Stratégie métropolitaine de rénovation énergétique des copropriétés 2024-2029

Programme Rénovons Collectif

Janvier 2024



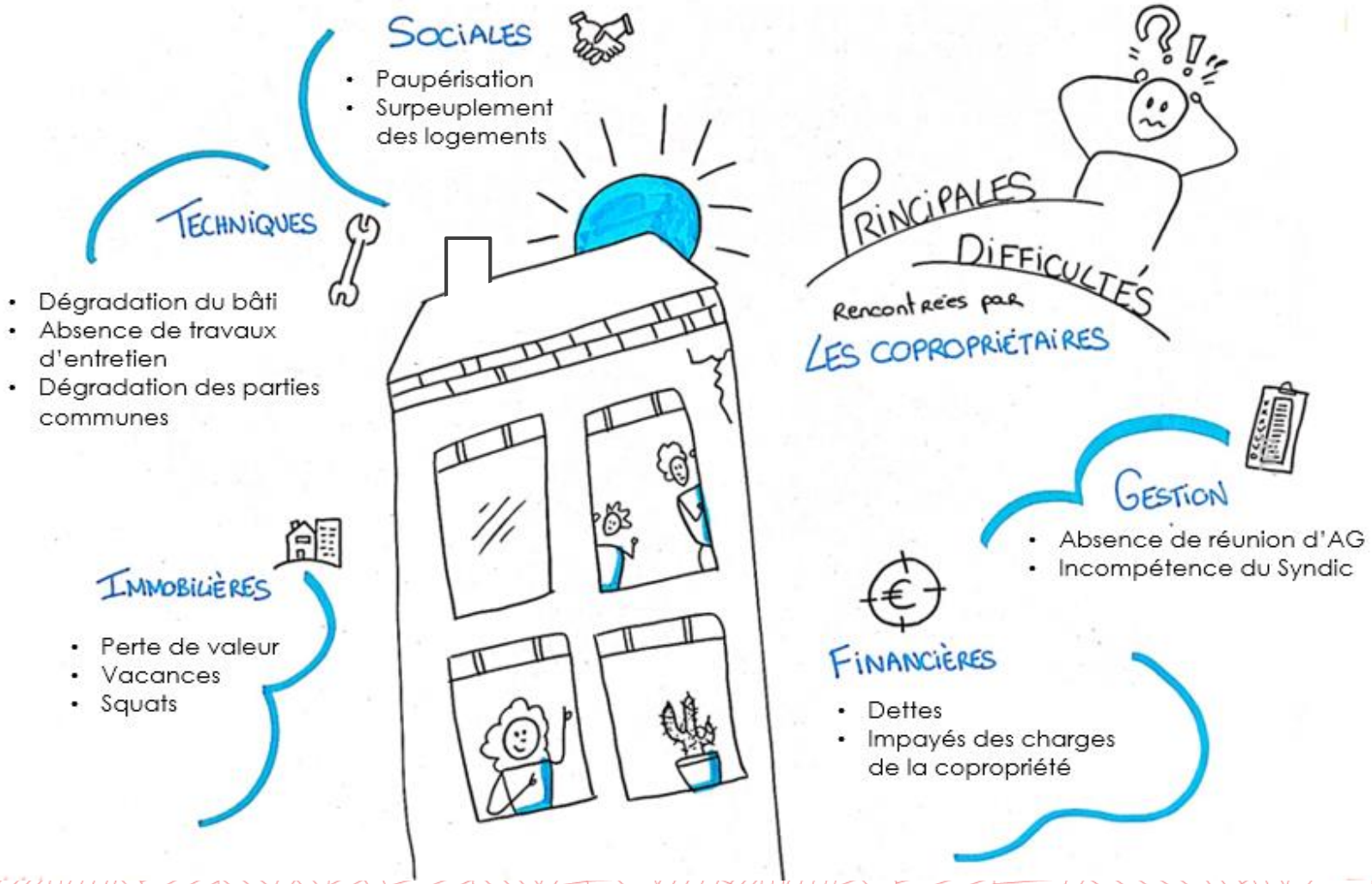
La mission Rénovons collectif

RÉNOVONS COLLECTIF
LE PROGRAMME DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

- Lancé en 2021 par Ile-de-France Energies à l'échelle nationale, le **programme Rénovons Collectif** est un appui technique et financier **pour aider 57 collectivités locales à porter localement des actions de sensibilisation et d'information** auprès des copropriétaires, des syndics et des professionnels de la rénovation énergétique.

