



Mon PROJET RENOV Copropriété BBC

Audit global

État des lieux architectural, technique et énergétique partagé

Nantes Métropole accompagne les copropriétés dans leur projet de rénovation. La réalisation d'un audit global permet d'appréhender les éventuels besoins de travaux à court et moyen termes et d'étudier la faisabilité d'une rénovation énergétique avec une labellisation Bâtiment Basse Consommation (BBC) Rénovation 2024.

<https://metropole.nantes.fr/relever-logement>

Règlement de la subvention *Applicable au 1^{er} septembre 2024*

1. Bénéficiaire

L'aide à la réalisation de l'audit global peut être attribuée au syndicat des copropriétaires pour tout immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/06/2001, situé dans l'une des 24 communes de la métropole et à jour au regard de son obligation d'immatriculation au registre national des copropriétés.

L'immeuble doit être affecté de manière prépondérante à l'usage d'habitation principale des occupants: au moins 50% des lots principaux ou, à défaut, au moins 50% des tantièmes sont dédiés à l'habitation principale de leurs occupants.

Le bénéficiaire de l'aide à l'audit est le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic gestionnaire ou, à défaut, le syndic bénévole dûment mandaté.

2. Auditeur

L'auditeur est un professionnel RGE, dont la certification porte sur les signes «Audit énergétique» ou «RGE études», et / ou un architecte.

D'autres prestataires réalisant des études complémentaires peuvent être nécessaires au bon accomplissement de la mission ou peuvent être proposés en complément.

Le recours à un architecte est obligatoire pour les bâtiments protégés au titre du PLUm: séquences urbaines, patrimoine bâti, périmètres patrimoniaux ou situés dans le site Patrimoine Remarquable de Nantes avec une protection de type A et / ou une protection de type B.

3. Audit global

3.1 Contenu

L'audit global doit, à minima, permettre d'étudier la faisabilité technique et financière de 3 scénarios : entretien, certification «Territoire Nantes Métropole», BBC Rénovation en vigueur à la date de la signature des devis.

Il comprend :

- un état des lieux architectural, énergétique, technique et environnemental de la copropriété à l'échelle de l'assiette foncière de la copropriété;
- une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique, patrimoniale et environnementale;
- un audit énergétique réglementaire en vigueur;
- la liste des travaux associés aux différents scénarios concourant à la conservation et à l'amélioration de la performance environnementale (bâtiment et foncier associé) ainsi que les coûts estimatifs associés.

L'audit doit respecter l'ensemble des exigences détaillées dans le cahier des charges et dans le bordereau d'engagement de l'auditeur téléchargeables <https://metropole.nantes.fr/renover-logement>.

Il est compatible avec le Diagnostic de Performance Énergétique collectif (DPE) et le Diagnostic Technique Global (DTG), et doit contribuer à l'élaboration du Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) rendu obligatoire pour certains immeubles par la loi Climat et Résilience du 24/08/21.

Raccordement au réseau de chaleur urbain :

1. **Pour les immeubles situés dans le périmètre d'obligation de raccordement aux réseaux de chaleur** (50 mètres) le raccordement s'impose en cas de remplacement de l'installation du système de production de chauffage collectif d'une puissance supérieure à 100 kW. Cela concerne les **réseaux de chaleur classés** :
 - Centre Loire (délibération n° 46 du conseil métropolitain du 29 et 30 juin 2022);
 - Bellevue Chantenay (délibération n° 29 du conseil métropolitain du 6 octobre 2023);
 - AFUL Chantrerie (délibération n° 28 du conseil métropolitain du 9 février 2024).
2. **Pour les autres immeubles**, le raccordement au réseau de chaleur urbain est obligatoire en cas de remplacement de l'installation du système de production de chauffage collectif d'une puissance supérieure à 100 kW, si le raccordement est techniquement possible dans le calendrier des travaux de rénovation de l'immeuble et économiquement viable. Une étude comparative sur 10 ans, entre le maintien ou le renouvellement du système en place et le raccordement au réseau de chaleur devra être réalisée et intégrée aux scénarios.

