



## OPAH-RU EPINAL Accompagnement des copropriétés

---

REUNION PUBLIQUE

Faculté de droit - 2 rue de la Maix

14 juin 2022

---

# **PROPOS INTRODUCTIFS**

**M. Patrick Nardin, Maire d'Épinal**





Le projet *Epinal au cœur* est destiné à **améliorer l'habitat**, valoriser le patrimoine historique, dynamiser le commerce, promouvoir le **développement durable**, développer l'accessibilité et la mobilité, **améliorer le cadre de vie** et favoriser les usages du numérique en centre-ville.

## Volet "Habitat"

Une **Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU)** qui a pour objectif de rénover 550 logements en 5 ans.

*Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et du Renouvellement Urbain*

### ENJEUX DE L'OPÉRATION :

- Réhabiliter le bâti pour l'amélioration de la qualité résidentielle au centre-ville
- Soutenir efficacement les propriétaires du parc privé ancien dans la montée en gamme de leur patrimoine
- Accompagner la rénovation des copropriétés
- Mener des actions volontaristes pour traiter l'habitat dégradé
- Valoriser l'identité patrimoniale et architecturale



**Améliorer la performance  
énergétique des bâtiments**

**Diminuer le nombre de  
logements vacants**

**Adapter le logement au besoin  
des occupants**

**Lutter contre l'habitat indigne  
et dégradé**

**Pour savoir si votre immeuble est dans le périmètre :**

<https://epinal.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=de6a56cc040e4717bf13801e84d51e46>

# LES BÉNÉFICES DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

---

## *Faire baisser mes factures d'énergie*

*Isoler mon immeuble*

*Changer ou améliorer mon mode de chauffage*

## *Améliorer le confort de mon logement*

*Mutualiser les coûts*

*Améliorer la ventilation de l'immeuble*

## *Entretenir, pérenniser et valoriser mon patrimoine*

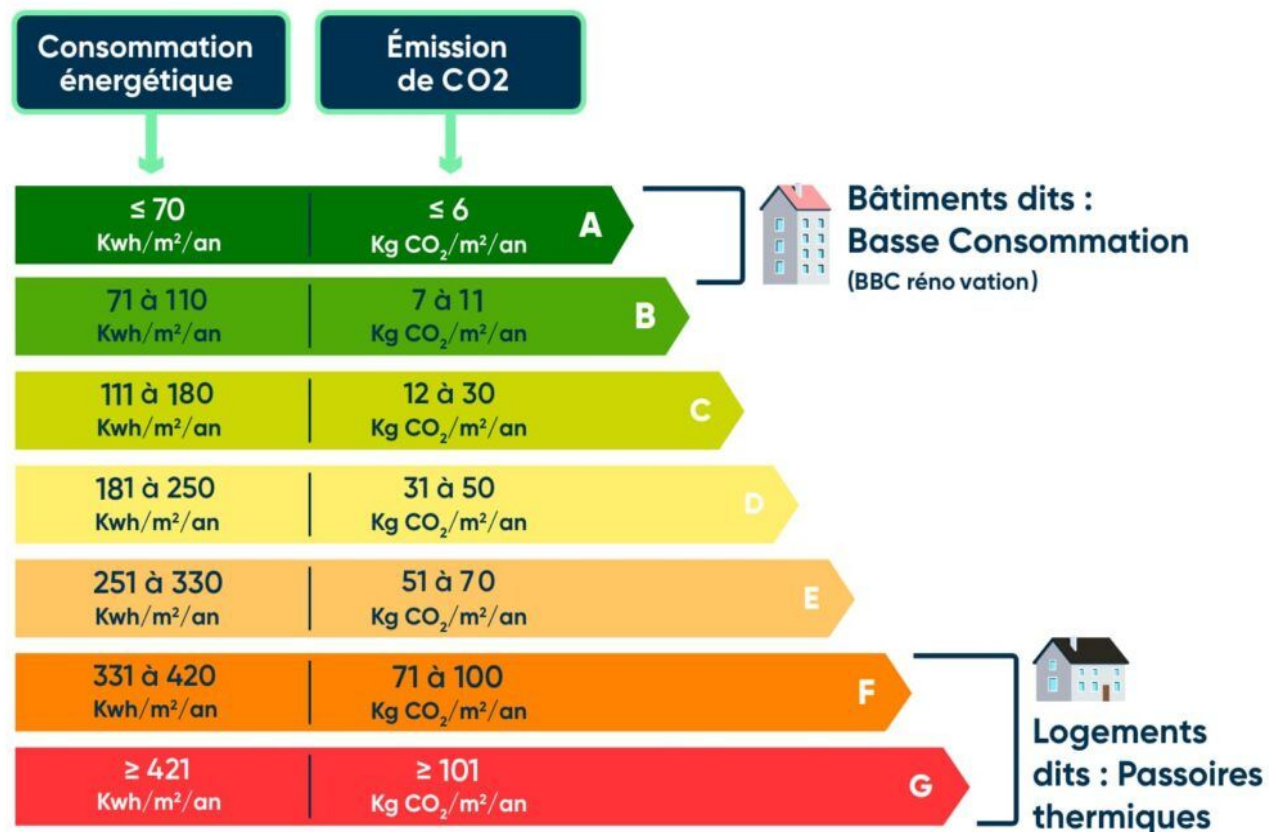
*Répondre aux nouvelles  
réglementations du DPE*

