



## Aide à la rénovation énergétique niveau BBC pour des immeubles en copropriétés

### Règlement d'intervention « Audit global »

#### 1. Contexte général

L'intervention de Bordeaux Métropole en matière de rénovation énergétique des copropriétés s'inscrit dans le double champ de nouvelles compétences en matière de maîtrise de la demande en énergie et d'amélioration du parc immobilier bâti.

Elle entend répondre aux enjeux sociaux et d'habitat, de réhabilitation du parc, de lutte contre le mal logement et la précarité énergétique tout en poursuivant des objectifs environnementaux de lutte contre le réchauffement climatique.

Le parc bâti résidentiel ancien constitue en effet le premier gisement d'économies d'énergie sur le territoire métropolitain : avec presque 5000 GWh, les 350 000 logements existants représentent près du tiers de l'énergie consommée sur notre territoire en 2010, devant les transports (28%). Responsable de 28 % des émissions de Gaz à effet de serre en 2010, le parc bâti résidentiel est par ailleurs le troisième poste d'émissions derrière les transports et l'industrie. Au sein de ce parc, les logements privés collectifs représentent plus de 132000 unités, soit 35 % des logements de l'agglomération et cumulent donc des enjeux sociaux, urbains et environnementaux considérables.

Fort de ce constat, Bordeaux Métropole a donné en 2015 à sa politique d'intervention dans le parc privé une dimension plus ambitieuse. L'établissement a, d'une part, lancé les travaux de déploiement d'une plate-forme locale de la rénovation énergétique de l'habitat privé. D'autre part, au-delà de son programme habituel de délivrance d'aides destiné aux publics modestes et très modestes, un dispositif d'aide renforcée à la rénovation énergétique des logements qui porte sur un public élargi est entré en vigueur dans le cadre du Plan Climat. Les copropriétés constituent une des cibles de ces aides financières pour des travaux de rénovation énergétique en parties communes et pour le recours à un maître d'œuvre, qui sont mobilisables sous conditions, dont notamment l'atteinte d'un gain de performance énergétique de 25 %. Pour mettre en œuvre cette politique publique, la Métropole bordelaise s'appuie notamment sur l'Alec, qui propose un service d'accompagnement aux copropriétés dans la rénovation énergétique de leurs parties communes.

C'est avec ce dispositif que Bordeaux Métropole articule les fonds Ville de demain du Programme d'Investissement d'Avenir gérés par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) pour le compte de l'Etat, qui viennent financer de façon complémentaire les copropriétés prêtes à s'engager dans un scénario ambitieux de niveau BBC et qui font l'objet de ce présent règlement.

## **2. Objectifs du dispositif de soutien**

L'aide à l'audit global partagé est destinée aux copropriétés qui souhaitent s'engager dans une démarche patrimoniale globale, intégrant un audit énergétique et, au-delà, notamment de l'obligation réglementaire, un diagnostic technique complet et une analyse sociale des copropriétaires.

L'audit global approfondi a une vocation très opérationnelle et doit permettre l'atteinte du niveau BBC rénovation, qui dépendra justement de l'analyse optimisée de tous les postes susceptibles d'y contribuer et pouvant démontrer la faisabilité, y compris financière, d'un tel scénario. Il constitue ainsi une vraie-plus value par rapport à un audit énergétique classique. En effet un scénario 0 sera défini pour évaluer les coûts d'entretien et de sécurité nécessaires pour le maintien de la copropriété en bon état et d'assurer la sécurité.

L'aide Ecocité doit permettre de palier totalement ou partiellement le surcoût lié au caractère complet de la prestation. Cette aide permettra pour des copropriétés non soumises à l'obligation de réaliser un audit énergétique d'effectuer un audit global et pour les autres d'aller au-delà de l'obligation réglementaire.

L'Alec accompagnera les syndicats de copropriétaires dans leur projet de rénovation énergétique dans le cadre de ses missions confiées par Bordeaux Métropole par convention de partenariat.

