



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

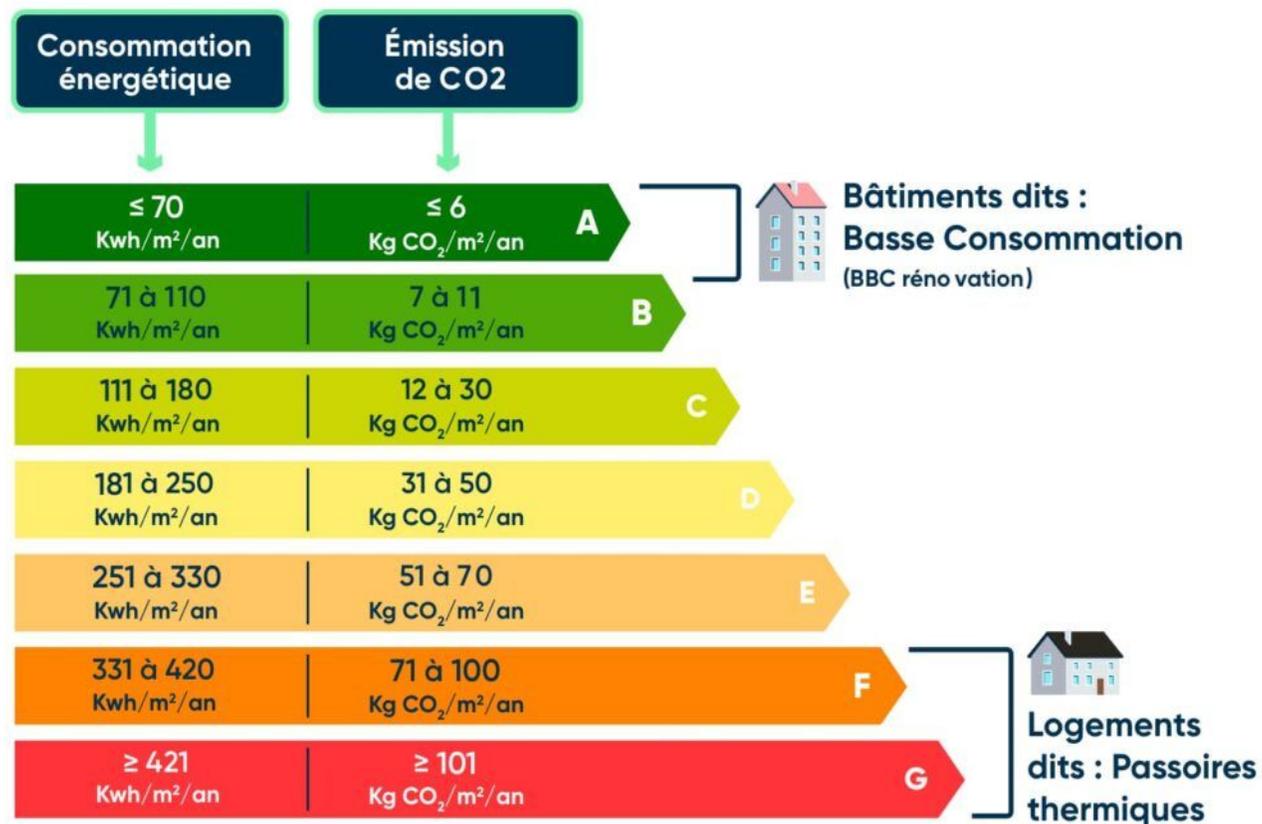
*Répondre aux nouvelles
réglementations du DPE*