3.2 Immeubles patrimoniaux protégés au titre du PLUm (séquences urbaines, patrimoine bâti, périmètres patrimoniaux) ou situés dans le site Patrimoine Remarquable de Nantes, avec une protection de type A et / ou de type B - NANTES

L'audit global devra être réalisé concomitamment avec un diagnostic patrimonial, dispositif porté par la Ville de Nantes.

En plus du contenu demandé au 3.1 du présent règlement, l'audit global devra :

- prescrire des préconisations respectueuses des caractéristiques patrimoniales, architecturales et techniques de l'édifice et être en adéquation avec les règles de l'art appliquées au bâti ancien (privilégiant les techniques traditionnelles, écologiques et durables, appréhendant les questions de migration de vapeur d'eau, etc.);
- contenir une simulation thermique dynamique permettant 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.

L'étude devra établir la liste des travaux nécessaires à la conservation, l'amélioration patrimoniale et énergétique permettant un gain énergétique d'au moins 35% et l'atteinte des étiquettes D ainsi que les coûts estimatifs associés.

3.3 Dérogation possible: Profil «Territoire Nantes Métropole»

L'audit global doit, à minima, permettre d'étudier la faisabilité technique et financière d'une rénovation «BBC Rénovation» en vigueur lors de la signature du devis de l'auditeur.

Toutefois, pour les immeubles dont le niveau de performance «BBC Rénovation» n'est pas atteignable pour des raisons techniques ou réglementaires, Nantes Métropole peut, à l'appui d'un rapport argumenté présenté par la maîtrise d'œuvre, ou un bureau d'étude technique, examiner une demande de dérogation.

Cette demande de dérogation doit permettre d'étudier la faisabilité technique et financière d'un scénario profil «Territoire Nantes Métropole» avec la réalisation de travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35% et l'atteinte d'un maximum de 150 kWh/m².an (CEP) et d'un maximum de 30 kg CO₂eq/m²/an (gaz à effet de serre), qui correspond aux étiquettes C. Cet objectif est adossé à un cahier des charges spécifique qui vient compléter cette certification.

Cette demande de dérogation doit être déposée auprès de Nantes Métropole entre la réunion de restitution du rapport d'audit au conseil syndical et la réunion d'information à l'ensemble des copropriétaires. Cette demande de dérogation doit être déposée au plus tôt pour tenir compte des délais d'instruction nécessaires (3 semaines avant le comité d'instruction des aides).

4. Aide de Nantes Métropole

4.1 Montant

L'aide de Nantes Métropole, dans la limite de 5 000€ par bâtiment, est fixée comme suit:

- Les immeubles de moins de 20 logements: 70% du coût TTC de l'audit;
- Les immeubles de 20 à 49 logements: 60% du coût TTC de l'audit;
- Les immeubles 50 logements ou plus: 50% du coût TTC de l'audit.

L'assiette subventionnable peut comprendre des études complémentaires relatives à:

- l'amélioration de la qualité de l'air;
- la diminution du bruit;
- la prévention des risques d'inondations;
- l'amélioration de l'accessibilité des parties communes;
- la valorisation du potentiel vert et écologique de l'assiette foncière et des toitures-terrasses;
- le Diagnostic de Performance Energétique collectif (DPE collectif);
- Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT);
- l'aménagement de locaux vélos.

Sous certaines conditions, cette aide à l'audit global est cumulable avec d'autres aides, notamment en cas d'audit combiné avec un diagnostic patrimonial. Des règles spécifiques d'écrêtement seront appliquées pour limiter le montant des aides publiques qui ne peut excéder 80% du montant TTC des coûts engagés.

