

# Appel à Manifestation d'Intérêt « Rénovation des copropriétés et des meublés touristiques du littoral d'Occitanie 2020-2022 »



## ***La démarche de projet en copropriété***

***Méthodes et outils pour mobiliser les acteurs d'une copropriété autour d'un projet de rénovation***

- **Retour d'expériences des rénovations énergétiques des copropriétés de la région Occitanie portés par Rénov'Occitanie :**
  - \* **55 audits copropriété Rénov'Occitanie lancés sur des copropriétés (hors littoral) :** dont 15 restitutions finales d'audits déjà réalisées
  - \* **8 AMO en cours** (accompagnement technique (suivi travaux), social et financier (montage des dossiers de subventions))
  - \* **4 prêts collectifs Rénov'Occitanie en cours :** offre de financement à taux bonifié, (sans limite d'âge, pas de solidarité entre emprunteurs)
- **Copropriétés touristiques du littoral**
  - Peu de contacts enregistrés par les Conseillers des Guichets Rénov'Occitanie, sur la rénovation énergétique des copropriétés touristiques du littoral
  - ( Sète, Grau du Roi...)
  - Des demandes de copropriétaires individuels qui souhaitent réaliser des travaux sur les parties privatives de leurs logements ( Leucate, Cap Agde..)
- **3 Audits lancés sur les copropriétés touristiques du littoral:**
  - En juin : copropriété « Soulairol » à Leucate : 36 résidences secondaires
  - En juillet : copropriété « Jardins du Couchant » à La Grande Motte : 158 lots d'habitations (dont 47 résidences principales, 111 résidences secondaires)
  - Prévue en novembre : copropriété « Barberousse » à Gruissan : 228 Lots d'habitations (dont 28 résidences principales et 200 résidences secondaires)



# Les prérequis indispensables pour réussir une rénovation énergétique en copropriété

**Sollicitation du Guichet Renov'Occitanie par la copropriété (conseil de 1<sup>er</sup> niveau) :** la copropriété a une volonté de s'engager dans un projet de rénovation énergétique

**Un conseil syndical moteur :** à l'initiative de la démarche, il participe au contenu de l'audit (visite, participation aux réunions de lancement, intermédiaire et de restitution finale de l'audit...)

**Travail en mode projet avec le syndic et le Conseil Syndical avec une bonne coordination des acteurs :** prestataires réalisant l'audit, AREC, conseiller Guichet Renov'Occitanie, Conseil syndical, syndic, commission énergie

**Une copropriété en bon état de marche :** absence ou peu d'impayés, des charges maîtrisées ...

**Une copropriété mobilisée :** impliquant les copropriétaires tout au long du parcours d'accompagnement :

- Des actions de communication claires et pédagogiques tout au long du projet
- Une bonne diffusion de l'information auprès du conseil syndical et du syndic

**Les Conseillers des Guichets Renov'Occitanie** qui accompagnent la copropriété tout au long du parcours de rénovation, construisent un climat de confiance entre le syndic et le Conseil Syndical, et travaillent en étroite collaboration avec les prestataires réalisant l'audit

**Des aides financières mobilisables :** MPR copropriété (75% de lots d'habitation principale, CEE coup de pouce rénovation globale, aides des collectivités locales (le cas échéant ...)

**Prêt collectif AREC** pour diminuer le reste à charge



# L'organisation juridique de la copropriété

## Syndicat Des Copropriétaires (SDC)

regroupe l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble



## Assemblée Générale des Copropriétaires

*Organe de décision de la copropriété*



*élite*

*élite*



*Organe de gestion*



*Organe de gestion*

# Les missions des 3 entités

## Le Syndicat Des Copropriétaires (SDC)

Il se réunit au minimum une fois par an en Assemblée Générale pour prendre des décisions relatives à la copropriété  
Il décide des travaux

*élit*



*élit*

**Le syndic** (professionnel ou bénévole) est nommé par l'AG. Il est le mandataire du SDC.

## Le conseil syndical

- Les membres sont élus par l'AG et ils élisent
- leur Président (*qui fait le lien avec le syndic*)
- Il donne un avis sur toutes les questions concernant le SDC
- Il est associé à l'élaboration du budget
- Il peut demander la convocation d'une AG
- Possibilité de lui donner un mandat précis



