

# Rénovation énergétique : des aides pour les copropriétés...

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet &amp; Daigremont



Crédit photo : Adobestock

## É D I T O

Depuis de nombreuses années, les politiques publiques mises en place encouragent la réalisation de travaux de rénovation énergétique, par les propriétaires d'immeubles résidentiels et professionnels, par des aides financières et fiscales. Les copropriétés sont hélas toujours les grandes oubliées de ces nombreux plans d'accompagnement et d'incitation.

Il y a quelques semaines est entré en vigueur un nouveau système d'aide qui, cette fois-ci, prévoit d'accompagner les copropriétés dans leurs programmes de rénovation énergétique.

Même si la crise sanitaire - et la crise économique qui risque de lui succéder - n'inciteront pas tous les copropriétaires à voter ces travaux, nous pensons que c'est le moment d'agir. Il n'est pas certain que les aides récemment mises en place durent très longtemps.

Il nous semble donc opportun de saisir cette occasion pour proposer la réalisation de travaux qui permettront aux copropriétaires, outre le fait de lutter contre les effets néfastes pour l'environnement de consommations importantes de chauffage, de diminuer le coût de leurs charges et d'améliorer leur confort. Ne laissons pas passer une opportunité de cette nature... ! Les équipes du Pôle Travaux de Loiselet & Daigremont et d'Exxetude sauront, avec votre gestionnaire, vous accompagner dans vos projets.

CLAIRE LAVENTURIER

Pôle Travaux Loiselet &amp; Daigremont

## Loiselet & Daigremont soutient « Le Bon Samaritain »

**Loiselet & Daigremont, en partenariat, avec l'association Les Défibrill'Acteurs, agit depuis plus de 10 ans pour sensibiliser les acteurs politiques ainsi que les professionnels du secteur de l'habitat à l'urgence d'installer des défibrillateurs cardiaques dans les immeubles d'habitation.**

La raison ? 50 000 morts en France de mort subite cardiaque, dont 80 % ont lieu à domicile. Dans les immeubles dont nous assurons la gestion, nous comptons aujourd'hui plusieurs centaines de défibrillateurs fournis et installés par la société Serenys.

Pour aller plus loin, Loiselet & Daigremont est devenu en 2020 mécène de l'association « Le Bon Samaritain », communauté lancée en 2017, de plus de 100 000 bénévoles qui choisissent de porter secours aux victimes d'un arrêt cardiaque.

En savoir + : [www.bon-samaritain.org](http://www.bon-samaritain.org)



Les collaborateurs de Loiselet & Daigremont  
vous présentent leurs **meilleurs vœux**  
et vous souhaitent une très belle  
et heureuse année.

# 2021

LoDaWeb [www.lodaweb.fr](http://www.lodaweb.fr)

l'extranet de votre copropriété, **simple et gratuit !**

# La rénovation énergétique et MaPrimeRénov' pour les copropriétés

**Le gouvernement a lancé début septembre un plan de relance, reposant sur trois piliers : l'écologie, la compétitivité et la cohésion. Le premier volet « écologie » concerne notamment la rénovation énergétique des bâtiments.**

À l'échelle nationale, le secteur du bâtiment représente près de 25 % des émissions de gaz à effet de serre, dont environ 2/3 sont issues du secteur résidentiel. L'objectif est d'intensifier l'efficacité des aides à la rénovation énergétique des bâtiments privés, pour permettre la réalisation de travaux visant à diminuer ces gaz à effet de serre. Un budget de 2 milliards d'euros supplémentaires au cours des deux prochaines années est mobilisé pour atteindre l'éradication des passoires thermiques à l'horizon 2030 et l'objectif de rénovation du parc au niveau BBC (bâtiment basse consommation) en 2050.

## Qu'est-ce que MaPrimeRénov' ?

Lancée le 1<sup>er</sup> janvier 2020, MaPrimeRénov' est accessible à tous les propriétaires, sans conditions de revenus, qu'ils occupent le logement ou que celui-ci soit mis en location. MaPrimeRénov' est accessible aux copropriétés, pour les travaux dans les parties communes.