*Faire baisser nos émissions de CO<sup>2</sup>*

# Le nouveau DPE et ses effets

Intérêt de la rénovation énergétique car les passoires thermiques seront progressivement interdites à la location :

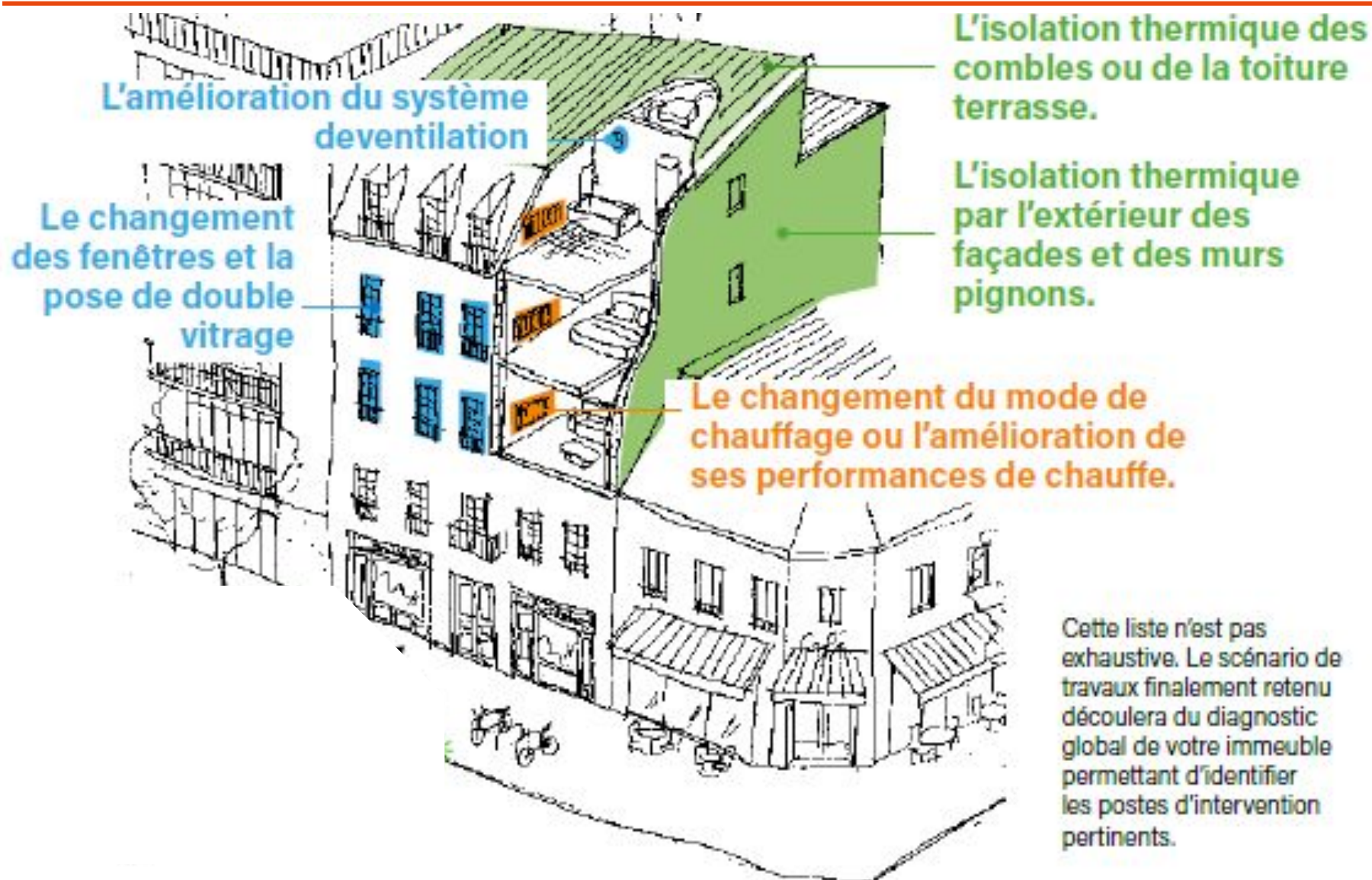
- 25 août 2022 : gel des loyers pour les logements classés F ou G
- 2023 : interdiction de mettre en location les logements les plus énergivores ( $> 450 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$ )
- 2025 : interdiction étendue à tous les logements en classe G
- 2028 : interdiction étendue aux classes F
- 2034 : interdiction étendue aux classes E