**Contrôle et assiste le  
syndic dans sa gestion**

## Ses fonctions et attributions:

- Exécuter les décisions prises en AG et faire respecter le règlement
- Administrer l'immeuble
- Pourvoir à sa conservation et à son entretien
- Tenir la comptabilité
- Représenter le SDC dans les actions en justice





# Quels arguments / éléments déclencheurs ?

## Quels arguments pour déclencher une rénovation de copropriété?

- Réduire les consommations d'énergie
- Améliorer le confort thermique (en hiver comme en été) et acoustique ... => vers un tourisme 4 saisons?
- Valeur verte : augmenter la valeur des biens immobiliers
- Freiner le vieillissement et la dégradation du bâti

## Quels sont les éléments déclencheurs ?

- Des besoins de travaux à prioriser : travaux de sécurité, d'améliorations énergétique ou de rénovation globale ...
- Des obligations réglementaires
- Des copropriétaires sensibles aux économies d'énergie
- Profiter de l'audit (temps de maturation) pour envisager une rénovation plus globale
- Des factures trop importantes
- Inconfort estival et hivernal
- Planifier l'entretien sur le long terme
- Bénéficier d'aides financières spécifiques aux travaux collectifs



# Les étapes clés de la rénovation énergétique en copropriété

6 mois



Assemblée Générale de vote de l'audit

1.

## Audit architectural énergétique et financier

Identifier les gisements d'économies d'énergie

- Recensement des données et enquête
- État des lieux du bâti
- Analyse et traitement des données
- Préconisations d'amélioration et scénarios de travaux
- Plan de financement prévisionnel
- Rapport d'audit final

Etape suivante :

**Vote en AG :**

- du choix du scénario de travaux (gain >40%)
- du choix d'une mission d'AMO (obligatoire obtention aides MPR copropriété)
- du choix d'une mission de MOE (dans la même AG ou AG ultérieure)

6 mois à 1 an



Assemblée Générale de vote des études de maîtrise d'œuvre

2.

## Maîtrise d'œuvre

Conception du projet

- Diagnostic complémentaire
- Avant projet sommaire détaillé
- Projet
- Consultation des entreprises
- Analyse des devis
- Plan de financement

6 mois à 1 an



Assemblée Générale de vote des travaux

3.

## Travaux de rénovation

Conduite des travaux

- Suivi de chantier
- Réception des travaux



4.

## Usage des nouvelles installations

Prise en main du bâtiment rénové

- Suivi des consommations
- Sensibilisation des copropriétaires

# Les freins à surmonter pour voter des travaux de rénovation en copropriété

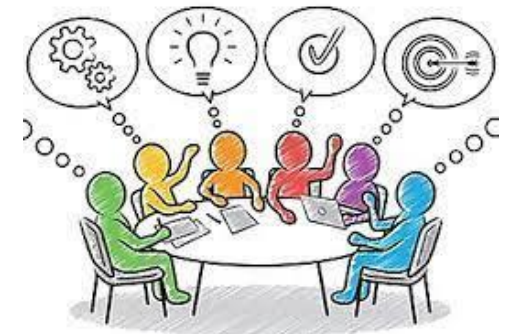
Les projets de rénovation des copropriétés sont complexes et longs à mettre en œuvre.

## Les freins à la rénovation:

- Des décideurs à voix multiples,
- Des votes de travaux en AG avec règles de majorité,
- Des populations hétérogènes, aux intérêts divergents : des résidences secondaires (vacances d'été), des loueurs de meublés, des résidences principales, des propriétaires bailleurs, des propriétaires âgées qui ne se projettent pas ....
- Des passifs ou conflits au sein de la copropriété,
- Des difficultés à rassembler tous les financements,
- Des difficultés à coordonner tous les acteurs,
- Des choix de travaux partiels plutôt que des rénovations globales
- Des contraintes techniques ou architecturales (refus des ABF)

Ces spécificités ont un impact sur la durée des projets qui peuvent s'étaler de 3 à 5 ans.