4.2 Modalités d'attribution

Préalablement au dépôt d'un dossier de demande d'aide des échanges entre le syndic, le conseil syndical et Nantes Métropole sont recommandés pour confirmer les attendus de l'audit global. De la même façon, il est fortement conseillé de déposer le dossier avant le vote en assemblée générale pour vérifier son éligibilité à l'aide de Nantes Métropole. La demande de subvention devra impérativement être déposée avant le commencement de la mission.

Pour toute demande de subvention, il convient de renseigner le formulaire disponible via <https://metropole.nantes.fr/renover-logement>

Le dossier complet, y compris, le cas échéant, le dossier de demande de subvention pour le diagnostic patrimonial est à déposer par le syndic professionnel ou le syndic bénévole dûment mandaté via la boîte mail monprojetrenov@nantesmetropole.fr

Tout dossier incomplet sera rejeté.

Les projets éligibles seront aidés dans la limite de l'enveloppe financière allouée au dispositif de soutien.

L'attribution de l'aide à l'audit global fera l'objet d'une convention financière entre Nantes Métropole et le bénéficiaire.

4.3 Modalités de versement

La subvention sera versée sur un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires, après restitution de l'audit global et mise au vote en assemblée générale des copropriétaires de la mission de maîtrise d'œuvre pour le chiffrage de plusieurs scénarios, dont un scénario BBC Rénovation en vigueur lors de la signature du devis, éligibles aux aides de Nantes Métropole et/ou de l'Anah.

En cas de non respect des engagements du bénéficiaire (article 5), Nantes Métropole se réserve le droit de retirer tout ou partie de la subvention.

Le versement de l'aide est conditionné au dépôt de la demande de paiement dans les 24 mois suivant la signature de la convention financière et au respect des engagements.

Le versement sera fait en une fois. Passé ce délai, après relance par Nantes Métropole, la convention sera caduque.

5. Engagements du bénéficiaire

Le bénéficiaire de l'aide s'engage à :

- faire réaliser l'audit global selon les exigences décrites dans le cahier des charges et dans le bordereau d'engagement de l'auditeur, téléchargeables : <https://metropole.nantes.fr/renover-logement>;
- informer régulièrement Nantes Métropole de l'avancée de l'étude;
- organiser, en **concertation** avec Nantes Métropole, les réunions obligatoires suivantes:
 - en présence du conseil syndical qui peut être élargi aux copropriétaires qui souhaitent s'investir dans ce projet (création d'une commission spécifique par exemple):
 - **une réunion de démarrage** et de recueil des attentes avec le bureau d'études;
 - **une réunion intermédiaire** de restitution par le bureau d'études afin d'ajuster le projet, le cas échéant;
 - en présence de l'ensemble des copropriétaires:
 - **une réunion d'information spécifique** pour restituer l'audit, avec transmission dans l'invitation de la synthèse de l'audit;
 - **une réunion d'assemblée générale** de présentation des conclusions de l'audit global avec mise au vote d'une mission de maîtrise d'œuvre pour le chiffrage de plusieurs scénarios, dont un scénario BBC Rénovation en vigueur au moment de la signature du devis, éligibles aux aides de Nantes Métropole et/ou de l'Anah;
- faire figurer le logo de Nantes Métropole avec la mention « Audit ayant bénéficié du soutien financier de Nantes Métropole » sur les documents produits dans le cadre de l'audit. Dans le cadre d'un audit global couplé avec un diagnostic patrimonial, faire figurer les logos de Nantes Métropole et de la Ville de Nantes avec la mention « Audit global et diagnostic patrimonial ayant bénéficié du soutien financier de Nantes Métropole et de la Ville de Nantes » sur les documents produits dans le cadre de cette mission ;
- transmettre à Nantes Métropole les différents livrables au gré de l'avancée de l'étude: rapports, études thermiques 3CL DPE 2021 et autres documents produits dans le cadre de l'étude;
- autoriser l'utilisation des données de l'audit, par Nantes Métropole ou d'autres partenaires, à des fins de communication, de statistiques et de retours d'expériences rendus publics.