> loi ELAN 2018  
> loi Climat et Résilience 2021  
> réforme DPE 2021  
> décret Décence 2021



## Les travaux réalisables



Cette liste n'est pas exhaustive. Le scénario de travaux finalement retenu découlera du diagnostic global de votre immeuble permettant d'identifier les postes d'intervention pertinents.

# Les travaux réalisables

**Plancher haut**  
Isolation du plancher  
du grenier par le dessus  
Ouate de cellulose en vrac  
frein vapeur  
épaisseur 28 cm  
 $U = 0,13 \text{ W/m}^2\text{K}$   
panneaux de bois

**Ventilation**  
VMC Double flux  
avec échangeur de chaleur  
et by-pass

**Chauffage et ECS**  
Chaudière à condensation  
et réutilisation des émetteurs  
et des conduits de fumée existants

**Plancher bas**  
Isolation en sous face  
Ouate de cellulose en vrac  
épaisseur 12 cm  
 $U = 0,31 \text{ W/m}^2\text{K}$



## **Murs donnant sur l'extérieur**

Isolation par l'intérieur  
Ouate de cellulose en vrac  
épaisseur 15 cm  
 $U = 0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$   
frein vapeur  
plaques de plâtre

## **Porte de la maison**

Remplacement de la porte  
Châssis en bois double vitrage  
moulures à l'identique  
 $U_d = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$





## **Fenêtres**

Ajout de double fenêtres  
intérieures, châssis en bois  
double vitrage  
 $U_w = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$   
maintien des volets roulants  
existants et isolation des caissons

## **Travaux induits**

Dépose / repose des plinthes,  
des allèges et des radiateurs  
modifications électriques  
dépose partielle des planchers  
pour passage frein vapeur  
sujétions autour des moulures du plafond  
soffites pour VMC, décoration des murs

