâtiment 21 à 27 : 66 223 €
Cumul des aides (hors AMO)	267 537 €	
	752 327 €HT	
Coûts totaux du programme A (hors Al	797 545 €TTC	
Reste à charge des travaux (hors AMO	484 790€ HT	
		530 008 € TTC



Evaluation énergétique Estimation des coûts sur le scénario B

Financement de l'étude et suivi AMO un AMO est obligatoire pour obtenir les aides (prestation plafonnée à 600€ x le nombre de logements	30 % du montant de la prestation (un maximum de 180€ x le nombre de logements)	5 107 €
MaPrimeRénov' Copropriété (plafond des travaux : 15000 € x le nombre de logements)	25% du montant des travaux (avec un maximum de 3 750 € x le nombre de logements)	180 000€
Bonus sortie de passoire (sous condition de sortie des étiquettes énergie F et G)	500 € x le nombre de logements	-
Bonus Bâtiment Basse Consommation (pour récompenser l'atteinte de l'étiquette énergie B ou A)	500 € x le nombre de logements	-
Prime Coup de Pouce rénovation performante d'un bâtiment résidentiel collectif	Cours du CEE x nombre de GWh économisés	Bâtiment 19 : 29 119€
		Bâtiment 21 à 27 : 93 666€
Cumul des aides (hors AMO)	299 035 €	
Coûte teteury du programme B (hore Al	867 897 €HT	
Coûts totaux du programme B (hors Al	919 472 €TTC	
Reste à charge des travaux (hors AMO	565 112 €HT	
	616 687 €TTC	



Les recherches et le vote

- Le MOE réalise une synthèse technique des scénarios de travaux.
- L'AMO réalise le plan de financement des travaux avec les différentes aides possibles.
- Le MOE consulte et sélectionne les entreprises de travaux.
- L'AG vote les travaux et le choix des entreprises.

Le financement

- L'AMO et le syndic constituent les dossiers de demande auprès des organismes de financement (comme l'éco-PTZ).
- Le syndic demande un appel de fonds et établit les demandes de prêts au nom du syndicat des copropriétaires.
- Des organismes comme Hellio peuvent proposer un pré-financement partiel de la prime CEE.

MOE AMO Maître d'oeuvre

Assistance à maîtrise d'ouvrage

Mise à disposition d'un réseau de professionnels certifiés RGE

Conseil syndical Copropriétaires

AMO Syndic

Assistance à maîtrise d'ouvrage



Le chantier

- Les entreprises de travaux lancent les chantiers.
- Le MOE s'assure du suivi et coordonne les opérations.
- Le MOE organise les réunions de chantier (l'AMO y participe, simplement, et défend les intérêts du SDC)

La réception et le contrôle

- Le syndic réceptionne les travaux avec l'AMO en vérifiant qu'il n'y ait pas de malfaçons.
- L'AMO quantifie les gains énergétiques après les travaux.
- Le bureau de contrôle indépendant vérifie les travaux
- Les organismes de financement versent les aides.

Syndic Entreprises de travaux Maître d'œuvre AMO Conseil syndical

Assistance à maîtrise d'ouvrage

Syndic AMO Bureau de contrôle

Assistance à maîtrise d'ouvrage



Hellio Copropriété

habitatcollectif@hellio.com 01 84 80 06 71

Pour demander notre service AMO Rénovation Globale:

https://copropriete.hellio.com/solutions/travaux/renovation-globale



