

mon PROJET RENOV

Tout pour améliorer le confort
de *mon* logement



CAHIER DES CHARGES – AUDIT GLOBAL

Version 1^{er} septembre 2024

LISTE DES PRESTATIONS	Détails sur les exigences attendues
CONTENU DE L'AUDIT	
VOLET ARCHITECTURAL, TECHNIQUE, PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL Un état des lieux technique, architectural et patrimonial sera établi et intégrera a minima :	
* Volet architectural, patrimonial et technique	voir le cahier des charges Diagnostic Patrimonial – contact : restauration.patrimoine@mairie-nantes.fr
* l'étude du potentiel environnemental	<p>Cette étude synthétique doit être un 1^{er} niveau d'informations et a pour but de sensibiliser les copropriétaires sur les questions de transition écologique. Elle vise à évaluer l'état actuel de la parcelle, en examinant ses zones végétalisées et minéralisées et à estimer le ratio entre les surfaces perméables et imperméables. Elle inclura également le recensement du nombre d'arbres et arbustes présents ainsi qu'une identification des espèces protégées susceptibles de se trouver sur la parcelle.</p> <p>Sur ce dernier point Nantes Métropole met à disposition un Atlas des espèces présentes sur son territoire : https://metropole.nantes.fr/territoire-institutions/nantes-metropole/competences/nature-et-biodiversite</p> <p>Enfin, des recommandations seront formulées pour promouvoir la biodiversité et la création d'îlots de fraîcheur (à ce stade pas d'estimatif travaux attendu).</p>

VOLET ENERGETIQUE

Le volet énergétique répondra aux obligations de l'audit énergétique réglementaire conformément à l'article 2 du décret n°2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.
Ce volet énergétique, en complément des obligations réglementaires, présentera de manière détaillée :

LISTE DES PRESTATIONS	Détails sur les exigences attendues
* Systèmes de production ENR de chauffage et de production d'ECS	<p>Dans un objectif de sensibilisation au recours à des énergies renouvelables, une solution de production ENR de chauffage et d'ECS sera proposée : RCU, solaire thermique, géothermie, PAC, chaudière hybride/biomasse...</p> <p>Il n'est pas attendu, à ce stade, d'études de faisabilité, qui pourront faire l'objet d'une commande par le syndicat des copropriétaires si celui-ci souhaite étudier plus précisément les éventuelles opportunités identifiées.</p>
* le traitement de la problématique du confort d'été	<p>Si la problématique du confort d'été est signalée, le prestataire propose au conseil syndical de calculer le nombre de jours par an où la température intérieure du logement le plus chaud dépasse 26°C. Il pourra utiliser un logiciel de simulation thermique dynamique.</p> <p>Une réflexion sur l'inertie du bâtiment et le rafraîchissement passif sera proposée. Les différents scénarios de travaux intégreront les mesures adaptées.</p>
* le calcul des consommations énergétiques selon la méthode de calcul 3CL DPE 2021 et au moyen d'une simulation thermique dite non conventionnelle : STD	<p>Calculs non conventionnels – STD</p> <p>La simulation thermique dynamique permet d'estimer les consommations réelles d'énergie, en tenant compte de l'enveloppe du bâtiment et de son inertie, des systèmes énergétiques (y compris les appareils électriques non thermiques), du comportement des occupants et du climat local. L'étude est faite au pas de temps horaire. Elle permet de traiter notamment la problématique du confort d'été.</p> <p>Le prestataire détaille les références de la méthode pour chaque usage et les hypothèses de calcul non spécifiées en annexe.</p> <p>Calculs conventionnels Méthode 3CL-DPE 2021 : est attendu la méthode de calcul et non le le DPE collectif</p>
* l'étude du potentiel solaire de la copropriété	<p>Cette étude a pour but de déterminer si la ou les toitures de l'immeuble peuvent être utilisées soit pour produire de l'eau chaude sanitaire via le solaire thermique ou de l'électricité via le solaire photovoltaïque. Pour estimer le potentiel, il est possible d'utiliser la plateforme internet https://nantes-metropole.cadastre-solaire.fr. L'étude du potentiel présentera une estimation des besoins, une analyse <u>synthétique</u> technique (structure, m² disponibles, m² à installer en fonction des besoin...) ainsi qu'une estimation de la production.</p> <p>L'étude présentera les solutions de revente, d'autoconsommation ou d'autoconsommation collective (description générale).</p> <p>Une étude de faisabilité pourra ensuite être commandée par le syndicat des copropriétaires si celui-ci souhaite étudier plus précisément les éventuelles opportunités identifiées. Si le potentiel est avéré, l'offre MOE devra comporter en option une étude de faisabilité.</p>
* l'étude de mise en œuvre de matériaux biosourcés	<p>L'audit devra étudier l'utilisation des matériaux biosourcés. Pour faciliter la prise de décision, un comparatif (coût, technique, caractéristique...) entre les solutions isolation traditionnelle et biosourcée devra être réalisé.</p>