### **LEGENDE**

-  Frein Vapeur hydro-variable
-  Ouate de cellulose
-  air neuf
-  air extrait

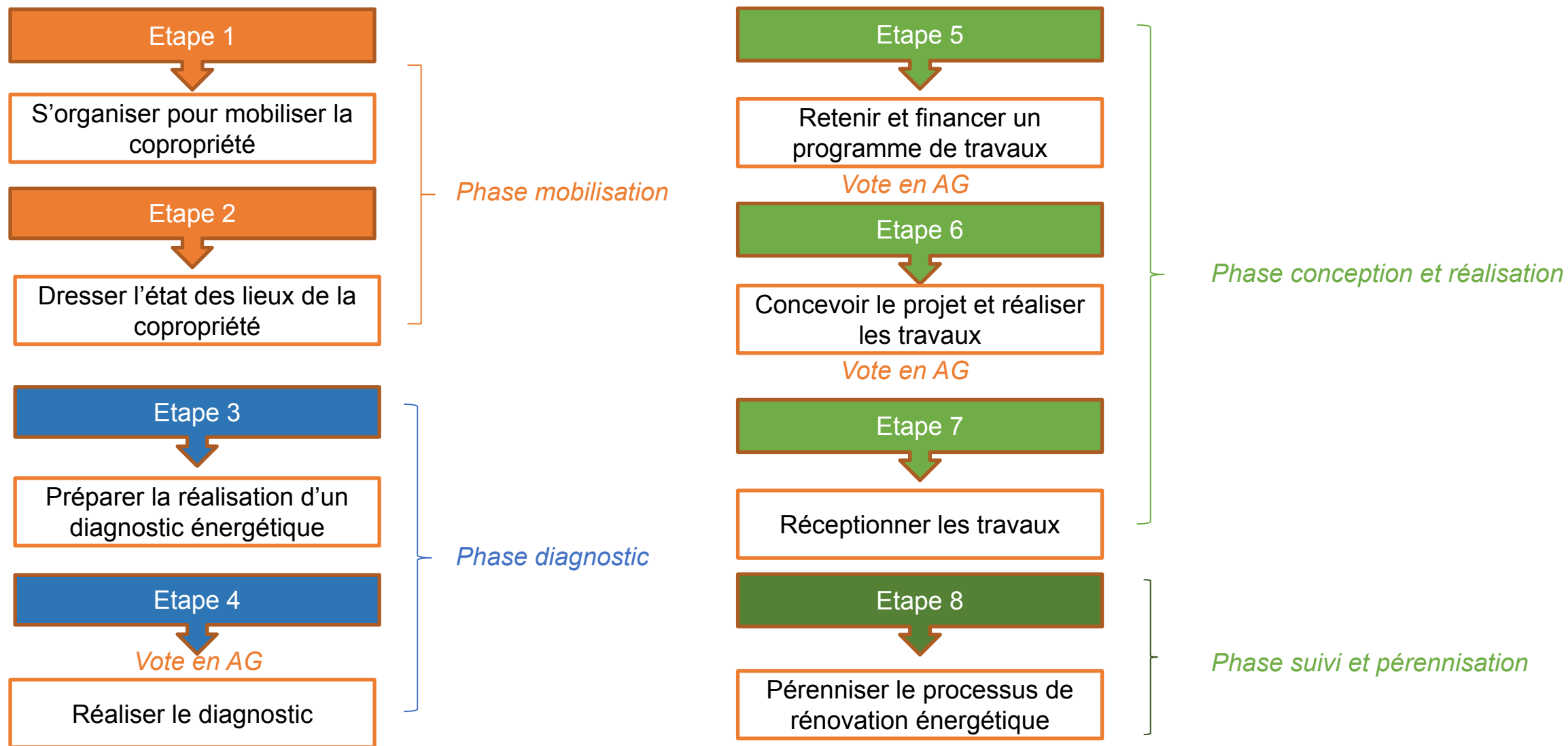


# Les acteurs d'une rénovation énergétique réussie en copropriétés

---

- **Le Maître d'ouvrage** : le syndicat des copropriétaires (SDC), représenté par son syndic :
  - il désigne les professionnels qui vont l'accompagner
  - il décide des travaux et en assume le financement
  - au sein de la maîtrise d'ouvrage, certains copropriétaires peuvent jouer un rôle particulier
  - importance de la bonne coordination entre instances de gestion de la copropriété (syndic, Conseil syndical, Assemblée générale...)
- **Le Maître d'oeuvre** : un professionnel qui s'occupe des travaux pour le compte du Maître d'ouvrage :
  - un bureau d'études pour réaliser un audit énergétique de la copropriété
  - un architecte pour concevoir le projet et en suivre la bonne exécution
- **L'Assistant à la Maîtrise d'ouvrage (AMO)** : un tiers neutre qui accompagne le SDC dans ses démarches et le conseille à chaque étape :
  - recherche et recrutement des professionnels
  - information des copropriétaires, préparation des AG
  - recherche des financements mobilisables, montage des dossiers d'aide
  - facilitation de la mise en oeuvre des travaux
- **Les pouvoirs publics** :
  - accordent les autorisations d'urbanisme nécessaires
  - peuvent accorder des financements pour les travaux, selon des critères précis

