



une création originale



Passoire thermique et interdiction de location : diagnostiquer, optimiser et planifier les travaux

DIAGNOSTIC

28/03/2023 (09:30-11:00)



Passoire thermique et interdiction de location : diagnostiquer, optimiser et planifier les travaux



Julien BALAVOINE
ADX GROUPE



Philippe SELLE
ADX GROUPE



Philippe de MONTAGU
MATERA



Alexandre BAUDIN
INOLYA

GRAND
Circuit

une création originale

 AMÉLIORONS
LA VILLE



**Passoires thermiques et interdiction de location :
diagnostiquer, optimiser et planifier les travaux**

Présentation de l'entreprise ADX Groupe

ADX Groupe, votre bureau d'études de l'existant

Notre vocation est de contribuer activement à l'amélioration de la qualité de vie de chacun, à la maison comme au travail, et ce dans un profond respect de l'environnement.

SÉCURITÉ

1. Cœuvrer pour la santé et la sécurité de tous par l'exercice de notre métier
2. Assurer la santé et la sécurité de nos collaborateurs partout et à tout moment dans l'exercice de leurs métiers

ÉTHIQUE

1. Apporter de la transparence et de la confiance dans la société
2. Faire du développement de nos compétences un axe majeur de notre performance

ENVIRONNEMENT

1. Repérer des polluants dans notre environnement (eau, sols, matériaux, air, navires)
2. Optimiser la gestion et l'entretien du bâti



Combien de foyers sont actuellement considérés comme des passoires thermiques en France ?

- A. 2,5 millions
- B. 3,6 millions
- C. 4,8 millions
- D. 5,4 millions

Réponse C

4,8 millions de foyers vivent dans des passoires énergétiques.

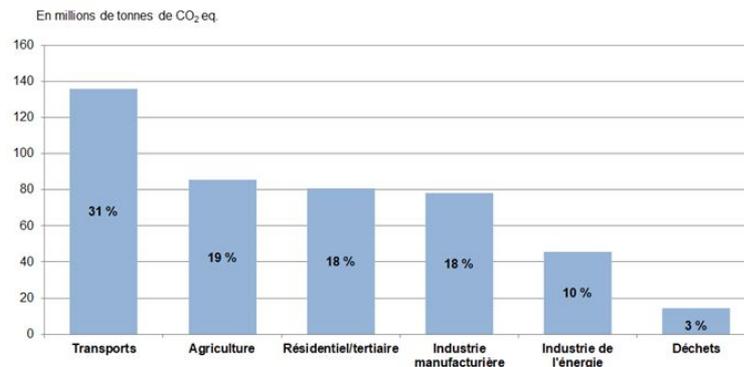
Le secteur du bâtiment est responsable de 17% des émissions de gaz à effet de serre en France en 2019. De tous les secteurs économiques, c'est le plus gros consommateur d'énergie (45%).

Les délais imposés par la loi climat et résilience sont courts, c'est maintenant qu'il faut agir !

LES ACCORDS DE PARIS

La « neutralité carbone en 2050 » est l'objectif principal retenu par la France pour sa politique d'atténuation du changement climatique, en application de l'accord de Paris conclu en 2015.

Le secteur résidentiel/tertiaire représente 18% des émissions de GES dont 2/3 pour le logement soit 12% des GES en France.



Le contexte et les enjeux

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

La loi climat et résilience vise à lutter contre le dérèglement climatique. Elle a été promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021. Cette loi ancre l'écologie dans notre société et vise à changer nos modes de consommation.

4,8 millions

de foyers vivent dans des passoires énergétiques.



3 AXES À CERNER

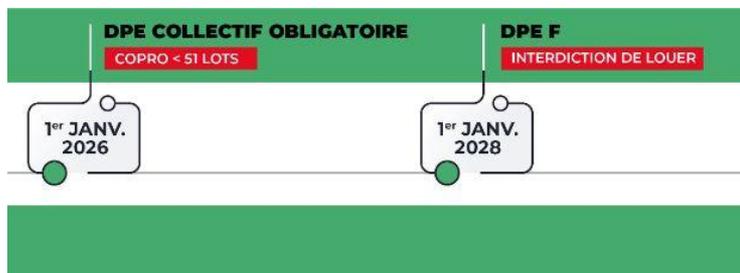
Répondre à vos obligations réglementaires pour pouvoir continuer à mettre en location