- Dans ce cadre, AUXILIA a accompagné Tours Métropole Val de Loire afin de l'aider à **formaliser une stratégie** visant à encourager, accompagner et inciter à la rénovation énergétique des copropriétés.

Les principales difficultés rencontrées au sein des copropriétés





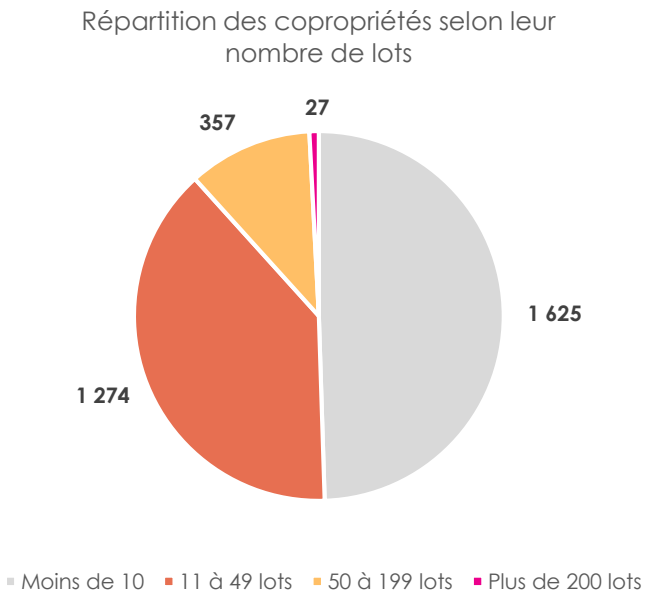
ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Profil des copropriétés sur Tours Métropole Val de Loire

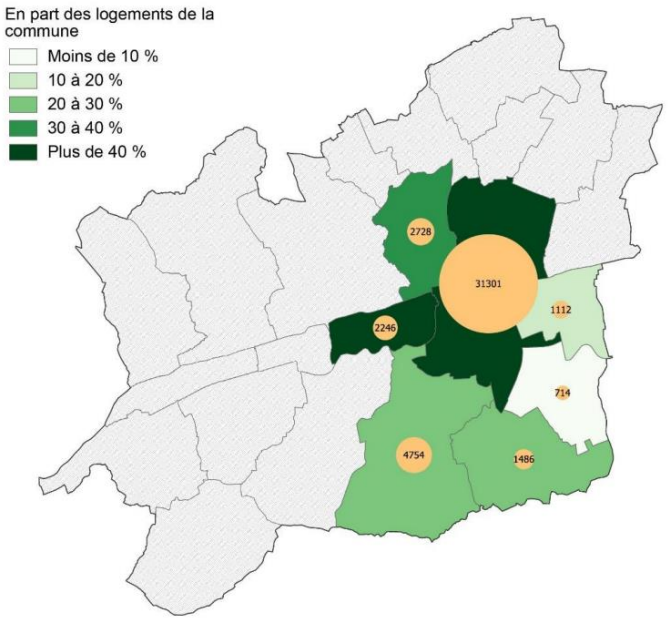
- **3 280 (RNC) à 4 053 (SoliHa) copropriétés selon les estimations**
- **25 000 logements**
- **35% du parc de logement du territoire / 50% du parc privé du territoire**

Données issues du **registre national des copropriétés (RNC)** : de nombreux syndics n'ont pas encore procédé à l'immatriculation, la donnée est donc incomplète.