# Les étapes clés pour réussir un projet de rénovation énergétique



# Les acteurs d'une rénovation énergétique réussie en copropriétés

---

**L'Assistance à Maîtrise d'ouvrage (AMO) dans le cadre de l'OPAH RU** : une prestation financée par la Ville et assurée par Urbanis :

- sensibilisation des copropriétaires aux travaux de rénovation énergétique (démarchage des copropriétés, argumentation sur la rénovation énergétique, soutien sur des projets engagés...)
- accompagnement des copropriétés sur le volet technique et financier (vérification de l'éligibilité, identifications des contraintes techniques, juridiques, financières, pré-estimation sommaire des travaux, plan de financement...)
- missions pédagogiques auprès des copropriétaires (explication du déroulé du projet, identification des différents acteurs, accompagnement dans la réalisation de l'audit, vulgarisation de celle-ci, explication des gains et impacts des travaux...)
- coordination entre les divers intervenants (Syndic, MOE, instances de la ville, ANAH...)
- participation aux réunions (préparation et participation aux AG et CS, recrutement d'un MOE, analyse des devis, mise en place de commissions thématiques pour arriver au vote des travaux...)

*En dehors de l'OPAH RU, des possibilités d'accompagnement existent : la copropriété peut solliciter tout prestataire d'AMO, notamment la SEM Oktave, et bénéficier d'aides pour financer la prestation.*



### L'ACCOMPAGNEMENT D'URBANIS

#### Une équipe, plusieurs métiers

Ingénierie  
financière

Architecture

Thermique  
des bâtiments

Fonctionnement  
des copropriétés

**Urbanis**  
Agir pour un habitat digne et durable

#### Une assistance sur mesure

Aide au choix des  
professionnels

Conseil technique

Montage de dossiers  
des financements

Visite sur site

Participation en AG

# Des projets qui peuvent mobiliser des aides considérables

## 1 : Les aides de l'Anah :

### Ma Prime Rénov Copropriété :

- Prime pour les travaux effectués sur les parties collectives.
- Elle est versée directement au syndicat des copropriétaires
- Une assistance à maîtrise d'ouvrage est obligatoire

Pour être éligible la copropriété doit :

- être composée d'au moins 75% de résidences principales
- réaliser des travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35%
- être immatriculée au registre national des copropriétés

## À combien une copropriété a-t-elle droit ?

MaPrimeRénov'Copropriété (plafond des travaux : 15 000€ par logement)	25% du montant des travaux (avec un maximum de 3 750€ par logement)
Financement de l'accompagnement (prestation plafonnée à 600€ par logement)	30% du montant de la prestation (un maximum de 180€ par logement et un minimum de 900€ d'aide par copropriété)
Bonus sortie de passoire (sous condition de sortie des étiquettes énergie F et G)	500€ par logement
Bonus bâtiment basse consommation (pour récompenser l'atteinte de l'étiquette énergie B ou A)	500€ par logement
Aide individuelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 750 € pour les ménages aux revenus modestes (profil MaPrimeRénov'Jaune)</li> <li>• 1 500 € pour les ménages aux revenus très modestes (profil MaPrimeRénov'Bleu)</li> </ul>

+

<p><b>POUR LES <u>COPROPRIÉTÉS FRAGILES</u></b> Abondement par l'Anah (non cumulable avec les CEE)</p>	<p>3 000€ par logement si la copropriété :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• présente un taux d'impayés supérieur à 8%</li> <li>• est située dans un quartier en renouvellement urbain (NPNRU)</li> </ul>
<p><b>POUR LES <u>AUTRES COPROPRIÉTÉS</u></b> Aide complémentaire</p>	<p>Cumul possible avec les CEE qui dépendent des économies d'énergie réalisées et sont en moyenne de l'ordre de 2 000€ x le nombre de logements</p>

# Des projets qui peuvent mobiliser des aides considérables



## 2 : Les aides du projet Epinal au cœur (périmètre OPAH RU) :

### - La Ville d'Epinal et la Communauté d'Agglomération d'Epinal :

Prime à la rénovation énergétique des copropriétés « non fragiles », montant maximum de la prime de **1500 € par logement** (sans maximum par immeuble).

