



Rénovation de l'immobilier de loisir

SIVM - 09/08/2023



VOS INTERLOCUTEURS DU JOUR

Xavier ROCHAS
Dirigeant Fondateur



Ingénieur Mines-Télécom
20 ans d'expériences professionnelles

Expérience professionnelle en PME / GE / Collectivités

Responsable Technique, maintenance et entretien d'actifs immobiliers tertiaires, logistiques, publics (écoles, crèches, centres sociaux, culturels, sportifs, etc.)
Conducteur d'Opérations Terminal Aéroportuaire

Clothilde LE TRESTE
Ingénieure transition énergétique



Ingénieure Arts et Métiers
5 ans d'expériences professionnelles

Expérience professionnelle en Collectivité Territoriale

Chargée de la transition énergétique (développement de projets de production d'énergies renouvelables)
Chargée de mission scientifique (sensibilisation des citoyens au changement climatique)

SOMMAIRE

1. **Contexte et définitions**
2. **Raisons d'entreprendre une rénovation énergétique**
 - a. Les intérêts de la rénovation énergétique
 - b. La réglementation
 - c. La situation dans la Vallée de Serre Chevalier
3. **Déroulé d'un projet de rénovation énergétique en copropriété**
 - a. La temporalité
 - b. Les acteurs
 - c. Les différentes étapes

SOMMAIRE

1. **Contexte et définitions**
2. Raisons d'entreprendre une rénovation énergétique
 - a. Les intérêts de la rénovation énergétique
 - b. La réglementation
 - c. La situation dans la Vallée de Serre Chevalier
3. Déroulé d'un projet de rénovation énergétique en copropriété
 - a. La temporalité
 - b. Les acteurs
 - c. Les différentes étapes

1. CONTEXTE ET DÉFINITIONS

Rénovation énergétique globale

- Ensemble des travaux du bâtiment visant à diminuer la consommation énergétique du bâtiment et de ses utilisateurs et décarboner les énergies utilisées pour le confort thermique

Immobilier de loisir

- Regroupe l'ensemble du parc immobilier de la location touristique

Résidence secondaire

- Habitation servant notamment de logement de villégiature à ses propriétaires ou locataires, ceci uniquement pour des périodes de courtes durées durant l'année.

1. CONTEXTE ET DÉFINITIONS

Meublé de tourisme

- Résidence secondaire qui est mise en location, à des fins touristiques, pour une clientèle qui n'y élit pas domicile et dont la durée d'occupation n'excède pas trois mois.

Lits

- Lit chaud : occupé plus de 12 semaines
- Lit tiède : occupé entre 4 et 12 semaines
- Lit froid ou diffus : occupé moins de 4 semaines



1. CONTEXTE ET DÉFINITIONS

Un contexte de changement climatique qui oblige toutes les parties prenantes de la société à réduire drastiquement nos émissions de carbone.

Émissions de gaz à effet de serre en 2019 :



59 100
MT

(millions de tonnes)



418
MT



48
MT

1. CONTEXTE ET DÉFINITIONS

Logements privés : 4 priorités, 6 leviers

Objectifs :

Baisse GES :
-28Mt

Réduire la précarité
énergétique :
- 60% de passoires

Maintien de l'offre
locative

Baisse
consommation
énergie

6 leviers

- 1 Sobriété
- 2 Changement de chaudières
- 3 Isolations profondes
- 4 Accompagnement
- 5 Meilleur ciblage (passoires, fossiles, accompagnement des précaires)
- 6 Meilleurs contrôles et mesure de l'impact

Source : Secrétariat Général à la
Planification Écologique
12/06/23

SOMMAIRE

1. Contexte et définitions
2. Raisons d'entreprendre une rénovation énergétique
 - a. Les intérêts de la rénovation énergétique
 - b. La réglementation
 - c. La situation dans la Vallée de Serre Chevalier
3. Déroulé d'un projet de rénovation énergétique en copropriété
 - a. La temporalité
 - b. Les acteurs
 - c. Les différentes étapes

2. RAISONS D'ENTREPRENDRE UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

a. Les intérêts de la rénovation énergétique

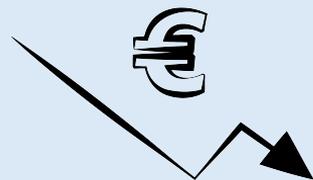
→ L'intérêt individuel



Contribuer à
atteindre
la neutralité carbone



Sécuriser son
droit à louer



Réduire les
factures d'
énergie



Augmenter la
valeur verte de
son bien



Vivre dans un
logement de
qualité

2. RAISONS D'ENTREPRENDRE UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

a. Les intérêts de la rénovation énergétique

→ L'impact sur la valeur verte des logements

« **Valeur Verte** » : la performance énergétique a un impact sur la moyenne des prix de vente des logements



En 2021, **-10% sur le prix des appartements classés F et G** par rapport à des appartements classés D en région PACA

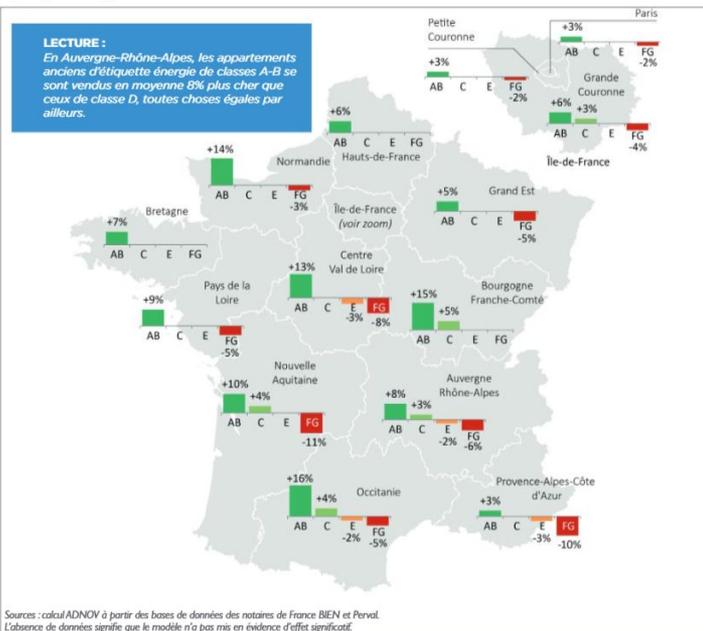
Importantes **variations des prix** de l'énergie et des matériaux de rénovation, qui s'accroissent et pourraient encore augmenter

Carte 2

Impacts des étiquettes énergie sur les prix de vente des appartements anciens par région en 2021 par rapport aux appartements anciens de référence de classe D

LECTURE :

En Auvergne-Rhône-Alpes, les appartements anciens d'étiquette énergie de classes A-B se sont vendus en moyenne 8% plus cher que ceux de classe D, toutes choses égales par ailleurs.



Sources : calcul ADNNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval. L'absence de données signifie que le modèle n'a pas mis en évidence d'effet significatif.

étude sur l'impact des étiquettes énergétique sur le prix des appartements, en 2021, par rapport à des appartements de classe D

2. RAISONS D'ENTREPRENDRE UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

a. Les intérêts de la rénovation énergétique

→ L'intérêt collectif

1. Participer au développement d'une **destination 4 saisons**
2. Devenir **acteur** à part entière de la vallée
3. **Réduire** le nombre de lits froids et tièdes
4. Remise en marché de lits touristiques
5. **Participer** au dynamisme et à l'attractivité de la vallée



**Démarche
gagnant-gagnant**

2. RAISONS D'ENTREPRENDRE UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

b. La réglementation

Pour répondre à ces objectifs, une évolution réglementaire rapide :

Constitution **obligatoire** d'un Fond Travaux

> Depuis 2015, à minima 5% du budget prévisionnel de l'année

Obligation individualisation des frais de chauffage

> Avant 2020, pour les copropriétés ayant une consommation >80 kwh/m2/an

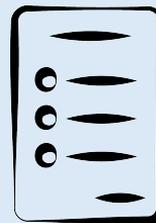
Réalisation obligatoire de DPE (Diagnostic Performance Energétique), **DTG** (Diagnostic Technique Global), **PPPT** (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux)

> Loi climat et résilience 2021 - calendrier étalé selon la taille de la résidence (2023, 2024, 2025)

Interdiction du chauffage au fioul et au charbon

> Décret du 05/01/2022 - entrée en vigueur en Juillet 2022

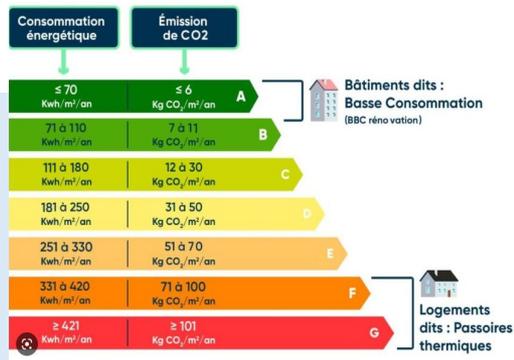
Interdiction du gaz en 2025 dans les logements collectifs - réflexion en cours du gouvernement



2. RAISONS D'ENTREPRENDRE UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

b. La réglementation

Une évolution réglementaire de plus en plus contraignante pour les logements énergivores, qui prévoit d'être étendue à l'immobilier de loisir (proposition de loi)



Interdiction d'augmenter le
loyer des passoires
énergétiques

Interdiction de location des
passoires les plus énergivores
(> 450 kwh.m2/an)

Interdiction à la location
des logements classés
G

Interdiction à la location
des logements classés
F

Interdiction à la location des
logements classés
E

Août 2022

2023

2025

2028

2034

2. RAISONS D'ENTREPRENDRE UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

b. La réglementation

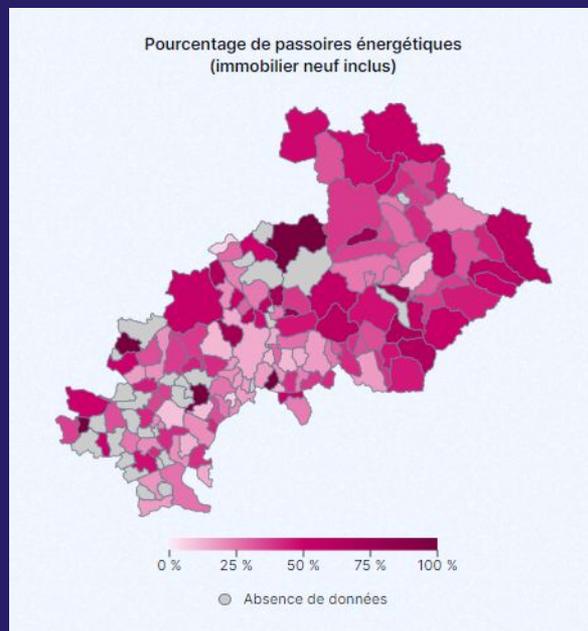
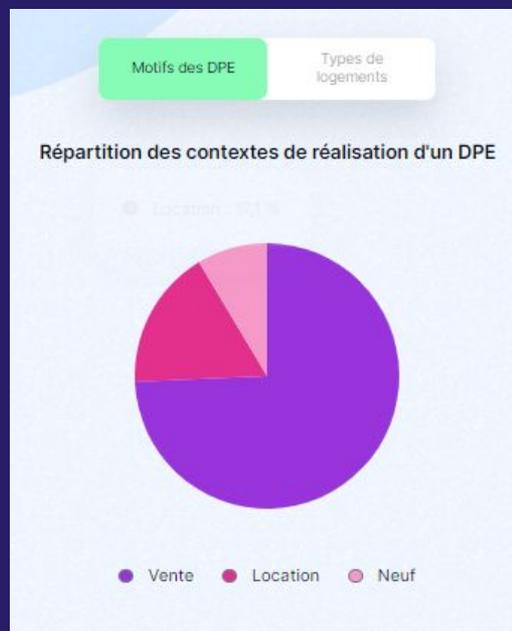
Le gouvernement souhaite trouver un équilibre entre logements permanents et meublés touristiques

- Nouveau zonage pour la taxe des logements vacants, applicable au 1er janvier 2024.
Les communes pourront majorer de 60% la taxe d'habitation sur les logements secondaires
(choix laissé aux élus locaux)
- Même règles d'interdiction que les locations à l'année
(choix laissé aux élus locaux)

2. RAISONS D'ENTREPRENDRE UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

c. La situation dans la Vallée de Serre Chevalier

Les diagnostics énergétiques dans les Hautes-Alpes



% Passoires énergétiques (classés F et G)

Monétier-les-Bains
48,3%

La Salle-les-Alpes
49,7%

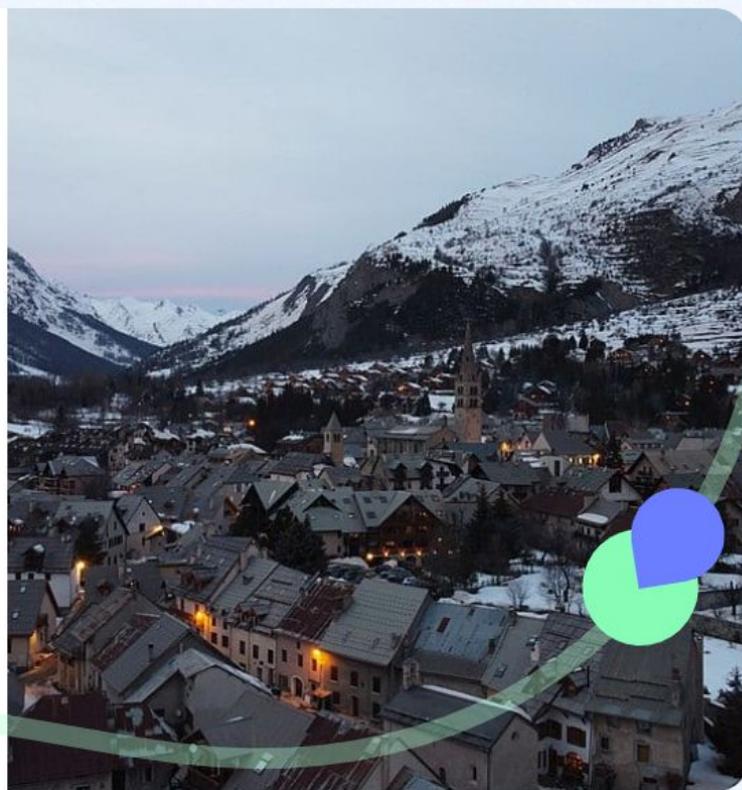
Saint-Chaffrey
41%

Source : Heero

Hautes-Alpes

La rénovation énergétique au Monétier-les-Bains (05220) : les chiffres clés heero

Le Monétier-les-Bains (05220) fait partie du département des Hautes-Alpes. Son code Insee est 05079. Comme toutes les communes de France (à l'exception de quatre îles mono-communales), elle appartient à une intercommunalité, et en particulier à la communauté de communes du Briançonnais (treize communes). Située dans une région montagneuse, elle s'étend sur une superficie de 135 km² à une altitude moyenne de 2 528 mètres. **En termes de réglementation thermique, la zone de cette agglomération est nommée H1.** Elle correspond aux départements de France où les besoins en énergie sont les plus élevés, notamment à cause des besoins en chauffage l'hiver.



Nombre de logements

Dans la commune



2 453

Logements économes

Dans la commune



1 %

Logement économe Autre logement

Passoires énergétiques

Dans la commune

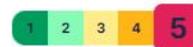


48 %

Passoire Autre logement

Tension artisanale

Mesure de l'accessibilité aux RGE



Très forte

Seulement 128 sociétés sur le secteur

Hautes-Alpes

La rénovation énergétique à Saint-Chaffrey (05330) : les chiffres clés heero

Située dans le département des Hautes-Alpes, la commune de Saint-Chaffrey (05330) porte le code Insee suivant : 05133. C'est l'une des treize communes appartenant à la communauté de communes du Briançonnais. Elle se situe dans un environnement de montagne, culminant à près de 2 632 mètres d'altitude. Sa superficie est de plus de 26 km². Le territoire français est divisé en trois zones climatiques, leur valeur influençant le montant des primes énergie délivrées par les énergéticiens. Ici, à Saint-Chaffrey, nous nous situons dans la zone H1. Cette zone est la plus froide et offre ainsi des avantages au niveau des primes.



Nombre de logements

Dans la commune



3 592

Logements économes

Dans la commune



3 %

Logement économe Autre logement

Passoires énergétiques

Dans la commune

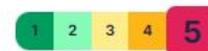


41 %

Passoire Autre logement

Tension artisanale

Mesure de l'accessibilité aux RGE



Très forte

Seulement 100 sociétés sur le secteur

Hautes-Alpes

La rénovation énergétique à La Salle-les-Alpes (05240) : les chiffres clés heero

Du code postal 05240, La Salle-les-Alpes est l'une des communes du département des Hautes-Alpes. A savoir que son code Insee est le 05161. La commune appartient au regroupement de treize communes suivante : la communauté de communes du Briançonnais. Cette commune de montagne a une superficie de 36 km² et une altitude variant de 1 356 à 2 845 mètres. La RT2020 place cette commune dans la **zone H1**, c'est-à-dire la zone **la plus avantageuse en termes de primes** ! En effet, le climat semi-continental de ce territoire induit des besoins élevés en énergie.



Nombre de logements

Dans la commune



3 803

Logements économes

Dans la commune



● Logement économe ○ Autre logement

Passoires énergétiques

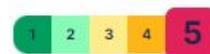
Dans la commune



● Passoire ○ Autre logement

Tension artisanale

Mesure de faisabilité aux RGE



Très forte

Seulement 101 sociétés sur le secteur

SOMMAIRE

1. Contexte et définitions
2. Raisons d'entreprendre une rénovation énergétique
 - a. Les intérêts de la rénovation énergétique
 - b. La réglementation
 - c. La situation dans la Vallée de Serre Chevalier
3. **Déroulé d'un projet de rénovation énergétique en copropriété**
 - a. La temporalité
 - b. Les acteurs
 - c. Les différentes étapes

3. DÉROULÉ D'UN PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Un projet de rénovation énergétique en copropriété est :

complexe, avec une assemblée de copropriétaires hétérogènes, avec chacun des intérêts différents, de nombreux acteurs (syndic, entreprises, amo...),

nécessite un choix des travaux **singulier** pour chaque copropriété,

long, au moins 3 ans, pour étudier le projet techniquement et financièrement, en convenir avec les copropriétaires et enfin réaliser les travaux

3. DÉROULÉ D'UN PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

a. La temporalité

Maison individuelle



Copropriété



3. DÉROULÉ D'UN PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

b. Les acteurs



Le Maître d'Ouvrage
L'assemblée de copropriétaires



Le Syndic



L'Assistant à Maître d'Ouvrage
(AMO) spécialisé en rénovation énergétique



Le Maître d'Oeuvre



Les entreprises

3. DÉROULÉ D'UN PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

b. Les acteurs

Focus sur l'AMO rénovation énergétique

Pour mener un projet de rénovation énergétique en copropriété, l'intervention de l'AMO n'est pas indispensable, mais fortement recommandée afin de faciliter la gestion du projet.



Darween

Votre partenaire local

Accompagnement technique



Accompagnement social

Accompagnement financier



3. DÉROULÉ D'UN PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

c. Les différentes étapes



Bien choisir les
travaux à réaliser



Bien choisir ses
partenaires



Optimiser son
financement



Bien réaliser
ses travaux

3. DÉROULÉ D'UN PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

c. Les différentes étapes



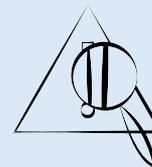
Bien choisir les
travaux à réaliser



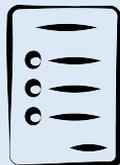
Evaluation de la
vétusté



Evaluation
énergétique



Evaluation des
risques
climatiques

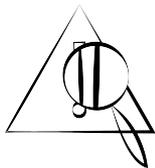


Scénario de travaux

3. DÉROULÉ D'UN PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

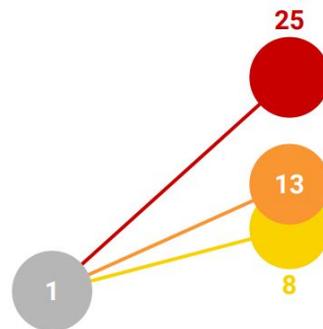
c. Les différentes étapes

ZOOM



Evaluation des
risques
climatiques

 **Nombre annuel de jours en vague de chaleur**



● Valeur de référence

● Valeur haute 2050

● Valeur médiane 2050

● Valeur basse 2050

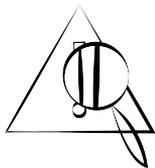
Un jour est considéré en vague de chaleur s'il s'inscrit dans un épisode, se produisant l'été, d'au moins cinq jours consécutifs pour lesquels la température maximale quotidienne excède la normale de plus de cinq degrés.

source : Météo France - CLIMADIAG Saint Chaffrey

3. DÉROULÉ D'UN PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

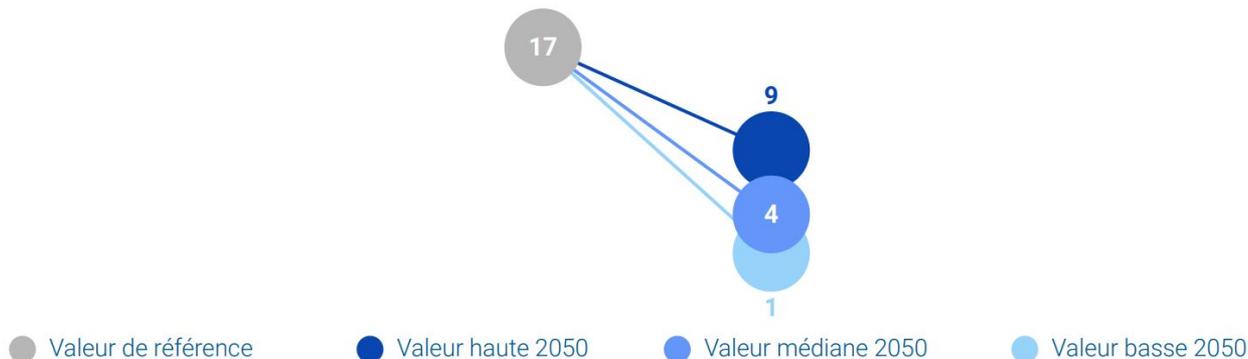
c. Les différentes étapes

ZOOM



Evaluation des
risques
climatiques

❄ Nombre de jours enneigés basse altitude



Massif : **Thabor**

Altitude basse : **Autour de 1200 mètres**

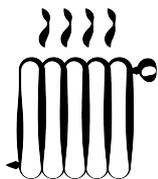
On considère ici le nombre de jours entre le 1er novembre et le 30 avril avec plus de 50 cm de neige au sol, dont l'évolution a été simulée pour les différents massifs à différentes altitudes. Chaque commune de montagne est donc rattachée à l'un de ces massifs, permettant ainsi d'appréhender l'évolution des jours enneigés à basse altitude.

source : Météo France - CLIMADIAG Saint Chaffrey

3. DÉROULÉ D'UN PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

c. Les différentes étapes

ZOOM



Chauffage en
copropriété

Biomasse : chauffage bois

- Chauffage biomasse collectif
- Chauffage biomasse central
réseau de chaleur (uniquement sur Briançon)

Pompe à chaleur (PAC)

- Aérothermie (individuelle ou collective)
En 2020, 91 000 appartements équipés de PAC sur 13 millions d'appartements en France (< 1 %)
- Géothermie
Pour les plus grandes copropriétés (>50 logements), privilégier PAC Géothermie

Pour en savoir plus :

<https://copropriete.hellio.com/blog/renovation-energetique/chaufferie>

<https://copropriete.hellio.com/blog/renovation-energetique/pompe-chaleur-immeuble-collectif>

ISOLER

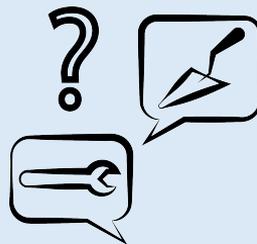
reste la clef pour réaliser
une rénovation
énergétique
performante

3. DÉROULÉ D'UN PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

c. Les différentes étapes



Bien choisir ses
partenaires



Choisir l'équipe en charge du projet de rénovation énergétique
(Diagnosticheurs, AMO, MOE, Entreprises...)

3. DÉROULÉ D'UN PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

c. Les différentes étapes



Optimiser son
financement



Aides financières
et
solutions de financement

- MaPrimeRénov'
MaPrimeRénov' Copropriété **X**
- Les CEE
Les certificats d'économies d'énergie
- Déficit financier **X**
- Éco-prêt à taux zéro
PTZ Éco-prêt 0%

- Aides locales
(ex : St-Chaffrey)

Financement privé via
un courtier
=> disposer de la
meilleure offre
bancaire du moment

TVA à taux réduit

3. DÉROULÉ D'UN PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

c. Les différentes étapes

ZOOM



Les aides
financières

GUIDE DES AIDES FINANCIÈRES DE L'ANAH

Attention aux exclusions pour l'immobilier de loisir :

- MaPrimeRénov' Copropriété : au moins 75% de résidences principales
- Loc'avantages : modalités de location pour une durée de 6 ans
- Déficit foncier (plafond de 21 400 € / an) : modalités de location pour une durée de 3 ans



3. DÉROULÉ D'UN PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

c. Les différentes étapes

ZOOM



Les aides
financières
locales

Monêtier-les-Bains :

- Conventions loi montagne dont création de logements décents pour les saisonniers
- Dispositif SOLIHA (aide pour la rénovation des façades et des toitures)

La Salle-les-Alpes :

- Conventions loi montagne longues
- Possibilité pour certaines copropriétés de rehausser d'un étage pour financer travaux esthétiques et énergétiques

Saint-Chaffrey :

- Poursuite de l'opération Façades Toitures (aide pour travaux de ravalement de façades et de réfection de toiture de qualité)

3. DÉROULÉ D'UN PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

c. Les différentes étapes

ZOOM



Outils de
simulation

!/\ Ces simulateurs proposent des estimations

Mon simulateur énergétique (La Banque Postale)

www.monsimulateurenergetique.labanquepostale.fr

→ DPE, réglementation, travaux prioritaires, montant des aides, type d'aides

Aides aux travaux (Oscar)

www.aidesauxtravaux.fr

→ Subventions éligibles selon la commune

3. DÉROULÉ D'UN PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

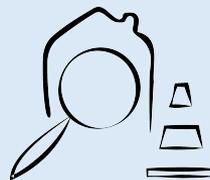
c. Les différentes étapes



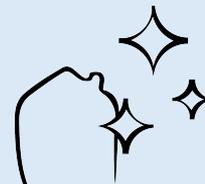
Bien réaliser
ses travaux



Instruction des
demandes de
subventions et
de prêt collectif



Si copropriété :
Accompagnement du
syndicat des
copropriétaires
(communication,
information, médiation)



Assistance au suivi
et à la réception du
chantier



**Prêt à lancer votre
® évolution
énergétique ?**

www.darweengroup.fr
contact@darweengroup.com
06.66.83.82.52