

# mon PROJET RENOV

Tout pour améliorer le confort de mon logement

## CAHIER DES CHARGES – AUDIT GLOBAL

Version 01/09/2024

LISTE DES PRESTATIONS	Détails sur les exigences attendues
<b>CONTENU DE L'AUDIT</b>	
<b>VOLET ARCHITECTURAL, TECHNIQUE, PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL</b> Un état des lieux technique, architectural et patrimonial sera établi et intégrera a minima :	
* une présentation générale du bâti, et de la parcelle (appréciation de l'environnement extérieur, des contraintes patrimoniales et architecturales)	L'objectif est de pointer les éléments qui favorisent ou limitent une rénovation énergétique : * proximité de monuments historiques (rayon des 500 m et recours à l'ABF) * éventuelles singularités architecturales du bâtiment lui même, * contraintes techniques ou réglementaires (exemple règlement de voirie ne permettant pas une ITE en RDC, droit de surplomb...).
* l'identification des besoins de travaux non énergétiques nécessaires à la conservation de l'immeuble	Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble
* l'analyse de la conformité du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires en matière de : sécurité incendie, organes de ventilation, état du bâti, état des colonnes techniques, accessibilité, présence d'amiante	Cette analyse doit permettre de présenter dans le rapport un paragraphe pour chaque point de la liste qui décrit l'état actuel du bâtiment et de ses installations en indiquant s'il est conforme / non conforme aux obligations légales et réglementaires (en incluant les obligations de mise en conformité programmée dans la loi). Chaque non-conformité fera l'objet de préconisations de mise aux normes en précisant le degré d'urgence de réalisation. La présence d'amiante pourra être recherchée sur le modèle du Dossier Technique Amiante, non destructif.
* l'étude de l'opportunité de valorisation foncière au regard du PLUm (étude du potentiel réglementaire de rénovation, empiètement, surélévation, périmètres spécifiques, ABF ...)	L'étude de potentiel de valorisation immobilière et foncière a pour objet de présenter aux copropriétaires le potentiel constructible et donc l'éventuel levier financier complémentaire pour le projet de rénovation énergétique de la copropriété.  Elle aborde les questions de densification de la parcelle, par des extensions ou constructions neuves sur ses espaces libres de construction (espaces verts, stationnement), par une surélévation éventuelle des immeubles construits de la copropriété, ou par toute autre solution adaptée au site.  <b>L'étude de potentiel de valorisation immobilière et foncière contient :</b> *une analyse réglementaire sur la constructibilité de la parcelle au regard des documents d'urbanisme, notamment le PLUm  Une étude de faisabilité pourra ensuite être commandée par le syndicat des copropriétaires si celui-ci souhaite étudier plus précisément les éventuelles opportunités identifiées. Cette étude de faisabilité peut selon les besoins intégrer notamment les points suivants : * un diagnostic structurel du bâtiment existant, y compris fondations, destiné à vérifier sa capacité à supporter les travaux envisagés. * une étude d'implantation et de volumétrie générale (détermination du nombre d'étages), intégrant les considérations de fonctionnement urbain (raccordement espaces publics, accès automobile, déplacement doux...).
* l'étude de l'accessibilité de la copropriété au niveau des parties communes	L'étude portera sur l'accessibilité PMR des parties communes au regard des normes bâtiments neufs (Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction). Elle a pour objectif de sensibiliser le maître d'ouvrage et de l'inciter à effectuer des travaux permettant de faciliter l'accès à la copropriété. A minima, un descriptif des solutions possibles sera proposé. Un estimatif des travaux pourra être proposé (non obligatoire).
* l'étude du potentiel environnemental	Cette étude synthétique doit être un 1 <sup>er</sup> 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. Sur ce dernier point Nantes Métropole met à disposition un Atlas des espèces présentes sur son territoire : <a href="https://metropole.nantes.fr/territoire-institutions/nantes-metropole/competences/nature-et-biodiversite">https://metropole.nantes.fr/territoire-institutions/nantes-metropole/competences/nature-et-biodiversite</a> Enfin, des recommandations seront formulées pour promouvoir la biodiversité et la création d'îlots de fraîcheur (à ce stade pas d'estimatif travaux attendu).

**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 + TH-C-E ex	<p><b>Calculs non conventionnels pour chauffage collectif</b> L'objectif est de connaître et de permettre aux copropriétaires d'appréhender les consommations énergétiques réelles par usage et d'un point de vue global, et de permettre un rapprochement avec les factures. Les méthodes, outils de calcul et logiciels utilisés sont explicités : le prestataire détaille les références de la méthode pour chaque usage et les hypothèses de calcul non spécifiées en annexe. Les résultats théoriques calculés et les consommations réellement facturées (au minimum sur les 3 dernières années) sont impérativement comparés : les écarts rapportés aux DJU sont analysés, interprétés et commentés. <b>Un écart de 10% maximum est admis</b>, au-delà il est nécessaire de réviser les hypothèses sur le modèle utilisé pour qu'il corresponde mieux à la réalité.</p> <p><b>Calculs conventionnels</b> Méthode 3CL-DPE 2021 : est attendu la méthode de calcul et non le le DPE collectif TH-C-E ex : à prévoir si SHON &gt; 1000m<sup>2</sup></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 <a href="https://nantes-metropole.cadastre-solaire.fr">https://nantes-metropole.cadastre-solaire.fr</a>. L'étude du potentiel présentera une estimation des besoins, une analyse <u>synthétique</u> technique (structure, m<sup>2</sup> disponibles, m<sup>2</sup> 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 <b>en option</b> une étude de faisabilité.</p>
* l'étude de mise en œuvre de matériaux biosourcés	<p>L'étude devra valoriser 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
<b>PROPOSITION DE SCENARIOS DE TRAVAUX</b>	
<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"> <li>* <b>Description qualitative</b> : 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.</li> <li>* <b>Précision sur la faisabilité réglementaire</b> (notamment au regard du PLUm) et architecturale, sur les conditions et la facilité de mise en œuvre.</li> <li>* Gain énergétique (kWh<sub>ep</sub> et %).</li> <li>* Gain financier en € TTC</li> <li>* Estimatifs préconisations (€ HT et TTC) et part éligible aux aides (notamment TVA à 5,5 %).</li> <li>* Le cas échéant, fourchette de dépenses d'entretien supplémentaires ou en moins à prévoir</li> <li>* Temps de retour sur investissement actualisé pour la part représentant les travaux d'économie d'énergie</li> </ul> <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>=&gt; 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>* des scénarios BBC compatible qui permettent d'atteindre 35 % ou 50 % d'économies d'énergie</p>	<p>35 % ou 50 % 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 BBC rénovation ou sur dérogation un scénario certification Nantes Métropole</p>	<p>Un bouquet de travaux permettant d'atteindre le niveau BBC rénovation 2024 sera proposé ou un scénario certification Nantes Métropole, le cas échéant. La construction de ce scénario devra être cohérente, équitable entre les copropriétaires et argumentée.</p>
<b>VOLET FINANCIER</b> 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 <b>tableau de synthèse des postes</b> de travaux, qu'ils soient de rénovation énergétique ou non. Ils sont importants pour déterminer les dépenses réelles des ménages.</p>