Optimiser, prioriser et planifier les travaux de rénovation

Protéger les occupants pendant la période de travaux

Dates clés copropriétés

DPE



2034
interdiction de location pour les logements classés E, qui ne sont pas considérés comme des passoires thermiques

AUDIT ÉNERGÉTIQUE

L'audit propose des scénarios de travaux permettant de justifier un gain énergétique attendu. Ces scénarios vous permettront de connaître :

- L'investissement et le temps de retour des travaux
- Les économies financières et énergétiques réalisées
- Les nouvelles consommations après travaux.

Accédez aux subventions

L'audit énergétique vous rend éligible aux Label HPE, BBC et aux aides de l'état :

- Ma PrimeRénov' copropriété
- Certificats d'économies d'énergie (CEE)
- Éco-prêt 0 %

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

LE PPT

La loi climat et résilience rend obligatoire, pour les copropriétés, la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux sur la base d'une analyse technique, notamment du DPE. Ce plan permettra à toutes les copropriétés de mieux anticiper, programmer puis voter les travaux de rénovation portant sur les parties communes. Les copropriétaires abonderont le fonds travaux en cohérence avec le plan de travaux ainsi prévu.



La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;



Une estimation du niveau de performance atteint à l'issue des travaux ;

Une estimation du coût des travaux et leur hiérarchisation ;



Une proposition d'échéancier pour les travaux sur les dix prochaines années.

RISQUE AMIANTE ET PLOMB

RISQUE AMIANTE & PLOMB

Diagnostiquer pour se protéger

La dangerosité de l'amiante et du plomb est principalement dû à l'altération des matériaux pouvant en contenir. Les particules libérées peuvent être ingérées par les intervenants et les occupants. La présence de ces matériaux implique donc la mise en place d'équipements de protection individuels comme collectifs ainsi qu'un protocole d'intervention adéquat.

Bâtiments concernés :

Plomb : permis de construire délivrés avant le 1er janvier 1994 et selon analyse de risques

Amiante : permis de construire délivrés avant le 1er juillet 1997

Dates clés pour la monopropriété



LES MONOPROPRIÉTÉS AUSSI CONCERNÉES

Au total, ce sont 4 millions de logements qui devront être rénovés d'ici à 2034.

VOUS LOUEZ



VOUS VENDEZ



Dates clés pour la monopropriété



C'EST MAINTENANT !

“

Nous n'héritons pas de la terre de nos ancêtres,
nous l'empruntons à nos enfants.

”

ANTOINE
DE SAINT-EXUPERY



Contacter l'entreprise ADX Groupe



Julien BALAVOINE
Directeur commercial
06 11 16 30 27
jbalavoine@hyperion-dev.com

Philippe SELLE
Directeur Technique
06 27 76 09 08
pselle@hyperion-dev.com





une création originale



La rénovation énergétique en copropriété

De l'information à l'action



Matera - Le bien-être en copropriété

2017

Création de Matera

7000

copropriétés
partenaires

4e

acteur de la gestion
de copropriété

30%

propriétaires
bailleurs



Une plateforme Saas qui réinvente la gestion de copropriété.

- Automatisation des tâches administratives et comptables.
- Accès direct aux artisans, aucune commission.



Les avantages de l'accompagnement Matera

- Économie sur les charges de copropriété (environ 30%)
- Transparence de la gestion et communication facilitée.
- Réactivité des experts (réponse en moins de 4h).



Le modèle du Syndic Coopératif

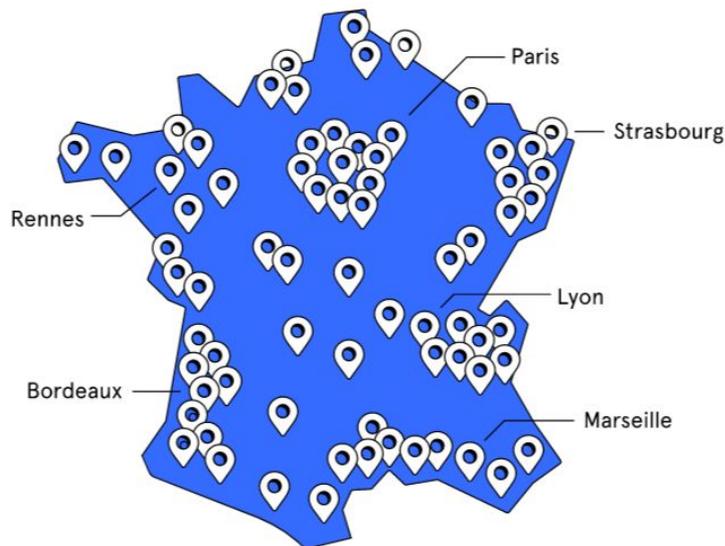
- Redonner le pouvoir aux copropriétaires.
- Le Conseil syndical et son président, la clé de voûte de la copropriété.