LISTE DES PRESTATIONS	Détails sur les exigences attendues
PROPOSITION DE SCENARIOS DE TRAVAUX	
<p>L'audit doit aboutir à des préconisations de travaux et un programme d'améliorations intégrant a minima :</p>	<p>Dans la mesure où les améliorations peuvent interagir et que les économies d'énergie ne peuvent s'additionner de manière stricte, le prestataire propose des programmes adaptés aux caractéristiques de chacun des bâtiments. Pour aider à choisir le bouquet de travaux de la copropriété susceptible d'être étudié dans le cadre d'une mission de maîtrise d'œuvre, les différents programmes sont présentés de manière progressive et en intégrant les besoins de la copropriété. Il appartient au prestataire de justifier ces choix de programmes en fonction des enjeux et des contraintes de la copropriété.</p> <p>Pour rappel, chaque préconisation respecte les critères de performance rendant éligibles les travaux au taux réduit de TVA à 5,5 % (article 278-0 bis A du CGI) ou à défaut les critères de la Réglementation Thermique des bâtiments existants en cours pour les équipements non éligibles.</p> <p>Chaque préconisation pourra être décrite de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Description qualitative : Type de matériel (notamment matériaux biosourcés) - Quantité, surface, longueur, etc. - Performance thermique, rendement, etc. - Qualité environnementale, énergie grise, impact sanitaire et les conseils généraux sur l'aération et la ventilation qui permettent aux occupants d'adapter leur comportement au bon fonctionnement thermique du bâti etc. * Précision sur la faisabilité réglementaire (notamment au regard du PLUm) et architecturale, sur les conditions et la facilité de mise en œuvre. * Gain énergétique (kWh_{ep} et %). * Gain financier en € TTC * Estimatifs préconisations (€ HT et TTC) et part éligible aux aides (notamment TVA à 5,5 %). * Le cas échéant, fourchette de dépenses d'entretien supplémentaires ou en moins à prévoir * Temps de retour sur investissement actualisé pour la part représentant les travaux d'économie d'énergie <p>Les travaux d'isolation thermique ne devront pas dégrader la qualité acoustique du bâtiment.</p>
<p>* un « scénario zéro » des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble</p>	<p>Le scénario zéro correspond aux besoins de travaux pour la pérennisation du bâti et des équipements techniques et/ou les mises aux normes que la copropriété doit effectuer en dehors de tout projet de rénovation énergétique. Ce scénario détermine le besoin de travaux incompressibles, c'est un outil pédagogique pour présenter la réalité des surcoûts énergétiques. Les postes de travaux qui composent ce scénario sont expliqués, et leur degré d'urgence est évalué (urgent, à court terme et moyen terme). Il s'agit des travaux minimum à prévoir d'ici 10 ans (ravalement, toitures, chaudières, colonnes,...) + les travaux obligatoires de mise aux normes ou de sécurité, permettant a minima de respecter les exigences réglementaires pour l'immeuble.</p> <p>=> ne pas orienter uniquement sur des travaux de rénovation énergétique si des travaux importants sont nécessaires pour assurer la pérennité de l'immeuble.</p>
<p>* un scénario BBC compatible qui permet d'atteindre 35 % et l'étiquette D</p>	<p>35 % d'économies d'énergie est le critère d'éligibilité aux aides de l'Anah. Le BBC compatible implique que, dans le cadre d'une rénovation par étape, chaque élément ait un niveau de performance qui permette d'atteindre le niveau BBC par la réalisation de travaux complémentaires, en cohérence avec les interfaces.</p>
<p>* un scénario certification Nantes Métropole – si possible techniquement et réglementairement</p>	<p>Un bouquet de travaux permettant d'atteindre un scénario certification Nantes Métropole. La construction de ce scénario devra être cohérente, équitable entre les copropriétaires et argumentée.</p>
VOLET FINANCIER Une analyse financière sera produite pour chaque scénario, intégrant :	
<p>* une estimation du montant total des travaux (HT et TTC) et de l'ensemble des frais annexes (honoraires de suivi de chantier, assurances, imprévus, SPS,...)</p>	<p>Les frais annexes peuvent être estimés globalement. Les taux de TVA applicables seront mentionnés dans le tableau de synthèse des postes de travaux, qu'ils soient de rénovation énergétique ou non. Ils sont importants pour déterminer les dépenses réelles des ménages.</p>