Plusieurs bonifications sont également mises en place :

- Un bonus « sortie de passoire », lorsque les travaux permettent de sortir le logement de l'état de passoire thermique (étiquette énergie F ou G),
- Un bonus « bâtiment basse consommation », pour récompenser l'atteinte de l'étiquette énergie B ou A,
- Un forfait « rénovation globale »,
- Un forfait « assistance à maîtrise d'ouvrage ».

## Quelles spécificités pour les copropriétés ?

Les conditions d'éligibilité de MaPrimeRénov' Copropriété sont les suivantes :

- La rénovation doit être globale : les travaux doivent garantir 35 % minimum de gain énergétique et une amélioration du confort.
- La copropriété doit être composée d'au moins 75 % de logements à usage d'habitation principale.
- La copropriété doit être immatriculée au registre national des copropriétés.

Pour les mêmes travaux, MaPrimeRénov' est cumulative avec d'autres aides versées, telles que les certificats d'économies d'énergie (CEE) ou les aides de certaines collectivités locales. Par ailleurs, ces travaux bénéficient d'un taux de TVA à 5,5 %.

## Les chiffres

### Plafond des travaux :

15 000 € x le nombre de logements

MaPrimeRénov' Copropriété : 25 % du montant des travaux, avec un maximum de 3 750 € x le nombre de logements

### Financement de l'accompagnement

Prestation plafonnée à 600 € x le nombre de logements

30 % du montant de la prestation, avec un maximum de 180 € x le nombre de logements et un minimum de 900 € d'aide par copropriété

### Bonus sortie de passoire

Sous condition de sortie des étiquettes énergie F et G

500 € x le nombre de logements

### Bonus bâtiment basse consommation

Récompense pour l'atteinte de l'étiquette énergie B ou A

500 € x le nombre de logements

## LE PÔLE TRAVAUX DE LOISELET & DAIGREMONT

Les travaux à réaliser dans les parties communes des immeubles gérés par Loiselet & Daigremont peuvent être de natures diverses : rénovation de cages d'escalier, ravalements extérieurs avec pose d'isolation thermique, reprise et réfection d'étanchéités, mais aussi réfection de la toiture zinc, création de rampes pour personnes à mobilité réduite, remplacement de chaufferie ou encore remplacement de colonnes d'eau, mise aux normes des installations électriques... Nos équipes techniques interviennent sur des chantiers de quelques milliers à plusieurs dizaines de millions d'euros.

Ainsi, en plus du savoir-faire des gestionnaires des immeubles, ces techniciens apporteront une expertise supplémentaire, pour le bon déroulement des chantiers.

## Qui est précisément chargé de ce suivi chez Loiselet & Daigremont ?

Le Pôle Travaux est une équipe dédiée au suivi des travaux, comptant quatre collaborateurs titulaires d'une formation technique. Relevant de la maîtrise d'ouvrage déléguée, le Pôle Travaux suit les travaux d'entretien d'un bâtiment.

Lorsque les travaux sont de plus grande envergure et nécessitent le suivi d'un maître d'œuvre, celui-ci peut être assuré par Exxetude, société constituée de collaborateurs ayant une formation d'architecte.

## Quelle est la valeur ajoutée d'Exxetude ?

Exxetude est une société de maîtrise d'œuvre, disposant à ce titre des qualifications et des assurances propres à cette activité.

Son rôle dans la conception et le suivi architectural est, avant tout, de répondre à la demande formulée par les copropriétaires au gestionnaire de l'immeuble ou aux besoins de travaux détectés par le gestionnaire dans le cadre de sa mission. À partir de leurs besoins, de leurs goûts, de leur mode de vie, Exxetude aide à définir le projet, de la phase d'étude à la réalisation : disposition, utilisation judicieuse des surfaces, organisation des volumes intérieurs, aspect extérieur...

La vocation du maître d'œuvre est de participer à tout ce qui relève de l'aménagement de l'espace et plus particulièrement de l'acte de bâtir.