Des copropriétés majoritairement inférieures à 10 lots



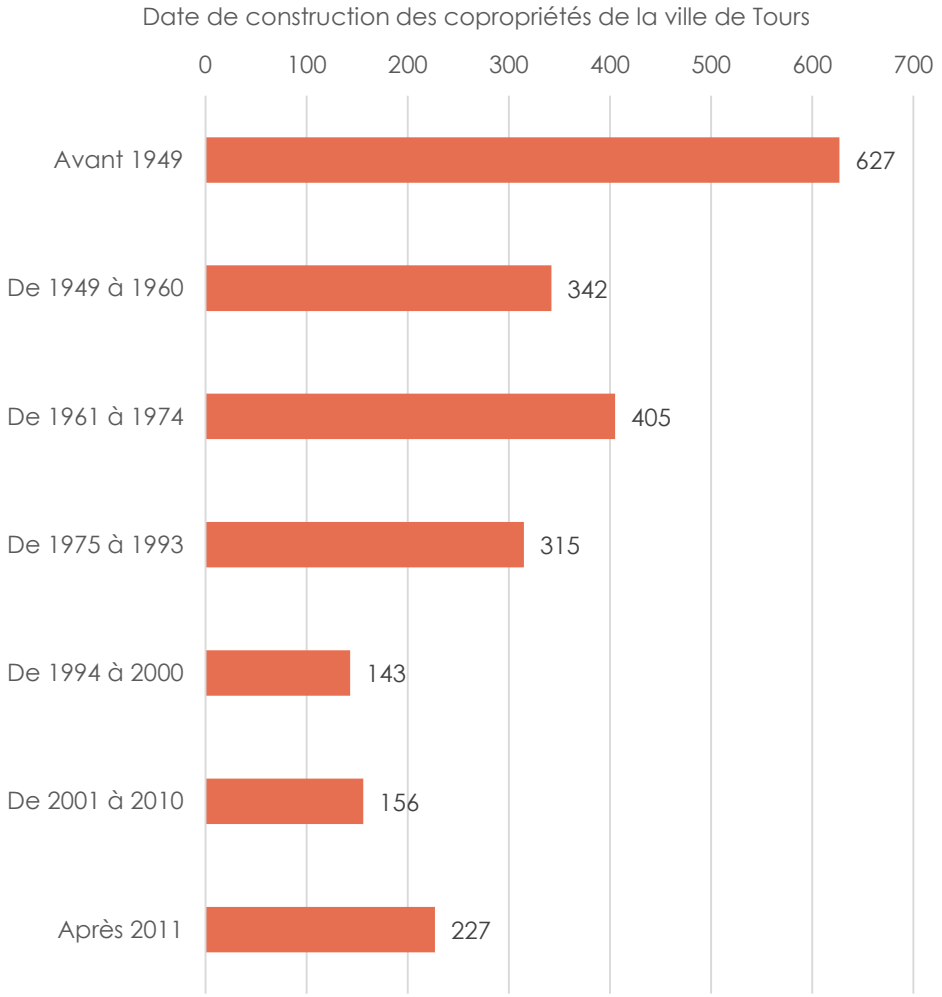
Des copropriétés concentrées dans le cœur métropolitain



Source : Extraction du Registre National d'Immatriculation

L'habitat ancien, un potentiel de rénovation important

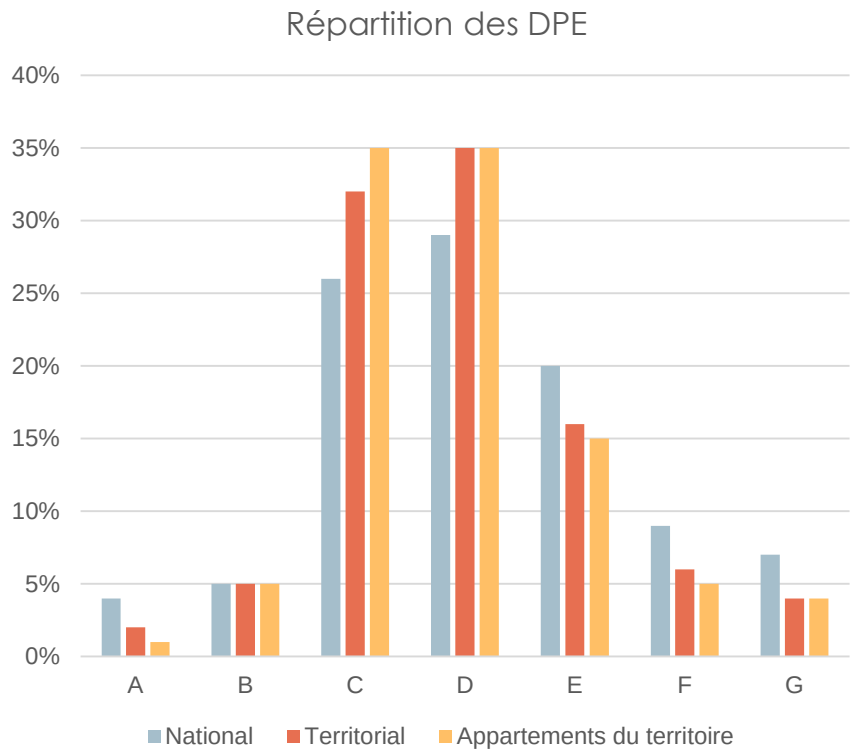
48 % ont été construites avant 1975 soit avant les principales réglementations thermiques