200 collaborateurs et une communauté engagée

- Réparti en pôle d'expertise : comptable, juridique, travaux, et rénovation énergétique
- Communauté active de 12 000 membres, dont 200 ambassadeurs.

Aujourd'hui, nous accompagnons plus de **7000 copropriétés en France**



Copropriétés de toute taille

Immeubles allant de 2 à 300 appartements



Anciennes comme neuves

Représentatives du parc français au niveau des DPE.



Un développement international

*Ouverture de l'Allemagne en janvier 2022
(+500 copropriétés partenaires depuis)*



La gestion locative

Lancement de l'offre en janvier 2023 (+200 clients)

Matera - Impact de la loi Climat & Résilience

Individuel

2022

Interdiction d'augmenter le loyer des logements

classés F et G lors du renouvellement du bail ou de la mise en location dès aout 2022

2023

Interdiction de location pour les logements

dont la consommation d'énergie **finale** est supérieure à 450 kWh/m2 par an

2024

Interdiction de louer les logements classés G

2026

Interdiction de louer les logements classés F

2034

Interdiction de louer les logements classés E

Collectif

DPE collectif obligatoire

si plus de 200 lots

DPE collectif obligatoire

pour les copropriétés de 200 à 51 lots

DPE collectif obligatoire

pour les copropriétés de moins de 51 lots

PPT obligatoire**

si plus de 200 lots principaux

PPT obligatoire

pour les copropriétés de 200 à 51 lots

PPT obligatoire

pour les copropriétés de moins de 51 lots

À savoir :

L'obligation du DPE collectif concerne **les bâtiments dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013**

L'obligation du Plan Pluriannuel de Travaux concerne **les copropriétés de plus de 15 ans.**

Matera - Partenaire de confiance

- Sensibiliser**

Le respect de l'environnement fait partie intégrante des valeurs de Matera.
La première étape est donc de sensibiliser nos copropriétés sur ce sujet (Newsletter, Communauté,...)
- Informier**

Veille du cadre légal & Réponse aux interrogations d'actualité (Interdiction location, Bouclier tarifaire, ...)
Accompagnement personnalisé pour chaque copropriété
- Anticiper**

Un projet de rénovation **dure en moyenne 3 à 4 ans**.
Contacter les copropriétés "prioritaires" sur la rénovation énergétique (Passoires thermiques)
- S'engager**

Rares sont les copropriétés où des travaux individuels suffisent, notre objectif est d'encourager et convaincre nos copropriétés à s'engager dans la **rénovation globale**.
- Renégocier**

Des économies sur le court terme sont possibles en renégociant les tarifs des contrats d'énergie à la baisse.

Matera - L'accompagnement dans les 1ers km



Identifier le besoin : Bilan Initial Matera

- Identifier le besoin complet de la copropriété grâce à un questionnaire permettant de rassembler les données essentielles.



Mise en contact avec les prestataires nécessaires

- Mise en relation avec des prestataires : France Renov, Bureau d'étude thermique (ADX), AMO, délégataire CEE, en fonction du besoin établi précédemment.