À la fin de la phase d'études, Exxetude réalise un DCE (Dossier de Consultation des Entreprises), cahier des charges technique et détaillé, rassemblant notamment les plans, la description des travaux, les préconisations en matière de matériaux. Exxetude explicite aux entreprises ses préconisations en amont, puis lors des réunions hebdomadaires sur le chantier, lorsque les travaux sont votés.

## Qui est chargé de l'étude avant travaux ?

L'étude avant travaux est, le plus souvent, amorcée par le gestionnaire de l'immeuble, avec le conseil syndical. En fonction de la nature des travaux, le gestionnaire pourra faire appel au Pôle Travaux ou à Exxetude. Cette phase d'étude est primordiale, puisqu'elle va générer le type de prestations, les devis, les plannings et aboutir au choix de l'entreprise. Une bonne étude est garante du bon déroulement des travaux et de leur pérennité.

## Évolution de la Convention IRSI pour les dégâts des eaux

La Convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble (IRSI) a évolué au 1<sup>er</sup> juillet 2020. L'une des principales modifications porte sur les modalités d'organisation et de prise en charge de la recherche de fuite.

L'assureur de l'immeuble, par l'intermédiaire du syndic de copropriété, organise la recherche de fuite dans les locaux communs, ou exceptionnellement et par subsidiarité, dans le local d'un copropriétaire qui ne serait pas assuré.

Quelle assurance doit prendre en charge ? Les assureurs prennent en charge les recherches de fuites organisées à leur initiative, ou à celle de leurs assurés. Notons toutefois une exception. L'assurance de l'immeuble ne prend pas automatiquement en charge une recherche de fuite mandatée par le syndic. Cette dernière est à la charge de l'assureur du copropriétaire (occupant ou non) lorsque la fuite trouve son origine dans le local privatif de son assuré.

## Quelles sont les règles de fonctionnement de l'attribution des chantiers ?

Lors de la remise de leur dossier, les entreprises doivent répondre au plus près au DCE. Elles sont jugées sur plusieurs critères parmi lesquels la réponse à l'objet du marché, les éléments administratifs, la qualification (certificat Qualibat), les éléments financiers et le devis, la taille de l'entreprise par rapport au projet, les éléments techniques, et même l'évaluation faite par les clients lors de chantiers précédents, grâce notamment à l'outil Batiref.

## Et les visites de chantiers ?

Les réunions de chantiers sont en général organisées toutes les semaines, avec l'établissement d'un compte rendu le plus souvent illustré, détaillant ainsi l'avancement des travaux. Elles permettent également de s'assurer de la bonne réalisation des travaux. Ces rendez-vous réguliers à l'immeuble sont des moments de première importance. Ils regroupent l'ensemble des intervenants, du maître d'ouvrage aux conducteurs de travaux de l'entreprise, avec un chef d'orchestre : Exxetude ou le Pôle Travaux.

Chaque réunion est l'occasion de faire le lien entre toutes les entreprises, mais aussi de définir et de valider le choix des matériaux, des revêtements et des équipements. Ainsi, elles permettent d'organiser le chantier en fonction des avancements de chaque corps de métier, d'appréhender des difficultés d'approvisionnement ou de trouver les solutions à d'éventuels problèmes rencontrés.

## Un mot sur les relations avec le conseil syndical

Organe de liaison entre le syndic et les copropriétaires, le conseil syndical est investi d'une mission d'assistance, de contrôle mais aussi de dialogue. Lors de la programmation de travaux, le conseil syndical permet d'établir une communication entre le chargé du suivi des travaux et les souhaits de l'ensemble des copropriétaires. Il est invité à participer aux réunions de chantiers.

Comme les gestionnaires de Loiselet & Daigremont, les collaborateurs du Pôle Travaux et d'Exxetude mettent un point d'honneur à travailler en collaboration et en concertation avec les conseillers syndicaux. Rappelons qu'Émile, l'application de déclaration et de suivi des incidents dans les immeubles, permet de consulter les comptes rendus de chantiers et de faire part, au gestionnaire et à l'ensemble des copropriétaires inscrits, d'éventuelles remarques.