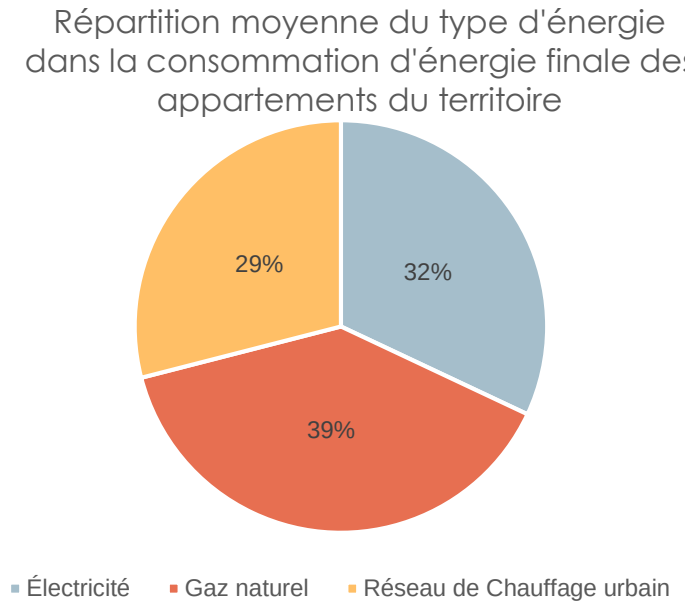
Source : Extraction du Registre National d'Immatriculation

Profil énergétique des copropriétés

Une méconnaissance des performances énergétiques des copropriétés du territoire : un DPE a été réalisé pour seulement 13 % des copropriétés du territoire.



Les 39% de consommation de gaz représentent un important **potentiel de décarbonation** et il est possible de mobiliser les **réseaux de chaleur urbain qui couvrent 29% des besoins.**



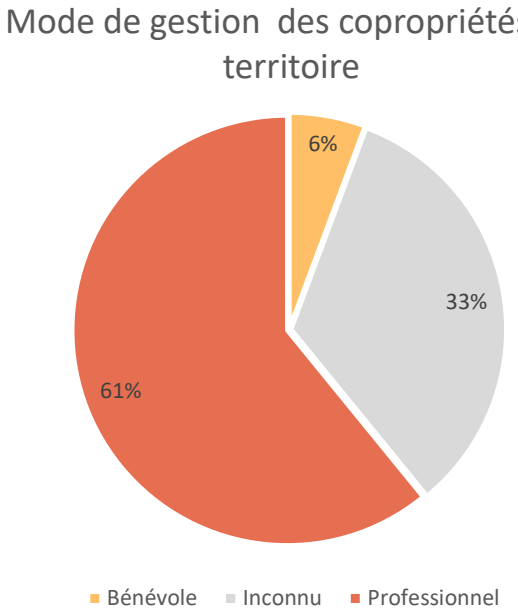
77% des copropriétés du territoire sont en **chauffage individuel.**

Source : Extraction du Registre National d'Immatriculation & l'observatoire des DPE, ADEME

Profil de gestion des copropriétés

Un enjeu à s'adresser aux copropriétés sans syndic sur le territoire :

- 6% sont sans syndic
- 33% ont un syndic inconnu



Les 5 principaux syndics du territoire gèrent 40% des copropriétés. Ce sont donc des acteurs clés à sensibiliser et mobiliser

Principaux syndics professionnels du territoire	Nb de copros en gestion
FONCIA	437
SQUARE HABITAT	339
CITYA CHARLES GILLE	206
CITYA BERANGER	195
IM. VALORIS	152
CABINET BROSSET	143
CONNECTA IMMOBILIER	108
LES SERVICES IMMOBILIERS	79
BROSSET VAL DE LOIRE	75
CITYA IMMOBILIER SGTI	51
NEXITY LAMY	38
FRANCOIS GAUTARD IMMOBILIER	26

=> Tous ont répondu à l'enquête en ligne

Les données ci-dessus sont issues des éléments renseignés au Registre National des Copropriétés.
Ces éléments ne précisent pas toujours le nom du syndic, pouvant expliquer un écart entre le nombre de copropriétés en gestion indiqué et la réalité du nombre de copropriétés réellement en gestion par chaque syndic (généralement plus élevée)