## **3. Bénéficiaires**

L'aide à la réalisation de cet audit global peut être attribuée, dans la limite de l'enveloppe financière allouée au dispositif de soutien, aux syndicats de copropriétaires qui remplissent les conditions suivantes :

- l'immeuble doit être :
  - une copropriété verticale et à vocation principale d'habitat,
  - construit après 1945 et avant 1990,
  - situé sur l'une des 28 communes de la Métropole,
- le syndicat des copropriétaires doit :
  - avoir rempli au préalable le Questionnaire copropriété qui permet de faire le point sur la situation de la copropriété : bilan de gestion (charges, contrats, impayés...), bilan des consommations énergétiques et plan des travaux à envisager. Il constitue une base pour échanger entre membres du conseil syndical et avec les différents professionnels susceptibles d'intervenir au cours du projet de rénovation,
  - avoir inscrit la copropriété sur le site CoachCopro® et signer la charte d'accompagnement Ecocité 2 avec l'Alec,
  - réaliser un cahier des charges validé par l'Alec et consulter au moins 3 entreprises,
  - solliciter l'aide avant le commencement de l'audit,
  - faire réaliser un audit dont les prestations répondent à celles exigées dans le cahier des charges,
  - respecter les engagements spécifiques listés chapitre 5.

Les dossiers de demande d'aide peuvent être transmis à Bordeaux Métropole à partir du 15 Septembre 2016 et jusqu'au 30 avril 2018. Les conventions d'attribution entre Bordeaux Métropole et le syndicat des copropriétaires devront impérativement être signées avant le 16 septembre 2018.

## **4. Aide proposée**

### **4.1 Montant de l'aide proposée**

L'aide de Bordeaux Métropole est de :

- 20% du coût TTC de l'audit global pour les copropriétés soumises à obligation d'audit énergétique (+50 lots en chauffage collectif).
- 50% du coût TTC de l'audit global pour les copropriétés non soumises à obligation d'audit énergétique.

Toutefois, la métropole se réserve le droit, dans le cadre d'un comité technique associant l'Alec et la Caisse des Dépôts, de plafonner le montant de la subvention en fonction de la prestation proposée et au regard de l'ensemble des demandes de copropriétés déposées.

### **4.2 Articulation avec les autres aides publiques**

L'aide n'est pas cumulable avec d'autres fonds mis en place par l'Etat ou par de grands établissements publics et notamment :

- Les fonds de l'ADEME,
- Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés,
- Les aides de l'ANAH versées aux copropriétés dégradées ou en difficultés qui bénéficient de modalités particulières de financement de la part du Programme d'Investissements d'Avenir (PIA) et de l'ANAH dans le cadre du programme « Habiter Mieux ».

## **5. Exigences sur le contenu de l'audit**

Cet audit global devra associer les acteurs de la copropriété (conseil syndical, copropriétaires et syndic) avec des professionnels de la rénovation énergétique, de mieux appréhender la faisabilité des travaux et de permettre une meilleure pédagogie nécessaire au vote d'une rénovation énergétique BBC. L'équipe de professionnels devra comporter à la fois des compétences thermiques et architecturales.

L'audit global devra comprendre plusieurs phases ponctuées de rencontres régulières avec la copropriété pour lui permettre de s'approprier ses enseignements :

- réunion de démarrage et recueil des attentes de la copropriété,
- état des lieux architectural et technique de la copropriété :
  - une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
  - un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires,
- une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).
- Des préconisations d'amélioration thermique avec simulations en méthode audit (pour le calcul précis des économies attendues) et T-H-C-E ex (pour justifier des demandes de subvention)
- La définition de scénarios de travaux BBC avec :
  - un « scénario zéro » de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble à 10 ans (travaux de sécurité, ravalement, chaufferie...),
  - un scénario de travaux BBC voté en une seule fois, avec le calcul du temps de retour sur investissement avec aides et coût de l'énergie réactualisé,
  - un scénario de travaux par étapes qui permette d'atteindre à terme le niveau BBC, en indiquant l'économie d'énergie obtenue à chacune de ces étapes (notamment les

seuils de 25 % et 35 % d'économies d'énergie correspondant aux aides respectives de Bordeaux Métropole (droit commun) et de l'ANAH)

- En vue d'une rédaction par le syndic et le conseil syndical d'un cahier des charges de consultation le plus précis possible, il sera précisé pour chaque scénario les éléments sensibles (optimisation d'une chaufferie, étude de structure, ...) qui devront être particulièrement étudiés pour optimiser l'efficacité des actions projetées, sans préjuger d'éventuelles études complémentaires qui pourraient être demandées par le maître d'œuvre en cas d'évolution du scénario étudié.
- étude financière avec le temps de retour sur investissement calculé sur la base du surcoût par rapport aux travaux obligatoires. Cette étude sera complétée d'un calcul après déduction des aides mobilisables,
- réunion intermédiaire de restitution avec le conseil syndical afin de vérifier la prise en compte des attentes des copropriétaires et pour préparer la réunion de restitution et l'AG,
- adaptation éventuelle des scénarii en fonction des retours des copropriétaires,
- réunion de restitution de l'audit, en amont de l'AG, avec le conseil syndical,
- présentation en AG des conclusions de l'audit et du scénario de travaux privilégié parmi ceux préconisés.