La complexité de ces projets rend de plus en plus nécessaire le recours à un accompagnement : AMO





# Les différentes règles de majorité selon la loi du 10 juillet 1965

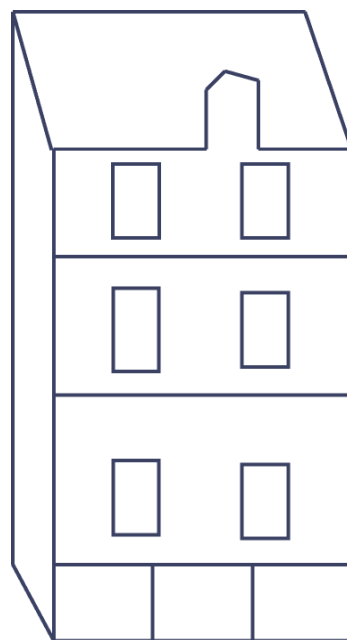
## ARTICLE 24 : Majorité simple

Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, (les absents non comptés)

AU TOTAL dans la copropriété  
**50 copropriétaires = 1000 millièmes**

Ex de Vote :

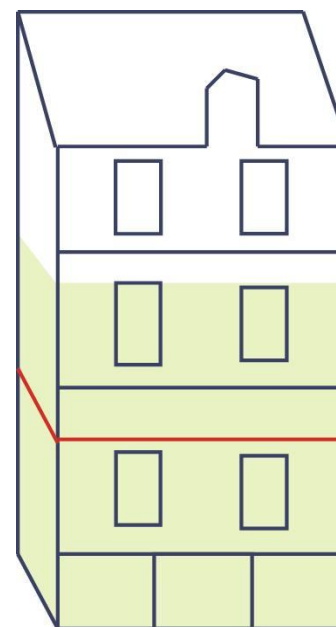
- travaux obligatoire : désamiantage, ravalement imposé par administration, conformité ascenseur...
- travaux nécessaire à la conservation de l'immeuble, à la préservation et sécurité physique des occupants



600  
Millièmes  
Présents et  
représentés

Si la résolution recueille moins de 334 millièmes (moins d'1/3 des voix)

il faudra convoquer une nouvelle AG et voter **la même question à l'art. 24**



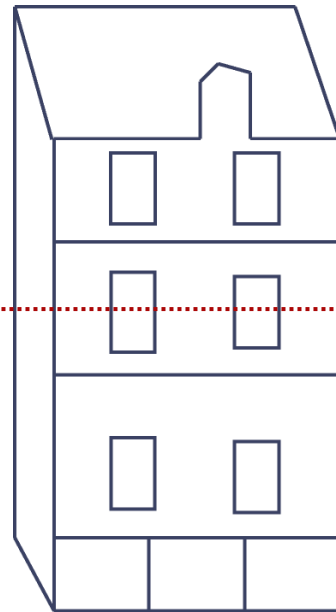
**Majorité Art.24 :**  
Plus de la moitié des  
millièmes présents et  
représentés  
= **301 millièmes min.**



# ARTICLE 25 : Majorité absolue

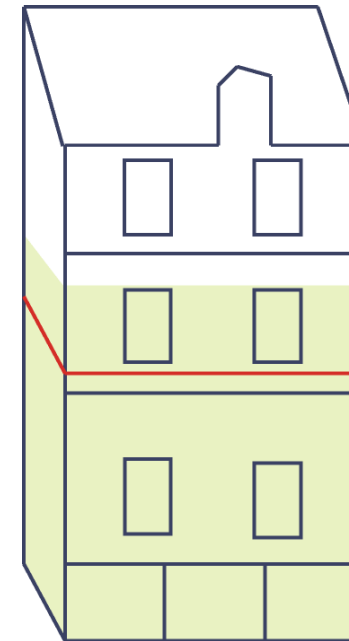
La Majorité des voix de tous les copropriétaires présents, représentés et absents  
(total des millièmes de la copropriété)

AU TOTAL dans la copropriété  
**50 copropriétaires = 1000 millièmes**



500 millièmes

Le jour de l'AG



**Majorité Art. 25 :**  
Plus de la moitié des  
millièmes TOTAUX  
= **501 millièmes min**

Ex de vote :

- travaux d'économie d'énergie dont les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives
- installation d'un ascenseur
- ravalement de façade (non imposé par administration)