2 ENJEUX

1	Une relative méconnaissance du parc de copropriétés : localisation, qualité du bâtiment, organisation, …
2	Une concentration de la gestion des copropriétés par quelques syndics, pour la grande majorité connue de la collectivité
3	Un parc de copropriétés relativement conséquent, concentré sur la ville centre et quelques villes périphériques
4	Un parc de logement en copropriété en relatif bon état énergétique par rapport aux moyennes nationales
5	Un important parc de copropriétés de taille réduite (moins de 10 lots), concentré dans les centres-villes et ayant un patrimoine architectural remarquable
6	Un engagement politique en faveur des copropriétés retranscrit dans les stratégies et les documents de planification
7	Une coordination au sein du pôle Habitat de la Direction du développement urbain, assurant l'opérationnalisation des objectifs d'habitat et de rénovation des copropriétés
8	Une mobilisation interne à la collectivité en faveur de la rénovation des copropriétés, assurée par de nombreuses actions mises en œuvre
9	Une connaissance forte de certains acteurs professionnels de la copropriété mais peu des acteurs de la construction et la rénovation
10	Des acteurs professionnels peu formés ou volontaires à la rénovation des copropriétés, et aux modèles économiques peu adaptés à la perspective de rénovation forte attendue dans les années à venir.

3 ACTIONS DÉJÀ MISES EN ŒUVRE

L'acteur principal

Ressource interne	Partenaires	C'est déjà fait
• Conseillers en rénovation énergétique d'Artémis • Gestionnaire administrative et comptable d'Artémis • Service de communication de TMVL • Chargée de mission Copropriétés d'Artémis • Conseillers habitat d'Artémis	• FNAIM • Communes • Opérateurs d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage • SEM Centre Val de Loire Energies • ANAH • DDT …	✓ **L'observation** du parc existant ✓ Le **conseil**, **l'information** et la **sensibilisation** des copropriétaires ✓ La mobilisation des **gestionnaires** ✓ Le financement des **audits** énergétiques

Tours Métropole Val de Loire aide à financer un audit global pour les petites copropriétés.

L'aide financière peut aller **jusqu'à 2 500 €** dans la limite de 30 % HT,

Un **audit global** consiste en la réalisation d'un **audit énergétique** et d'un **audit architectural** afin que les copropriétaires aient tous les éléments **d'aide à la prise de décision**.

L'attribution de l'aide nécessite de respecter le **cahier des charges** de Tours Métropole Val de Loire.

Les copropriétaires peuvent choisir, en option, de faire réaliser un DPE collectif et plan pluriannuel de travaux, obligations règlementaires. Cette partie n'est pas subventionnée.



PRÉSENTATION DE LA STRATÉGIE METROPOLITAINE

1 LES 4 AXES STRATEGIQUES

1. FAIRE DE LA RENOVATION DES COPROPRIETES UNE AMBITION
2. MOBILISER TOUS LES ACTEURS DANS LA RÉNOVATION THERMIQUE DES COPROPRIÉTÉS
3. DÉMULTIPLIER LES INITIATIVES EN FAVEUR DE LA MISE EN TRAVAUX DES COPROPRIÉTÉS
4. AGIR POUR DES COPROPRIÉTÉS QUI ATTÉNUENT LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

2 LES 9 OBJECTIFS STRATEGIQUES

4 AXES

9 OBJECTIFS

Faire de la rénovation des copropriétés une ambition	*Mobiliser tous les acteurs dans la rénovation thermique des copropriétés*	*Démultiplier les initiatives en faveur de la mise en travaux des copropriétés*	*Agir pour des copropriétés qui atténuent le réchauffement climatique*
1	2	3	4
Renforcer la connaissance sur les copropriétés	Mobiliser les copropriétés dans l'intégration des enjeux de rénovation thermique	Accompagner les professionnels dans la montée en compétence en matière de rénovation des copropriétés	Promouvoir le déploiement d'énergies renouvelables
Faire de la copropriété, un enjeu de toutes les politiques publiques	Renforcer le réseau d'acteurs professionnels autour de la copropriété à l'échelle de la Métropole	Créer des dispositifs locaux complémentaires pour financer la rénovation des copropriétés	
	Associer les ABF à la politique locale	Réduire les coûts d'ingénierie	