## **6. Engagements spécifiques du bénéficiaire**

Le syndicat des copropriétaires devra :

- commencer l'audit dans les 6 mois suivant la signature de la convention avec Bordeaux Métropole (renouvelable une fois sur demande motivée) et présenter à Bordeaux Métropole la facture et les livrables dans les 18 mois.
- informer Bordeaux Métropole de l'avancée de l'étude et notamment des réunions obligatoires figurant au cahier des charges,
- faire figurer les logos du programme d'investissement d'avenir et de Bordeaux Métropole ainsi que la marque Caisse des Dépôts sur les documents produits dans le cadre de l'audit,
- transmettre à Bordeaux Métropole les livrables de l'étude (rapports, études thermiques T H C E ex, diaporamas et autres documents produits dans le cadre de l'étude).

## **7. Modalités d'attribution et de versement de l'aide**

### **7.1 Modalités d'attribution (éligibilité)**

Les dossiers de demande d'aide peuvent être transmis à Bordeaux Métropole à partir du 15 Septembre 2016 et jusqu'au 30 avril 2018. Les conventions d'attribution entre Bordeaux Métropole et le syndicat des copropriétaires devront impérativement être signées avant le 16 septembre 2018.

Le dossier transmis devra comporter :

- le formulaire de demande renseigné et signé,
- la charte Alec
- le cahier des charges de l'audit,
- le questionnaire copropriété renseigné,
- la copie des offres d'audit,
- un RIB au nom du syndicat des copropriétaires.

Les dossiers seront examinés au fur et à mesure de leur dépôt dans le cadre d'un comité technique associant l'Alec et avec l'assistance éventuelle de la Caisse des Dépôts. Les projets répondant à l'ensemble des critères d'éligibilité seront aidés dans la limite de l'enveloppe financière allouée au dispositif de soutien.

Il est conseillé de déposer sa demande au moins 2 mois avant l'Assemblée Générale (AG) de vote de l'audit. Cela permettra de vérifier l'éligibilité du dossier avant l'AG et de connaître et garantir le montant de la subvention en cas de vote effectif de l'audit.

L'éligibilité de la copropriété à l'aide et la réservation des crédits pour 4 mois sera notifiée par courrier. En cas de présentation de plusieurs devis, les crédits seront réservés sur la base de l'offre la plus onéreuse.

L'attribution effective de la subvention est conditionnée au vote des copropriétaires et à l'envoi du PV d'AG et du devis de l'offre retenue dans les 4 mois suivants la notification par Bordeaux Métropole.

Le montant de la subvention sera le cas échéant ajusté en fonction du devis retenu.

L'attribution définitive de la subvention fera l'objet d'une convention signée entre Bordeaux Métropole et le syndicat des copropriétaires.

## **7.2 Modalités de versement**

Le versement de l'aide est conditionné au respect des engagements du bénéficiaire, notamment en termes de délais :

- démarrage de l'audit dans un délai de 6 mois suivant la signature de la convention avec Bordeaux Métropole (renouvelable une fois sur demande motivée),
- réalisation de l'audit et transmission des justificatifs dans un délai de 18 mois suivant la signature de la convention avec Bordeaux Métropole.

Au-delà de ces délais, l'attribution de l'aide sera annulée.

La subvention sera versée en une fois à l'issue de l'étude, sur présentation :

- des livrables de l'audit (rapports, notes, diaporamas, etc),
- du plan de financement définitif et d'un état des versements effectués par les cofinanceurs du projet,
- de la facture acquittée, certifiée par un expert-comptable ou un agent comptable.

Le versement ne pourra se faire que sur un compte séparé au nom du syndicat de copropriétaires.

Dans le cas où la copropriété n'aurait pas respecté ses engagements (voir article 6), la subvention ne serait pas versée.

## **8. Documents à télécharger**

1. Formulaire de candidature
2. Questionnaire copropriété

Documents téléchargeables sur [www.bordeaux-metropole.fr](http://www.bordeaux-metropole.fr)

## **9. Contact**

Pour plus d'information sur ce dispositif ou sur l'accompagnement proposé par L'Alec :

- Connectez-vous au site [www.coachcopro.com](http://www.coachcopro.com)
- ou adresser un courriel à l'adresse [coprorenov@bordeaux-metropole.fr](mailto:coprorenov@bordeaux-metropole.fr)