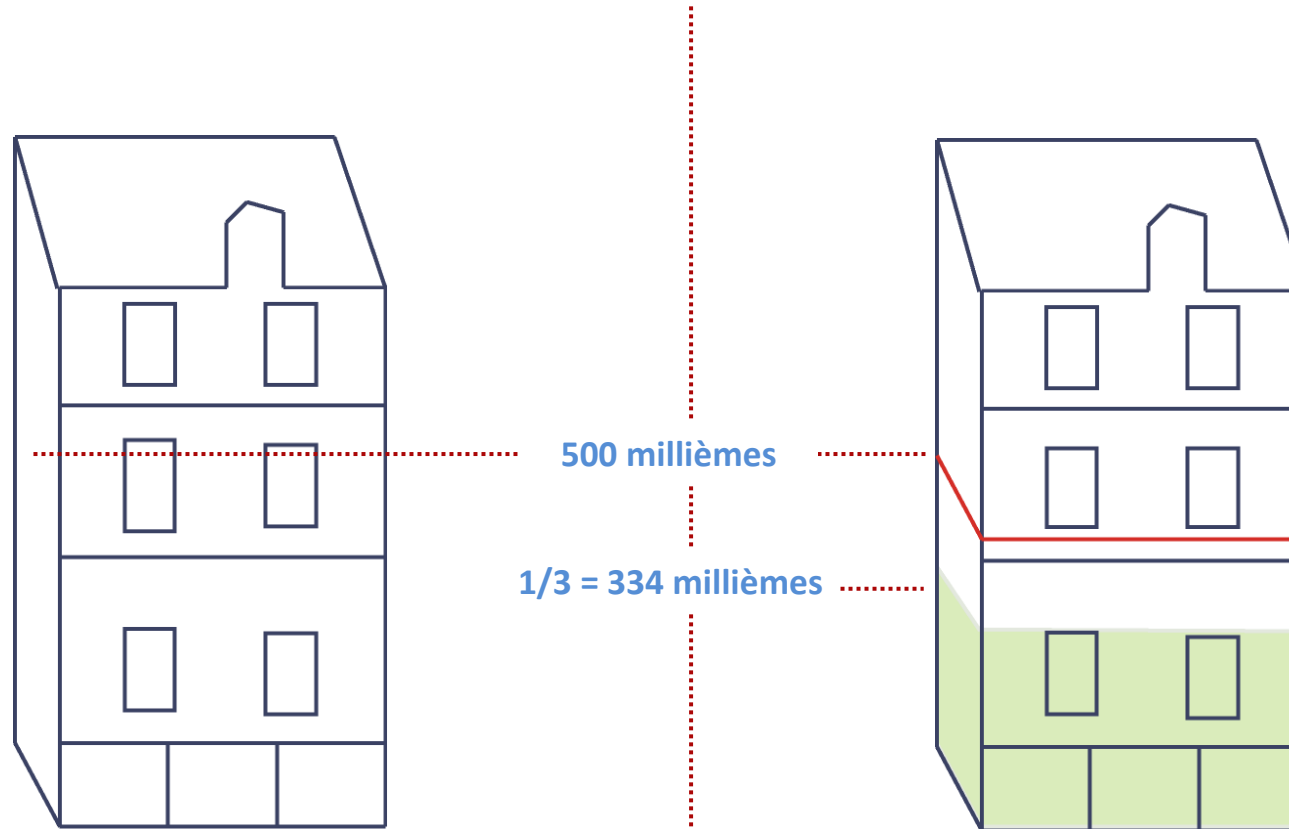


# ARTICLE 25-1

## *Le jour de l'AG*

AU TOTAL dans la copropriété  
**50 copropriétaires = 1000 millièmes**

Si la résolution obtient moins d' $\frac{1}{3}$  de voix de tous les copropriétaires ( $< 334$  millièmes) : **convoquer une nouvelle AG et voter la même question à l'Art. 24**



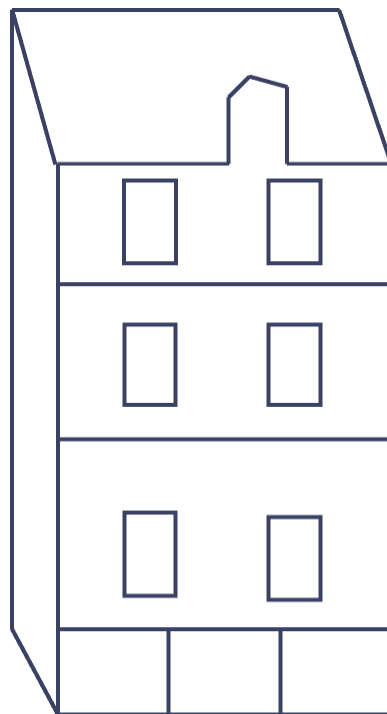
Si la décision n'est pas adoptée lors du 1<sup>er</sup> vote : :  
Procéder immédiatement à un second vote : = **Vote à l'Art. 24.**  
Si le vote recueille au moins les  $\frac{1}{3}$  des voix de TOUS les copropriétaires (soit 334 millièmes)