3 LES 10 ACTIONS

1	Créer et animer un observatoire des copropriétés	*Faire de la rénovation des copropriétés une ambition*	Renforcer la connaissance sur les copropriétés
2	Inscrire la rénovation des copropriétés dans les documents de planification	*Faire de la rénovation des copropriétés une ambition*	Faire de la copropriété, un enjeu de toutes les politiques publiques
3	Créer un annuaire des professionnels de la rénovation des copropriétés (ingénierie et travaux)	*Mobiliser tous les acteurs dans la rénovation thermique des copropriétés*	Renforcer le réseau d'acteurs professionnels autour de la copropriété
4	Déployer un programme de communication autour de la rénovation des copropriétés sur le long terme	*Mobiliser tous les acteurs dans la rénovation thermique des copropriétés*	Renforcer le réseau d'acteurs professionnels autour de la copropriété
5	Organiser des échanges entre les acteurs de la copropriété, de l'urbanisme et du patrimoine	*Mobiliser tous les acteurs dans la rénovation thermique des copropriétés*	Associer les ABF à la politique locale
6	Contribuer aux formations des acteurs de la copropriété	*Démultiplier les initiatives en faveur de la mise en travaux des copropriétés*	Accompagner la montée en compétence des professionnels en matière de rénovation des copropriétés
7	Lancer des appels à projets pour déclencher des rénovations pilotes	*Démultiplier les initiatives en faveur de la mise en travaux des copropriétés*	Créer des dispositifs locaux complémentaires pour financer la rénovation des copropriétés
8	Définir un dispositif d'aides financières à l'ingénierie et aux travaux incitatives	*Démultiplier les initiatives en faveur de la mise en travaux des copropriétés*	Créer des dispositifs locaux complémentaires pour financer la rénovation des copropriétés
9	Mutualiser les prestations intellectuelles entre copropriétés	*Démultiplier les initiatives en faveur de la mise en travaux des copropriétés*	Réduire les coûts d'ingénierie
10	Développer des actifs de production de chaleur et d'électricité vertueux	*Agir pour des copropriétés qui atténuent le réchauffement climatique*	Promouvoir le déploiement d'énergies renouvelables

1 Faire de la rénovation des copropriétés une ambition

	1 Créer et animer un observatoire des copropriétés	2 Inscrire la rénovation des copropriétés dans les documents de planification
Objectifs	**Renforcer la connaissance sur les copropriétés**	**Faire de la copropriété, un enjeu de toutes les politiques publiques**
Pilote	Tours Métropole Val de Loire	Tours Métropole Val de Loire et/ou communes (selon les compétences)
Partenaires	Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ; communes ; ATU ; Bureau d'études	Artémis ; CAUE37 ; Architectes ; Urbanistes, BE techniques, ATU37, Syndicat Mixte de l'agglomération tourangelle
Etapes	• Nommer un référent • Etablir des indicateurs de fragilité et le système de notation pour alimenter un tableau de bord • Collecter les données portant sur l'état des logements • Se rendre sur le terrain • Caractériser les logements en fonction des indicateurs • Hiérarchiser les besoins pour prioriser les actions de prévention et d'intervention. • Organiser une rencontre entre les acteurs du territoire afin de partager les résultats • Veille et mise à jour des données	• Recenser les différents documents de planification et étudier les orientations existantes • Organiser un atelier de sensibilisation des élus • S'inscrire dans des temps de concertation existants (PLH, PLU …) • Décliner les leviers retenus dans les documents • Accompagner et former les agents des EPCI et des communes • Assurer le suivi

2 Mobiliser tous les acteurs dans la rénovation thermique des copropriétés

Actions	**3 Déployer un programme de communication autour de la rénovation des copropriétés sur le long terme**	**4 Créer un annuaire des professionnels de la rénovation des copropriétés (ingénierie et travaux)**
Objectifs	**Renforcer le réseau d'acteurs professionnels autour de la copropriété**	**Renforcer le réseau d'acteurs professionnels autour de la copropriété**
Pilote	Tours Métropole Val de Loire	Tours Métropole Val de Loire
Partenaires	Artémis ; Communes ; ANAH ; Direction communication ; ADEME ; Professionnels du bâtiment ; Syndics	Collectivités ; RGE ; QUALIBAT ; ANAH ; FFB ; CAPEB ; CCI ; CMA
Etapes	• Constituer un groupe de travail • Identifier des objectifs par cibles • Etablir un plan de communication concerté • Définir un calendrier de long-terme • Sensibiliser les relais de terrain • Mettre en œuvre et assurer le suivi • Veille • Evaluation	• Lister les activités de rénovation et les catégoriser • Déterminez les critères de qualification que les professionnels doivent remplir et le format • Collecter les informations • Rendre public et communiquer • Mettre à jour Options : • Proposer des formations aux pros de l'annuaire • Animer la communauté des membres de l'annuaire