Cibler l'accompagnement

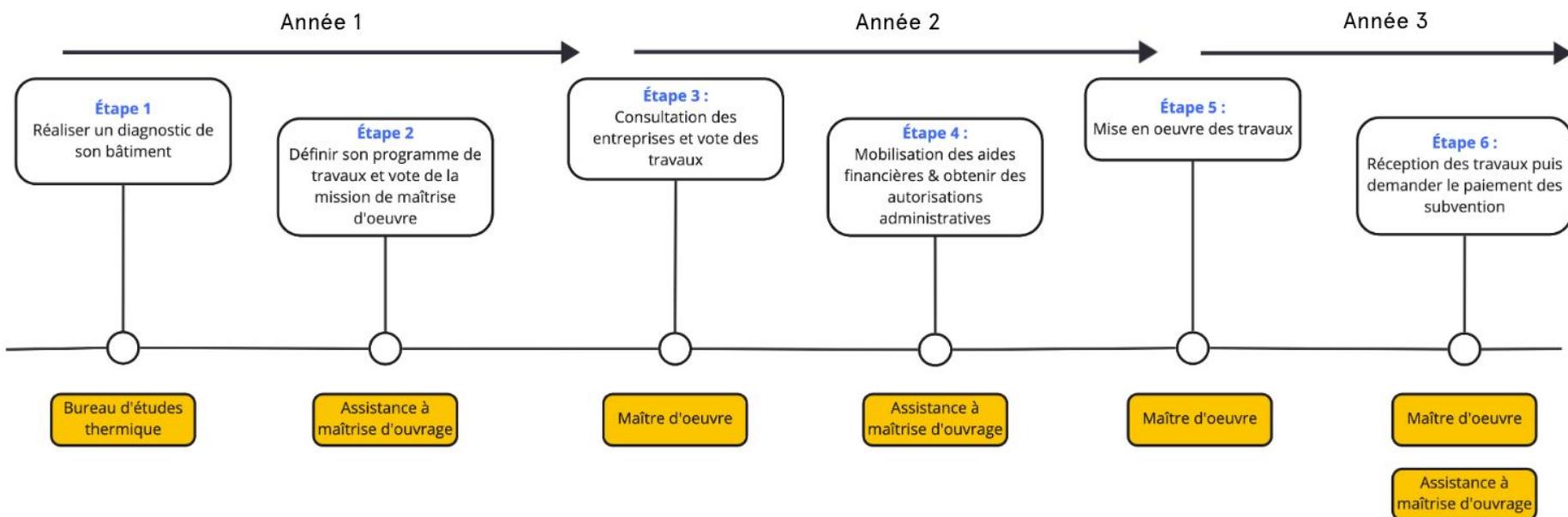
- Définition de la "marche à suivre" grâce à un call de kick-off.
- Réponse aux interrogations des copropriétaires sur la rénovation énergétique.



Suivi du dossier et conseil

- Accompagnement dans la démarche de rénovation globale ou partielle.
- Suivi et accompagnement personnalisé à chaque projet.

La rénovation en copropriété - un long processus



400

Copropriétés
accompagnées

40

Audits énergétiques
réalisés

55

Audits énergétiques
votés

100

Audits énergétiques
en attente de vote



Une information peu accessible et parfois contradictoire

- *Évolution du cadre législatif*
- *Lenteur administrative pour la validation d'éligibilité aux subventions des audits énergétiques.*



Une offre hétérogène avec des tarifs non harmonisés

- *Crédibilité du DPE, méfiance d'offres trop attractives. (mauvaise réputation du DPE individuel rejaillit sur le collectif).*
- *Les devis d'audit peuvent aller du simple au double : crée une méfiance*



Un processus de décision difficile

- *Chaque décision doit être sanctionnée par un vote en AG*
- *Process trop exigeant pour l'obtention de subvention.*



Un coût très important et peu de financement

- *20 000€ / Logement de reste à charge pour une rénovation globale*
- *Eco Prêt à Taux Zéro très difficile à obtenir.*

700

Copropriétés
accompagnées en
2023

100

Audits énergétiques
réalisés en 2023

150

Audits énergétiques
votés en 2023

200

Audits énergétiques
en attente de vote



Lisibilité & accessibilité des subventions

- *Simulateur de subvention (Bêta.Gouv)*
- *Centralisation des subventions sur les ALEC (éviter le mille-feuille).*
- *Pro-ratiser les subventions aux gains énergétiques (éviter effet de seuil).*



Clarification des obligations et harmonisation locale.