# ARTICLE 26 : Double majorité

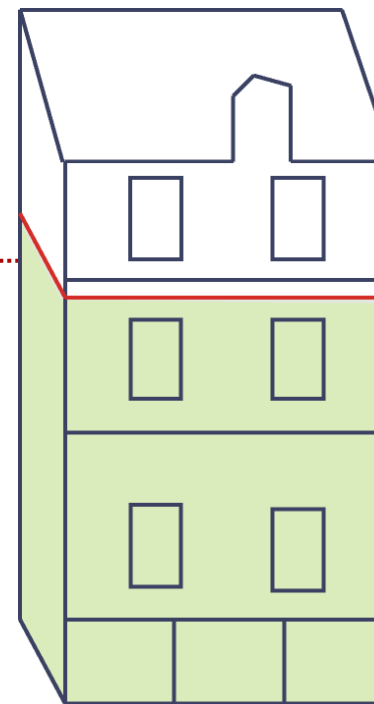
Majorité des voix de tous les copropriétaires (présents, représentés et absents) en nombre représentant détenant : au moins  $\frac{2}{3}$  des millièmes sur le total de la copropriété.

AU TOTAL dans la copropriété  
**50 copropriétaires = 1000 millièmes**



$\frac{2}{3}$  des millièmes

Le jour de l'AG



30 copropriétaires +  
600 millièmes =  
**Vote Art. 26  
impossible.**

(26 copropriétaires +  
667 millièmes  
Minimum)

## Ex de vote :

- modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des PC
- acte d'acquisition immobilière
- emprunt au nom du SDC pour le financement des travaux votés en AG



# Comment mobiliser les acteurs des copropriétés touristiques du littoral?



**Le Syndic** est un acteur clé, mais avec des habitudes et un vocabulaire avec lesquels il faut composer.

Importance stratégique d'obtenir les coordonnées des membres du **conseil syndical** tout en respectant le règlement lié à la protection des données / RGPD.

Identifier et mobiliser des **personnes motrices** au projet (copropriétaires, membres du conseil syndical, commission énergie...)

**Besoins et attentes des syndicats** : renforcer la qualité de gestion du syndicat et son image de marque, et lui permettre d'acquérir une expertise en rénovation énergétique et touristique

**Besoins et attentes des propriétaires** : y voir clair!



**Connaitre les copropriétés touristiques** de sa station via différents outils (Registre d'Immatriculation des Copropriétés, etc.) et leurs besoins (exemple: questionnaire affinitaire)

**Connaître les syndicats de copropriété** agissant sur la station (porte à porte, associations professionnelles, etc.)

**Développer une méthodologie et des outils** durables et spécifiques à la station à destination des syndicats : formations, informations, guides, en coordination avec les guichets Rénov'Occitanie

**Organiser des réunions publiques** avec le soutien des élus et institutions locales

**Proposer des actions d'accompagnement** (exemple les coachings by LGM)

Pérenniser un animateur à l'échelle de la station, participer à des réseaux de professionnels du bâtiment, intégrer le réseau des acteurs de la rénovation des copropriétés et de l'attractivité touristique



## AMI Plan Littoral

La Grande-Motte met en œuvre un accompagnement intégré à un programme national porté par l'Etat, la Région et la Banque des Territoires. Ce programme s'inscrit dans une politique globale d'amélioration continue de la qualité d'accueil de la station face à l'évolution de la demande touristique.