Les audits énergétiques peuvent être subventionnés à 50% du coût HT de l'audit avec un montant **plafonné à 2 000 €** par copropriété non fragile.



### - Le conseil départemental des Vosges :

**Abonde de 5%** les projets MPR Copropriétés de l'OPAH RU (jusqu'à 750€ par logement)



*Tout comme la prime MPR le montant des subventions est calculé sur le montant HT des travaux.*



# Des projets qui peuvent mobiliser des aides considérables

## 3 : Les aides du programme Climaxion

- CLIMAXION :**

Aide délivrée par la Région et l'Ademe conditionnée à la réalisation d'un bouquet de travaux.



### ➤ RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE PAR BOUQUET DE TRAVAUX

BOUQUET DE TRAVAUX		MUR	PLANCHER BAS	TOITURE	PRIME DE BASE FIXE	MONTANT AIDE AU LOGEMENT	PLAFOND DE L'AIDE PAR COPROPRIÉTÉ
Bouquet 3 travaux	Mur Plancher Toiture	✓	✓	✓	10 000 €	2 500 €	200 000 €
Bouquet 2 travaux	Mur Toiture	✓		✓	10 000 €	1 500 €	120 000 €
	Mur Plancher	✓	✓		10 000 €	1 200 €	96 000 €

#### Exigences complémentaires :

Rédaction d'un mémoire technique + maîtrise d'œuvre obligatoire + traitement du renouvellement d'air dans chaque logement + tests d'étanchéité à l'air du bâti avant et après travaux + mise à niveau des systèmes de chauffage.

BONUS	AIDE FINANCIÈRE
Utilisation de matériaux biosourcés sur les murs extérieurs	+ 20% de l'aide aux travaux (non soumis au plafond d'aide)
Remplacement intégral des menuiseries d'un logement	+ 1 000 € par logement (non soumis au plafond d'aide)

Les solutions techniques de référence sont basées sur les critères de performance suivants :

- Isolation de la totalité des murs avec une résistance thermique  $R \geq 5 \text{ m}^2/\text{W} \cdot \text{°K}$
- Isolation de la totalité de la toiture avec une résistance thermique  $R \geq 7,5 \text{ m}^2/\text{W} \cdot \text{°K}$
- Isolation de la totalité de la dalle basse avec une résistance thermique  $R \geq 3,5 \text{ m}^2/\text{W} \cdot \text{°K}$

## Exemples de projets accompagnés par Urbanis

### / RÉNOVATION GLOBALE D'UNE COPROPRIÉTÉ DES ANNÉES 1970

#### La Teste-de-Buch (33)

- Construction de l'immeuble : 1972
- Composition : copropriété de 24 logements
- Coût total de la réhabilitation : 584 000 €
- Travaux concernés : isolation thermique par l'extérieur, isolation du plafond du hall étanchéité et isolation de la toiture terrasse, thermostats d'ambiance



### Gain énergétique : 56 %

Aides publiques dans le cadre d'Epinal au Coeur

**Total = 197 000 €**

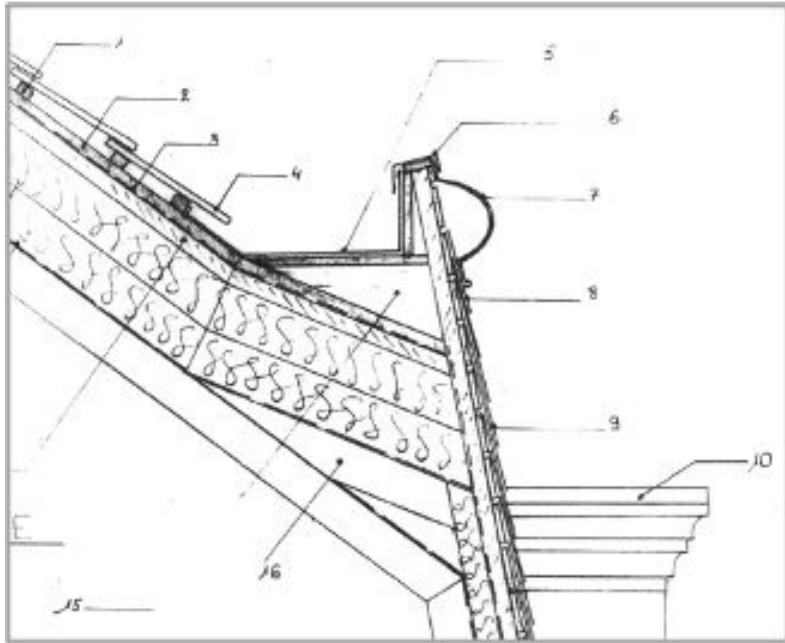
- ANAH MPR copro : 90 000 €
- Bonus sortie de passoire : 12 000 €
- Primes individuelles : 3 000 €
- Epinal au coeur : 36 000 €
- Département des Vosges : 18 000 €
- CEE : 38 000 €