- *Adapter les audits énergétiques aux contraintes locales (architecture & urbanisme).*
- *Définition du cahier des charges du PPPT*



Faciliter la prise de décision en copropriété

- **Consultation écrite** pour les Audits, Diagnostics, et les choix d'AMO & MOE
- *Élargissement du pouvoir du Conseil Syndical.*



Innovation financière pour accompagner les copropriétaires

- *Facilité l'accès aux Eco Prêt à taux 0 en déployant sa distribution.*
- *Élargissement du **prêt avance rénovation** aux copropriétaires (en élargissant les conditions de ressources).*

Contacter l'entreprise Matera



Philippe de Montagu

Responsable Rénovation Énergétique

07.56.79.86.34

philippe.demontagu@matera.eu

GRAND
Circuit

une création originale

 AMÉLIORONS
LA VILLE



La vision d'une maîtrise d'ouvrage bailleur social

inolya
FACILITATEUR D'HABITAT

Passoires thermiques et interdiction de location : diagnostiquer, optimiser et planifier les travaux

NOTRE PATRIMOINE

26 218
logements locatifs
répartis dans 221
communes du
département

16 205
logements collectifs
et semi-collectif

10 013
logements
individuels

dont **1 433**
logements en
étiquette F et G

dont **4 511**
logements en
étiquette E

NOTRE ACTIVITÉ

47
millions d'euros
investis dans la
construction neuve

26,8
millions d'Euros
d'investissements
consacrés à
l'amélioration
du patrimoine existant

389
collaborateurs
(Équivalents
Temps Plein)

44 %
du parc social
du département

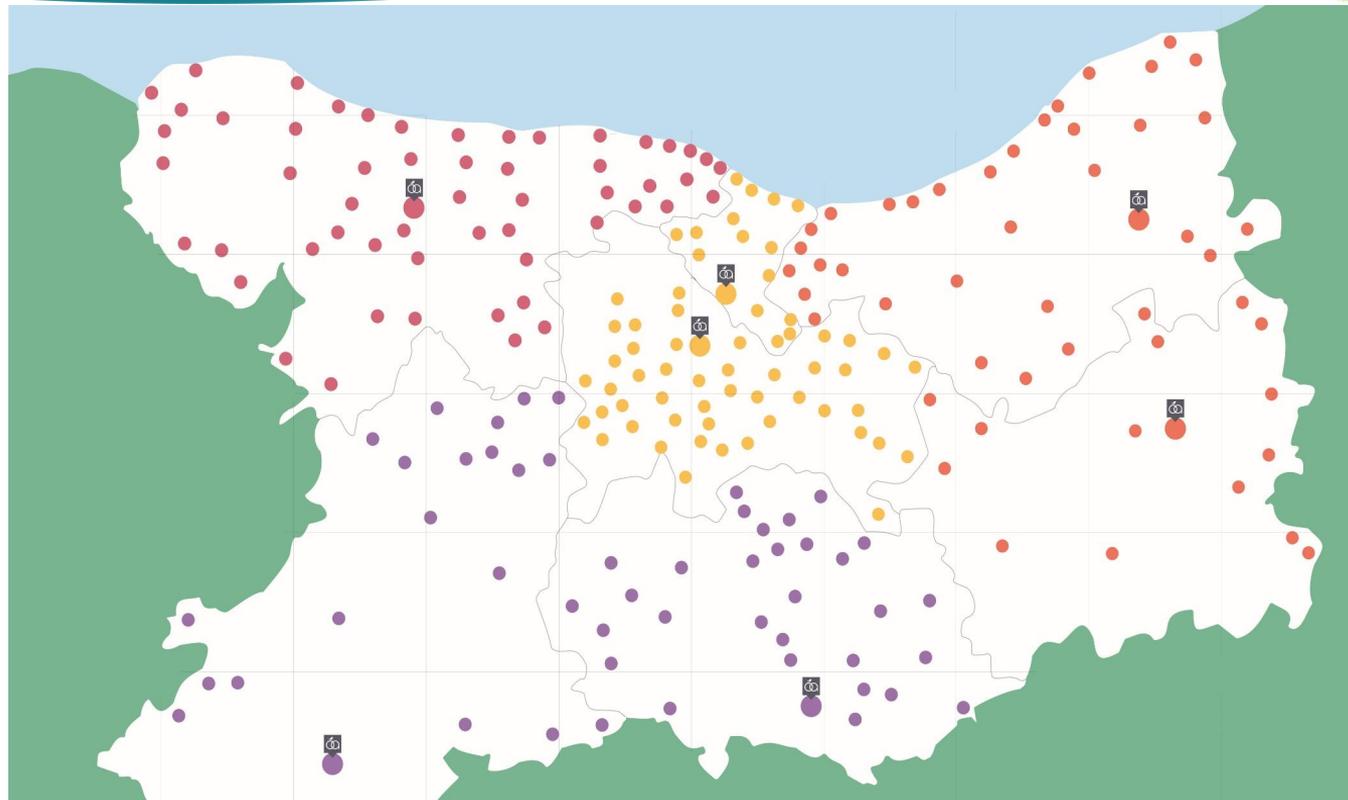
NOS CLIENTS

50 200 personnes
(soit environ 7 % de la population
du Calvados)

3 073 attributions
de logements en 2021

Passoires thermiques et interdiction de location : diagnostiquer, optimiser et planifier les travaux

26 218
logements
répartis sur
tout le
département
du Calvados



Passoires thermiques et interdiction de location : diagnostiquer, optimiser et planifier les travaux

1. CONTEXTE

- Connaissance du parc actuel et des priorités ;
- Loi Climat et résilience ;
- Refonte de l'ensemble des DPE (bascule des étiquettes) ;
- Stratégie Bas Carbone (réduction GES / fiches actions).

2. ORIENTATION (2022 >2023)

- Créer un marché pour intervenir sur les 1500 logements G et F ;
- Contractualiser et activer ;
- Création d'une cellule dédiée ;
- Réflexion globale et pluridisciplinaire (Directions / Agences / Clients).

3. « LAUNCHING... » (2023>...>2028)

- Travail en proximité avec deux EG sur allotissement géographique ;
- Transmission des premiers listings ;
- Définition des priorités et phasage avec G en mire ;
- Attentes fortes et perspectives multiples ;
- Premières visites de sites.

Passoires thermiques et interdiction de location : diagnostiquer, optimiser et planifier les travaux

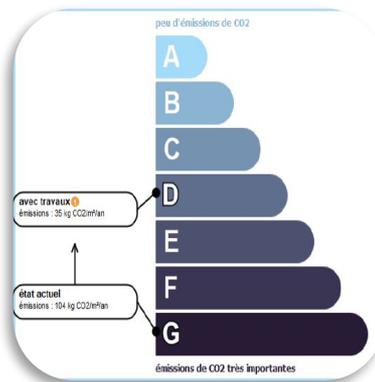
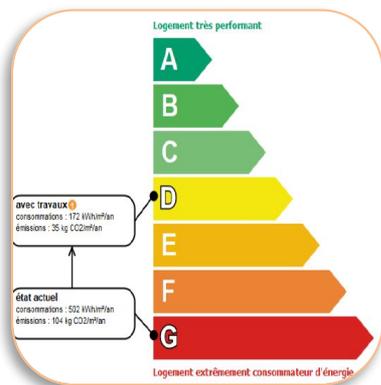
1. CAS CONCRET – 22 LOGEMENTS INDIVIDUELS

DPE G 502KWH/M²/AN – 104KGCO₂/M²/AN

MAISON DE LOTISSEMENT EN BRIQUES AVEC CHAUDIÈRE GAZ
NATUREL BASSE TEMPÉRATURE– 49M²

ORIENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX ÉNERGIE

- Isolation des combles perdus
- Isolation des murs par l'extérieur
- Remplacement des menuiseries
- VMC HTB
- Chaudière HPE + régulation



GAIN ÉNERGÉTIQUE > 65%
GAIN GES > 65%
INVEST 45K€ TTC /LOGT
ETIQUETTE D

Passoires thermiques et interdiction de location : diagnostiquer, optimiser et planifier les travaux

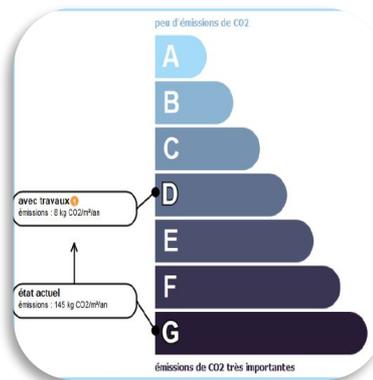
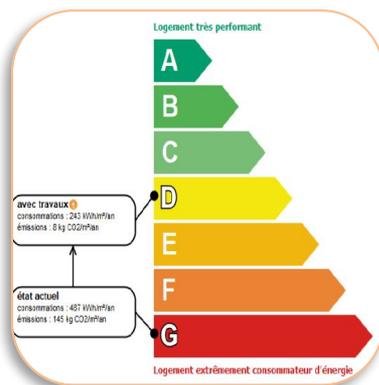
2. CAS CONCRET – 1 LOGEMENT INDIVIDUEL

DPE G 487KWH/M²/AN – 145KGCO₂/M²/AN

MAISON DE BOURG EN PIERRE AVEC CHAUDIÈRE HT FIOUL – 60M²

ORIENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX ÉNERGIE

- Isolation des combles perdus
- Isolation du plancher bas
- VMC HTB
- PAC A/E HT Double service + régulation



GAIN ÉNERGÉTIQUE > 50%
GAIN GES > 90%
INVEST 40K€ TTC /LOGT
ETIQUETTE D VOIRE C

Passoires thermiques et interdiction de location : diagnostiquer, optimiser et planifier les travaux

3. CAS CONCRET – 36 LOGEMENTS COLLECTIFS

18 DPE F ET 18 DPE E – LOGEMENTS T2

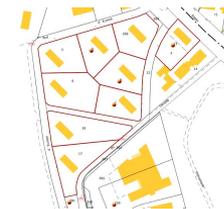
DPE E (MOY) 296KWH/M²/AN – 61KGCO₂/M²/AN

DPE F (MOY) 356KWH/M²/AN – 74KGCO₂/M²/AN

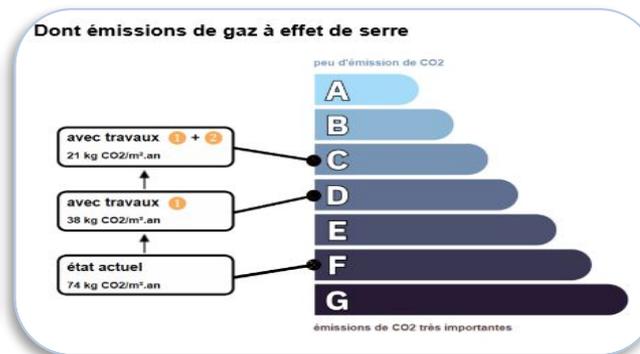
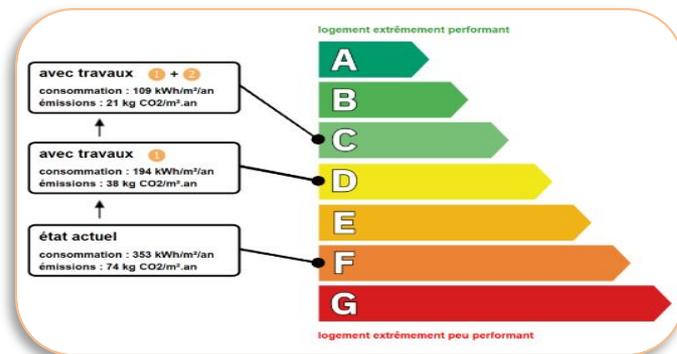
9 BÂTIMENTS COLLECTIFS DE 1950 – 47M² (SHMOYEN)
CHAUDIÈRE INDIVIDUELLE GAZ NATUREL

ORIENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX ÉNERGIE

- Isolation des murs par l'extérieur
- Isolation / vérification des combles perdus
- Remplacement des menuiseries
- VMC HTB
- Isolation du plancher bas



GAIN ÉNERGÉTIQUE > 69%
GAIN GES > 70%
INVEST 30K€ TTC /LOGT



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

DICD



Sylvain ARTIS
Responsable de la performance
énergétique et environnementale

sylvain.artis@inolya.fr

Tél : 4227 (02 31 30 36 95)
Mobile : 06 60 51 99 94
Bureau : 208

DICD



Alexandre BAUDIN
Conducteur (-trice) d'opération

alexandre.baudin@inolya.fr

Tél : 2551 (02 31 30 36 83)
Mobile : 06 74 32 38 58
Bureau : 4-05

*Missions : Planification, organisation et conduite
de projets de réhabilitations de logements en
adéquation avec les délais et le budget fixés.*