### 2 programmes sont proposés aux propriétaires

**Le coaching copropriétaires**  
pour améliorer la qualité et la  
performance énergétique des  
bâtiments



Les 2 programmes  
d'accompagnement  
sont cumulables

**Le coaching propriétaires**  
pour inciter à rénover et renforcer la  
performance énergétique des  
meublés

**Pilotage**



**impulse<sup>++</sup>**  
groupe Energys

**Partenaires techniques,  
juridiques et financiers**  
ARAC, AREC

**Prestataires opérationnels**  
: ACEB, Alabiso Ingénierie,  
Ethik Urbaine

**Bénéficiaires** : syndics de  
copropriété, conseils syndicaux  
et copropriétaires



Les acteurs de la  
démarche

**Le programme global est  
porté par la Ville de La  
Grande-Motte et mis en  
œuvre par l'Office du  
Tourisme**

**Pilotage**



**Prestataires opérationnels :**  
architectes, décorateur.ice.s  
d'intérieurs et homes stagers  
(y compris thermicien)

**Bénéficiaires** : propriétaires de  
meublés touristiques ou  
résidentiels

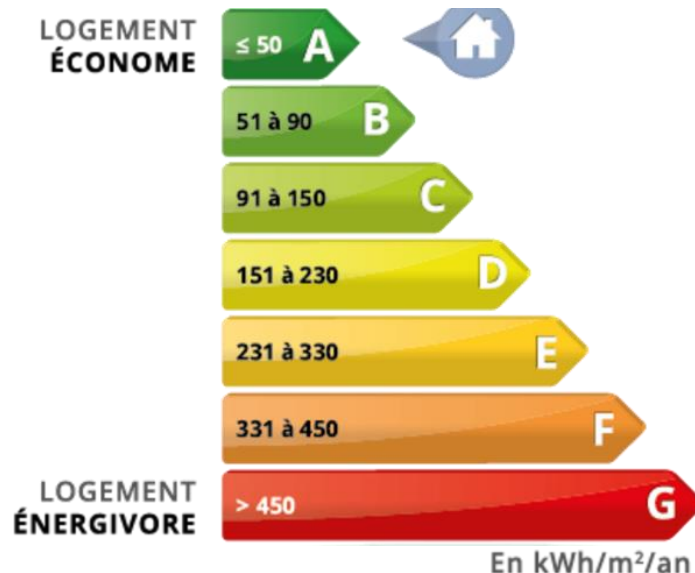
## Pourquoi ?

La loi Climat et Résilience vise à accélérer la rénovation énergétique des copropriétés. Elle contient plusieurs dispositions qui les encouragent ou les obligent à réaliser des travaux pour diminuer leur consommation énergétique, selon un calendrier progressif

### Contexte réglementaire : la loi Climat Résilience



Exigences en matière de performance énergétique des bâtiments d'habitation à compter du 1er janvier 2028 : max **330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an**  
**Rénovation énergétique obligatoire** des privés résidentiels énergivores classés **F ou G** au 1er janvier 2025



### Le diagnostic de performance énergétique collectif

- Les habitations collectives construites avant 2013 doivent réaliser un DPE
- Il devra être renouvelé tous les 10 ans, sauf pour les immeubles classés A,B ou C
- Si + 50 lots et permis de construire déposé avant le 1/1/2001 -> DPE remplacé par un audit énergétique

### Rappel !

**Audit obligatoire avant travaux** pour les bâtiments :

- construits avant le 1er juin 2001,
- soumis au statut de la copropriété et comprenant plus de 50 lots (principaux et annexes),
- à usage principal d'habitation,
- équipés d'une installation collective de chauffage.

### Contexte environnemental : le réchauffement climatique



#### Contexte et rapport du GIEC

- Nécessité d'une énergie décarbonée
- La sobriété comme solution à privilégier
- Augmentation du prix de l'énergie
- Nécessité de réduire l'impact individuel à 2t de CO2/an



## Comment ?

En mobilisant les contacts et aides potentielles  
En valorisant votre patrimoine au travers de locations plus longues et plus qualitatives

### Aides et financements : au cas par cas

Dispositifs  
fiscaux à  
creuser  
également!



Pris en  
compte dans  
les résultats  
des audits

### Loc'Avantages avec travaux

Pour qui ? Propriétaires louant un bien non meublé à un locataire aux revenus modestes (loyer plafonné en-dessous du prix du marché)  
Pour quoi ? Travaux de rénovation  
Quel financement ? Jusqu'à 35% du coût des travaux

### Prêts collectifs AREC

Sous réserve d'atteindre un gain énergétique de 40 %, la Région Occitanie, via l'Agence Régionale d'Energie et du Climat (AREC) propose un prêt à taux bonifié pour financer les travaux.

Plus de renseignement directement sur le site <https://www.arec-occitanie.fr/>

### Des interventions professionnelles complémentaires

#### Des intervenants pour chaque étape

- Des contacts spécifiques à mobiliser pendant l'AMI via l'office du tourisme
- Votre syndic, partenaire de confiance
- Les professionnels de la maîtrise d'œuvre : architectes, maîtres d'œuvre, AMO, thermiciens, etc.
- Des entreprises reconnues RGE pour faire le lien avec les aides et financements



## Le coaching copropriétaires

pour améliorer la qualité et la performance  
énergétique des bâtiments

Audit technico-  
économique  
bâtiment



Apporter une assistance aux copropriétaires via leur syndic dans le pilotage d'un projet de rénovation globale

### Le programme offre

- La réalisation d'un diagnostic de la copropriété intégrant des préconisations de travaux chiffrées
- Un accompagnement pour comprendre les enjeux techniques, administratifs et financiers des programmes de travaux associés
- Des outils reproductibles pour les syndicats de copropriété
- Une liberté d'action pour les copropriétaires qui choisissent ou non de réaliser les travaux préconisés.

## Le coaching propriétaires

pour inciter à rénover et renforcer la performance  
énergétique des meublés

Homestaging  
logement

Une offre relooking avec un prix optimisé sur mesure (« avec l'office du tourisme de La Grande Motte donnez un coup de frais à votre studio »)

Un conseil technique avec esquisse(s) et estimatif du coût du projet de rénovation pris en charge par l'office du tourisme

Pas de contrepartie : le propriétaire est libre de la suite qu'il veut donner à son projet