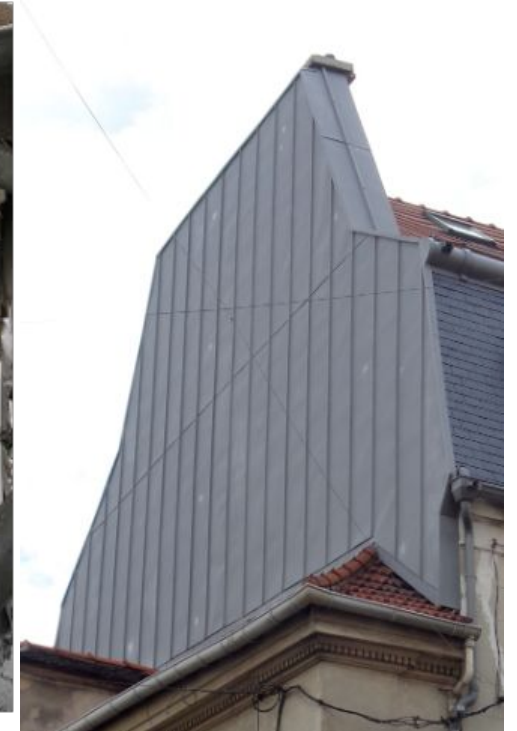


### / ISOLATION PERFORMANTE D'UNE TOITURE EN SECTEUR PROTÉGÉ OPAH RU de Saint-Denis (93)

- Construction de l'immeuble : 18ème siècle
- Composition : copropriété de 11 logements
- Coût total de la réhabilitation : 247 000 €
- Travaux concernés : isolation de la toiture avec sarking et isolation d'un pignon exposé au Nord



Détail et plans d'exécution de la vèture : Pascal STRUB Entreprise BYP



## Gain énergétique : 39 %

Aides publiques dans le  
cadre d'Epinal au Coeur  
**Total = 91 350 €**

- ANAH MPR copro : 41 250 €
- Bonus sortie de passoire : 5 500 €
- Primes individuelles : 2 250 €
- Epinal au coeur : 16 500 €
- Département des Vosges : 8 250 €
- CEE : 17 600 €



INFORMEZ VOUS DÈS MAINTENANT

# Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

projet  
**épinal**  
au cœur

habitat 2018-2023

Rénovons notre cœur de ville

 ville  
d'Épinal

## Quentin Denoyelle

Chargé de mission copropriété  
quentin.denoyelle@urbanis.fr  
07 64 37 53 29

## Maison Epinal au Coeur

39 rue des Minimes  
88000 Epinal  
03 29 68 51 95  
Du mardi au vendredi de 13h à 19h  
Le samedi de 09h à 12h et 13h à 18h

## Service Habitat et Renouvellement Urbain

9 rue du Général Leclerc  
BP 25-88026 Epinal  
03 29 68 51 58  
Du lundi au vendredi de 08h30 à 12h et de  
13h30 à 17h



---

# QUESTIONS / RÉPONSES

**Raphaël Didry**

Directeur Régional

Raphaël.didry@urbanis.fr

**Zuzana Simon**

Chargée de mission technique

zuzana.simon@urbanis.fr

**Quentin Denoyelle**

Chargé de mission copropriété

quentin.denoyelle@urbanis.fr

# Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable