

ECOCITE DU MONT VALERIEN

Accompagnement des copropriétés « COPRO 21 » Copropriété du 48-78 rue de Saint Cloud à Nanterre

Le projet en quelques mots : contexte, enjeux, stratégie, insertion de l'action dans le programme de la collectivité, retombées attendues sur le territoire...

La Ville de Nanterre accompagne 11 copropriétés retenues sur la base d'un appel à candidature en 2015 et labellisées « COPRO 21 » pour mener à bien un projet de rénovation énergétique BBC-rénovation, dans le cadre du volet « lutte contre la précarité énergétique » du PIG Nanterre Habitat Plus 4.



Dispositif opérationnel mis en place : PIG Habiter Mieux

Les parties prenantes du projet et de leur rôle :

Propriétaires : PRIVES

Maître d'ouvrage : SYNDICAT DE COPROPRIETE

Maître d'œuvre : REANOVA

Autres intervenants	Rôle	Stade d'intervention au cours du projet
SYNDIC – GIERENS Immobilier	Gestion de la copropriété et représentation de celle-ci	Tout au long du projet
SOLIHA	Accompagnement à maîtrise d'ouvrage	Tout au long du projet

Caractéristiques techniques générales de l'action

Copropriété construite en 1955, composée de quatre bâtiments en R+4, totalisant dans l'ensemble 64 logements. Il s'agit exclusivement de logements collectifs.

Spécificités architecturales et technique de l'action

Aucune contrainte spécifique.

ÉNERGIE

Niveau de performance avant travaux en Kwh: 283 Kwhep/m².an

Niveau de performance atteint après travaux en Kwh : 102 Kwhep/m².an

Certification BBC rénovation: *NON*

Coût total des travaux en €: 2 125 902 € TTC (tous honoraires inclus)

Surcoût de la performance énergétique (atteinte du niveau BBC rénovation) : 960 000 €

TTC – concerne ravalement avec ITE, isolation plancher bas, remplacement volets, chaudières à condensation et passage à l'eau chaude collective.

Niveau de charge énergétique actuelle :

Niveau de charge énergétique visée :

Méthodologie d'évaluation : Th-C-E-Ex (méthode ouverte utilisée en parallèle pour les préconisations)

FINANCEMENT

Partenaires financiers

Partenaires financiers	Nature du financement (prêts/subvention/fonds propres/emprunt...)
Ville de Demain	Subvention collective (taux provisoire estimé : 18%)
Anah	Subventions individuelles (taux estimé au global : 14%)
Ville de Nanterre	Subventions individuelles (taux estimé au global : 5%)
Département des Hauts-de-Seine	Subventions individuelles (taux estimé au global : 1%)

COPROPRIÉTÉ/ OCCUPANTS

Profil de la copropriété

Copropriété saine et dynamique, impayés < 7% du budget

Niveau de charge des occupants : 2 352 € / an en moyenne

Profil des occupants

Activité

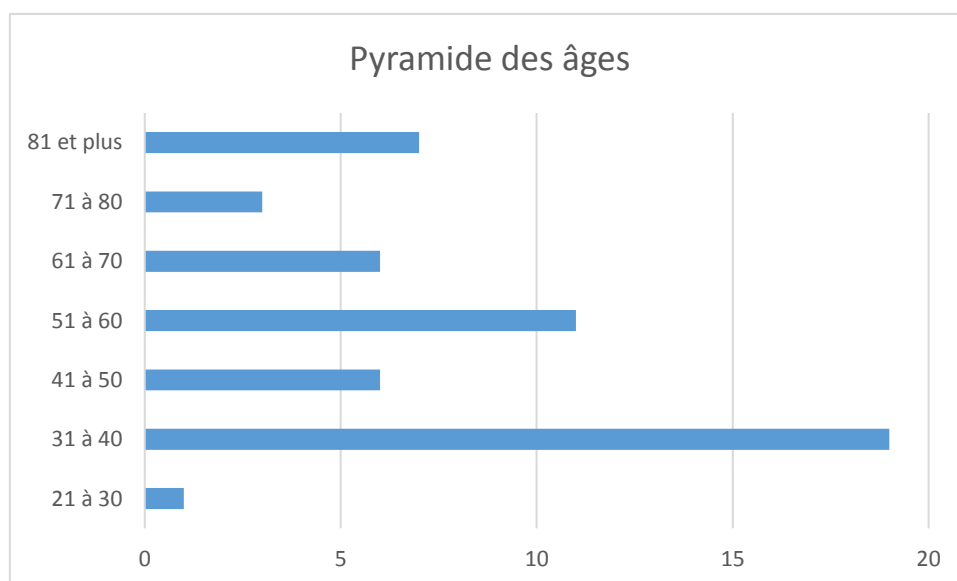
Population active 69% / retraitée 29% / SCI 2%

Typologie de revenus

5 PO très modestes (8%) et 8 PO modestes (13%) (plafonds ANAH)

Age

Pyramide des âges



TRAVAUX

Etat d'avancement de l'action :

Date prévisionnelle de démarrage :

Printemps 2018



Postes	Solution avant travaux	Solutions retenues	Coût (au m ² de surface habitable le cas échéant) pose comprise
Audit initial	Audit partiel sur postes prioritaires	Audit global partagé	NC
Accompagnement des occupants et copropriétaires	Volet Habiter Mieux du PIG Nanterre Habitat Plus 4, avec appel à candidature	Inchangée	Gratuite pour la copropriété, financée par le PIG
Solutions concernant le bâti	Réfection de l'étanchéité des toitures-terrasses et ravalement simple	Réfection des toitures-terrasses avec isolation et option pour la végétalisation, ravalement avec isolation thermique par l'extérieur, remplacement des menuiseries anciennes et de tous les volets, isolation des planchers bas	496 €/m ²
Solution concernant les équipements eau chaude, chauffage, ventilation	Aucuns travaux envisagés à court terme	Remplacement des chaudières gaz par des chaudières à condensation, passage de l'eau chaude individuelle à l'eau chaude collective	139 €/m ²
Détails sur les énergies renouvelables (dont panneaux photovoltaïques)	En phase audit, proposition pour l'utilisation de panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire collective	Solution non retenue	SO
Autres travaux engagés à l'occasion de la rénovation et non énergétiques (accessibilité, ...)	Mise aux normes des garde-corps Désenfumage des cages d'escalier	Mise aux normes des garde-corps Désenfumage des cages d'escalier	Inclus dans les travaux d'amélioration thermique du bâti
Suivi des performances (instrumentation par exemple)	Financée directement par la copropriété sur la base du cahier des charges	En cours d'étude suite au présent atelier	NC pour l'instant

Calendrier des travaux :

Vote : 15/06/2017

Permis de construire : DP déposée

Démarrage des travaux : Printemps 2018

Echéance prévisionnelle : Automne 2019

RETOURS D'EXPÉRIENCES

Du point de vue des occupants

Organisation mise en place pour l'accompagnement:

La copropriété a répondu à un appel à candidature lancé par la Ville de Nanterre en 2015 devant montrer sa motivation pour mener à terme un projet de rénovation énergétique. Sa labellisation en tant que COPRO 21 permet d'accéder à un accompagnement de SOLIHA financé par la Ville de Nanterre et l'Anah pour la mobilisation de la copropriété aussi bien en terme d'animation que d'aides financières.

Méthodologie d'accompagnement des occupants pour favoriser l'adhésion :

Facilitée par une majorité (90%) de propriétaires occupants. Essentiellement par affichage, porte à porte, boitage, réunions d'information collectives, points d'étapes en AG et par écrit lors des convocations aux AG. Conseil syndical moteur et très mobilisé autour du projet.

Niveau de satisfaction des habitants après travaux (si opération terminée)
SO (car opération non encore terminée)

Du point de vue ÉcoCité

Clés de réussite pour chacune des phases du projet :

Globalement, il est très important que le projet soit porté par un groupe de travail au sein de la copropriété motivé et uni, accompagné d'un syndic volontaire et compétent, critères réunis dans cet exemple.

La communication à chaque phase du projet à l'ensemble des copropriétaires est aussi fondamentale pour expliquer, vulgariser le projet, répondre aux

questions particulières, désamorcer les inquiétudes et pointer les problèmes le plus en amont possible.

Les critères qui facilitent la prise de décisions aux différentes étapes sont :

Pour le lancement d'un diagnostic global :

- Obligation d'audit énergétique en cas de chauffage collectif
- Financement de l'audit global
- Besoin de travaux d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble

Pour le lancement d'une étude suite à l'audit global :

- Besoin de travaux d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble
- Opportunité de travaux d'amélioration thermique (valorisation)
- Incitations financières (fiscales ou subventions) – celles-ci peuvent à ce stade permettre de pousser l'étude plus loin en terme de performance, comme par exemple l'étude d'un projet BBC-rénovation pour Ville de Demain
- Obligation de travaux d'amélioration thermique embarqués

Pour le vote des travaux :

- Plans de financement personnalisés et soutenables par les copropriétaires, en particulier au regard des travaux nécessaires.

L'AMO est un atout, en particulier sur les volets communication et aides financières, en particulier quand ces dernières ont des cahiers des charges spécifiques, comme c'est le cas dans le cadre de Ville de Demain et du PIG Nanterre Habitat Plus. Le fait que l'AMO soit gratuit amplifie le rôle de facilitateur et permet aussi à l'AMO de jouer un rôle régulateur et d'agir non seulement dans l'intérêt de la copropriété, mais aussi dans l'intérêt collectif.

Difficultés rencontrées et solutions retenues :

Communication auprès des personnes les plus âgées > porte à porte des voisins et porteurs du projet, entretiens physiques et téléphoniques avec SOLIHA et avec REANOVA

Travaux en parties privatives (recensement des travaux non obligatoires proposés, impact des travaux sur les aménagements intérieurs) > questionnaires en début de projet et des permanences sur site de REANOVA

Dépossession du projet par les copropriétaires car certains choix ont été tranchés en réunions restreintes > pas de solution trouvée, explications individuelles (ce sont les porteurs de projets et SOLIHA qui ont fait le SAV à ce sujet)

Passage de l'eau chaude sanitaire de l'individuel au collectif > communication accrue et prudente à ce sujet, travaux présentés comme ceux permettant l'atteinte du niveau BBC-rénovation, et donc des aides financières

Piste d'amélioration pour gagner en efficacité :

Action Etat :

Rassurer copropriétés sur leur éligibilité aux aides financières sous forme de notification.

Financement des études en amont.

Action Collectivité :

Poursuite du financement de l'AMO, renouvellement de plusieurs appels à candidatures (échelonnés d'environ 2-3 ans, afin de se servir des actions précédentes comme exemples).

Exemplarité, reproductibilité de l'action et effet levier sur le territoire :

Action facilement reproductible au niveau technique, car il existe beaucoup de copropriétés de même nature sur le territoire. En revanche nécessité d'avoir des porteurs de projet et un syndic motivés, combinaison plus rare et difficile à cerner en amont, bien que le système de l'appel à candidature limite les échecs.

La communication autour des projets antérieurs sert d'exemple pour d'autres copropriétés (visites de chantier, balades thermographiques, retours d'expériences), mais souffre du fait que les dispositifs d'accompagnement et de financement sont soit ponctuels, soit très changeants.