Faire baisser nos émissions de CO²

Le nouveau DPE et ses effets

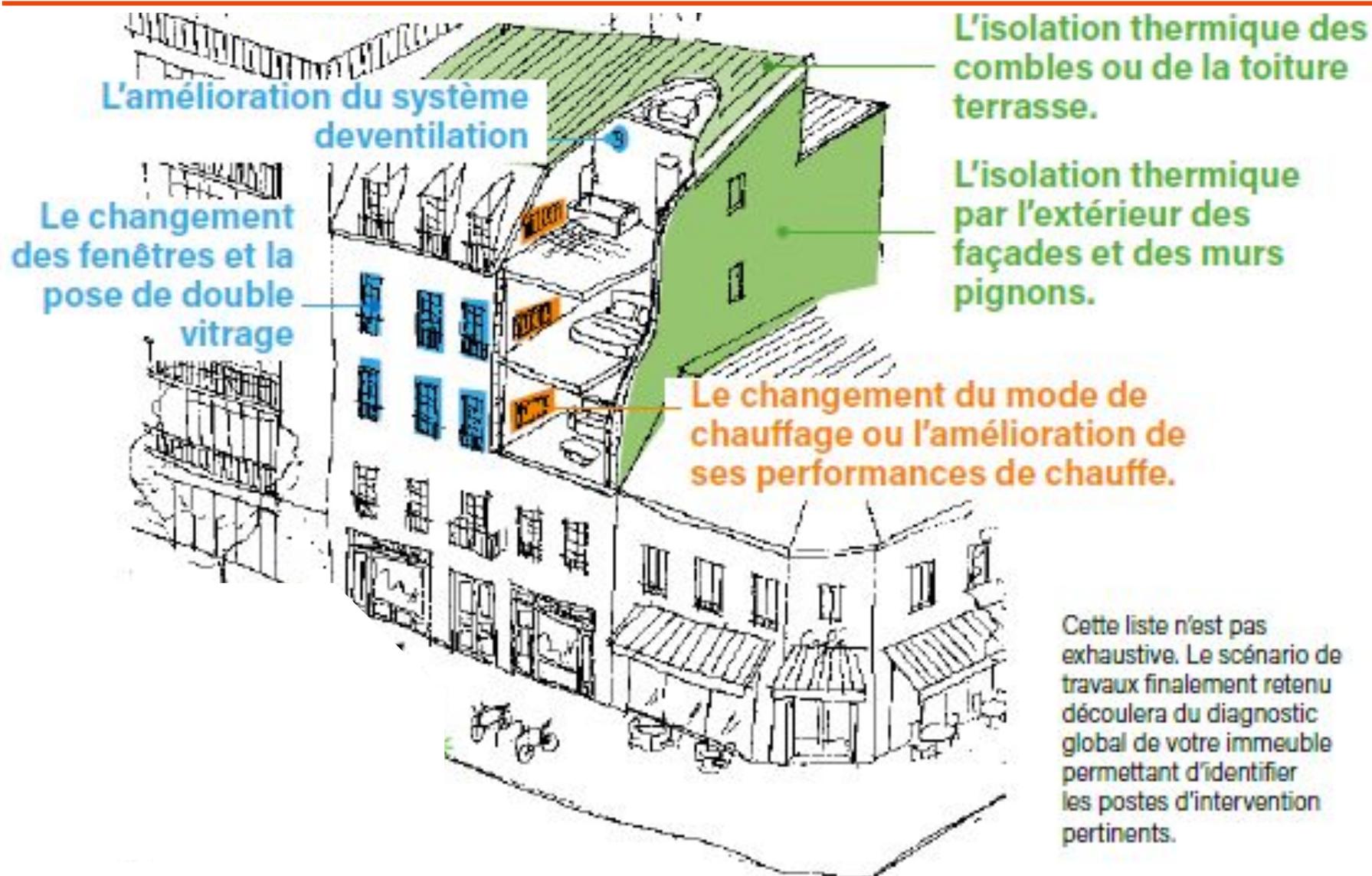
Intérêt de la rénovation énergétique car les passoires thermiques seront progressivement interdites à la location :

- 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



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 partielles des planchers
pour passage frein vapeur
sujétions autour des moulures du plafond
soffites pour VMC, décoration des murs