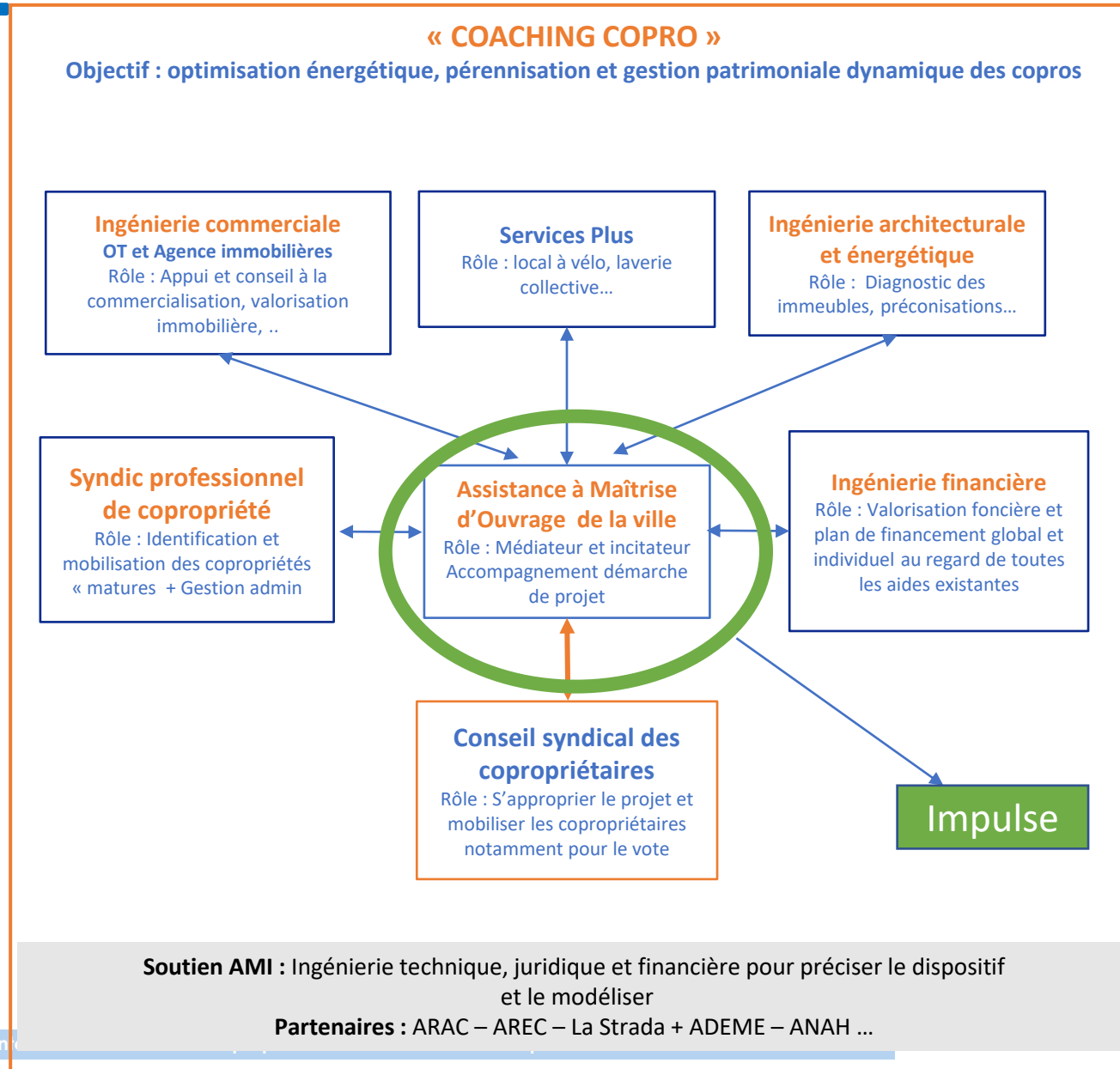


Un réseau de Home Stagers locaux, partenaires, formés par LGM et appliquant des prix négociés pour la réalisation des travaux de rénovation le cas échéant



Le guide de l'identité  
architecturale by LGM

# Un accompagnement spécifique : animation et mise en œuvre du coaching copro



**impulse<sup>++</sup>**  
groupe E'nergys

[ **POUSSER UNE ACTIVITÉ, LUI DONNER DE L'ÉLAN,  
FAVORISER SON EXPANSION. AMENER UN GROUPE À  
AGIR DANS UNE CERTAINE DIRECTION.** ]

#énergies positives



**Laetitia EXBRAYAT**  
**Responsable d'agence Méditerranée**  
laetitia.exbrayat@impulse.green  
T. +33 (0)6 35 03 01 52





# Un accompagnement spécifique : animation et mise en œuvre du coaching copro



Lancement : cadrage de la démarche avec l'équipe projet  
Cartographie des parties prenantes  
Entretiens individuels  
Analyse des enjeux



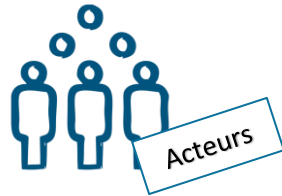
Etablissement d'une stratégie de coaching copropriétés  
Elaboration d'un plan d'action et d'un argumentaire pour les syndicats



Suivi et mise à jour de la stratégie d'accompagnement  
Réunions de travail et présentation autour du plan d'action et du coaching avec les syndicats



# Et vous comment mobilisez-vous les acteurs des copropriétés touristiques du littoral?



**Le Syndic** est un acteur clé, mais avec des habitudes et un vocabulaire avec lesquels il faut composer.

Importance stratégique d'obtenir les coordonnées des membres du **conseil syndical** tout en respectant le règlement lié à la protection des données / RGPD.

Identifier et mobiliser des **personnes motrices** au projet (copropriétaires, membres du conseil syndical, commission énergie...)

**Besoins et attentes des syndicats** : renforcer la qualité de gestion du syndicat et son image de marque, et lui permettre d'acquérir une expertise en rénovation énergétique et touristique

**Besoins et attentes des propriétaires** : y voir clair!



**Connaitre les copropriétés touristiques** de sa station via différents outils (Registre d'Immatriculation des Copropriétés, etc.) et leurs besoins (exemple: questionnaire affinitaire)

**Connaître les syndicats de copropriété** agissant sur la station (porte à porte, associations professionnelles, etc.)

**Développer une méthodologie et des outils** durables et spécifiques à la station à destination des syndicats : formations, informations, guides, en coordination avec les guichets Renov'Occitanie

**Organiser des réunions publiques** avec le soutien des élus et institutions locales

**Proposer des actions d'accompagnement** (exemple les coachings by LGM)

Pérenniser un animateur à l'échelle de la station, participer à des réseaux de professionnels du bâtiment, intégrer le réseau des acteurs de la rénovation des copropriétés et de l'attractivité touristique