2 Mobiliser tous les acteurs dans la rénovation thermique des copropriétés

Actions

5 Organiser des échanges avec les acteurs de la copropriété, de l'urbanisme et du patrimoine

Objectifs

Associer les ABF à la politique locale

Pilote

Tours Métropole Val de Loire

Partenaires

Services habitat et aménagement TMVL et communes ; CAUE ; Architectes ; BE techniques ; artisans locaux ; CMA

Etapes

- Se renseigner sur les structures, canaux d'échanges entre les ABF et des services d'urbanisme
- Enquête de remontée de besoins en cas de préexistence de temps d'échanges plus ou moins formels, Faire remonter les informations issues de ces réunions au sein des collectivités
- Proposer un premier échange avec les ABF Réunions thématiques sous formes de cas pratiques Adaptation de la gouvernance locale
- Réalisation d'un guide de la rénovation Réunion entre les services urbanisme concernées et les ABF

3 Démultiplier les initiatives en faveur de la mise en travaux des copropriétés

	6	7
Actions	**Contribuer aux formations des acteurs de la copropriété**	**Lancer des appels à projets pour déclencher des rénovations pilotes**
Objectifs	**Accompagner la montée en compétences des professionnels en matière de rénovation des copropriétés**	**Créer des dispositifs locaux complémentaires pour financer la rénovation des copropriétés**
Pilote	Tours Métropole Val de Loire	Tours Métropole Val de Loire
Partenaires	Région ; ADEME ; acteurs de la copropriété, CAPEB, FFB, IFRB, formateurs	ANAH ; Communes ; Architectes ; BE techniques
Etapes	• Identification des besoins et définition des objectifs • Conception du programme/ format • Appel d'offre si besoin • Communication • Réalisation de la formation • Evaluation de la formation Option : • Réalisation d'un annuaire • Création d'un catalogue des formations • Conventionner avec des organismes de formation	• Constituer une équipe projet • Conception du dossier de consultation • Lancer AAP • Sélection des candidats • Mise en œuvre des projets • Diffusion des résultats

3 Démultiplier les initiatives en faveur de la mise en travaux des copropriétés

	8 Définir un dispositif d'aides financières à l'ingénierie et aux travaux incitatives	9 Mutualiser les prestations intellectuelles entre copropriétés
Actions		
Objectifs	**Créer des dispositifs locaux complémentaires pour financer la rénovation des copropriétés**	**Réduire les coûts d'ingénierie**
Pilote	Tours Métropole Val de Loire	Tours Métropole Val de Loire
Partenaires	Artémis, ANAH ; ADEME ; Partenaires Privés	Artémis ; financeurs potentiels (Banque des territoires, Anah, Ademe …) ; membres des conseils syndicaux ; Bureaux d'études thermiques ; Syndics ; communes
Etapes	• Réaliser une analyse des besoins • Benchmark • Etablir des scénarios ------ • Formaliser un dossier type de dépôt • Définir un projet de gouvernance • Annonce et communication • Evaluation et bilan	• Identifier les potentiels financeurs et le budget mobilisable • Identifier des copropriétés nécessitant un travail d'ingénierie (AMO) • Lancer un ou plusieurs marchés groupés à destination d'AMO • Mettre en place une procédure en cas d'abandon du projet par une copropriété • Suivi et bilan

4 Agir pour des copropriétés qui atténuent le réchauffement climatique

Actions

10 Développer des actifs de production de chaleur et d'électricité vertueux

Objectifs

Promouvoir le déploiement d'énergies renouvelables

Pilote

Tours Métropole Val de Loire

Partenaires

Artémis; DTEn ; Bureaux d'études thermiques et fluides

Etapes

- Elaborer une stratégie locale
- Etablir des partenariats avec des acteurs locaux
- Développer des programmes de conseil énergétique
- Faciliter l'accès au financement et les procédure admin
- (Option) Organiser un groupement d'achat ou mutualisation de prestation
- Soutenir la sensibilisation et communiquer