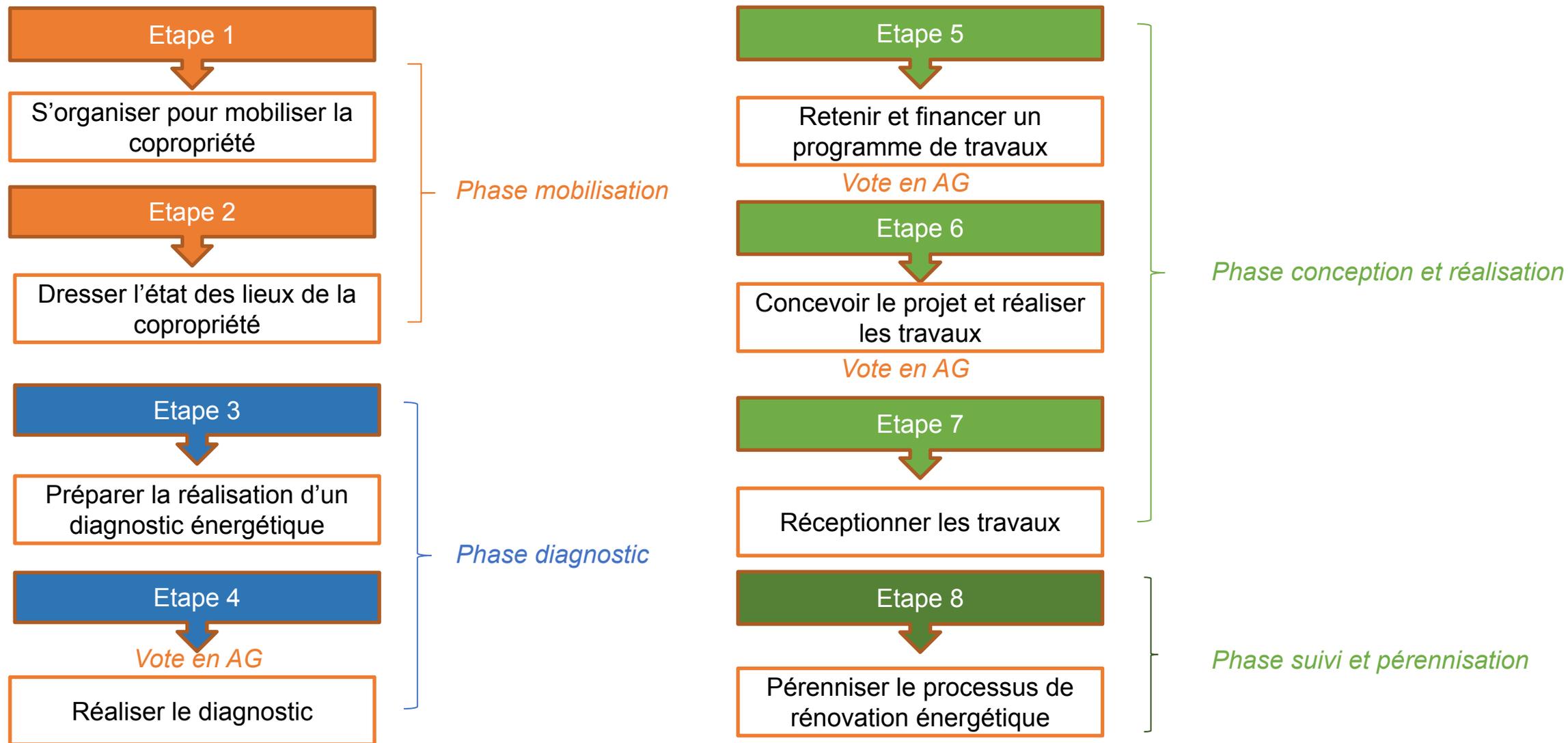
LEGENDE

- 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"> • 750 € pour les ménages aux revenus modestes (profil MaPrimeRénov'Jaune) • 1 500 € pour les ménages aux revenus très modestes (profil MaPrimeRénov'Bleu)

+

<p>POUR LES <u>COPROPRIÉTÉS FRAGILES</u> 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"> • présente un taux d'impayés supérieur à 8% • est située dans un quartier en renouvellement urbain (NPNRU)
<p>POUR LES <u>AUTRES COPROPRIÉTÉS</u> 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

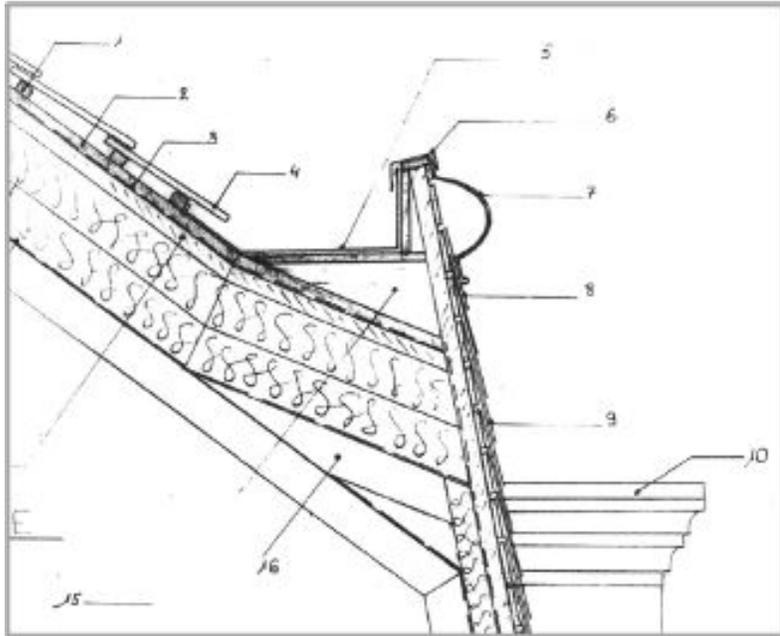
Total = 197 000 €

- 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 €

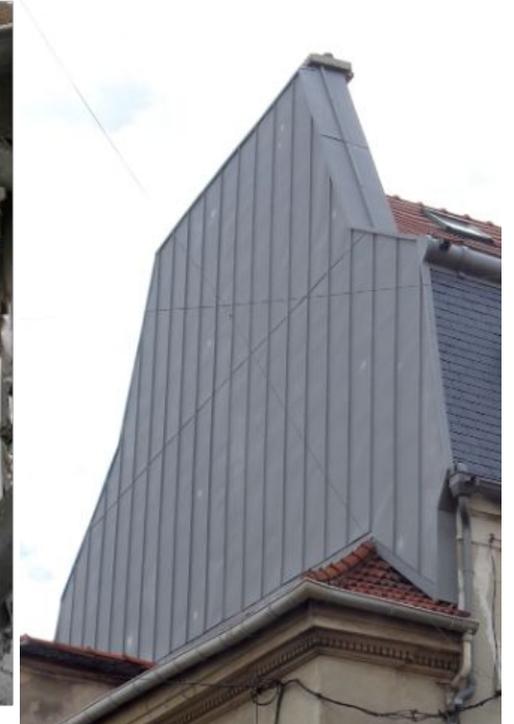
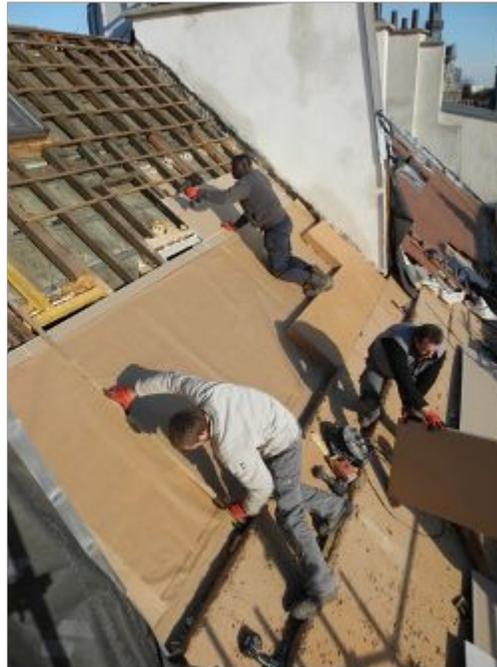


/ ISOLATION PERFORMANTE D'UNE TOITURE EN SECTEUR PROTÉGÉ OPAH RU de Saint-Denis (93)

- 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