



www.snapkin.fr

Accueil > Conformité, Pathologies & Polluants > Les 4 leçons d'une rénovation de « copro » réussie



ABONNÉ

Les 4 leçons d'une rénovation de « copro » réussie



Si la copropriété n'a gagné qu'une classe énergétique à la suite des travaux, passant de E à D, sa consommation énergétique a été quasiment dévidée par deux. ©Flickr

La rénovation énergétique de la résidence Hélène, à Montataire (Oise) s'est achevée en janvier 2018, trois ans seulement après avoir été enclenchée par ses copropriétaires. Un record... qui peut s'expliquer par au moins quatre raisons.

Explications.

› Des copropriétaires sensibilisés et « pro-actifs »

Première originalité de taille : ce sont les copropriétaires qui ont impulsé, début 2015, le projet de ravalement de façade des deux immeubles composant la résidence, construite en 1974. Cherchant le maximum d'informations avant de s'engager dans les travaux, le conseil syndical se rapproche de l'Arc (association des responsables de copropriétés), qui organise une réunion d'information sur le Pass rénovation du SPEE (service public de l'efficacité énergétique) des Hauts-de-France, dans les locaux du bureau d'études Citémétrie.

« Citémétrie nous a « pris en main », rappelle Patrick Lanowitz, le président du conseil syndical, en nous expliquant notamment qu'embarquer la performance énergétique dans les travaux de ravalement allait devenir obligatoire au 1er janvier 2017 ».

Séduit par une approche globale, quoiqu'encore hésitant, le conseil syndical contacte dans la foulée plusieurs maîtres d'oeuvre afin d'élaborer un cahier des charges détaillé des travaux envisageables. Le cabinet Silvert (MO, AMO, désamiantage) est retenu en février 2016 pour la mission, puis lance l'appel d'offre.

« Les gens qui nous connaissent disent que l'on « se bouge beaucoup » au sein du conseil syndical, et même le syndic Nexity le reconnaît ! », sourit Patrick Lanowitz. Le groupe rassemble huit membres, dont « 4-5 retraités – ancien comptable, secrétaire, commercial... On se réunit régulièrement, pour plancher sur les différents dossiers, en n'hésitant pas à aller chercher l'information où elle est ».

Le travail du conseil syndical ne s'est pas arrêté une fois le vote des travaux intervenu en AG au printemps 2016. Lors des travaux, « nous assistions chaque semaine à la réunion de chantier, à la surprise des entreprises intervenantes ! », se souvient le président du conseil syndical.

› Un accompagnement technique compétent et indépendant

Sélectionné en amont du projet par le conseil syndical, le cabinet Silvert réalise l'audit global des deux immeubles, voté en avril 2015. D'emblée, il conseille, au vu de la date de construction des immeubles, la réalisation d'un diagnostic technique avant-travaux amiante et plomb. « Le repérage a permis d'identifier de très nombreux matériaux et produits contenant de l'amiante : en façade extérieure et dans les retours d'intérieurs de façade, sur les sols des balcons/loggias, dans les joints de vitrages extérieurs des menuiseries et les plinthes, dans les conduits en fibrociment des vides sanitaires, dans les colles de carrelages muraux, en nez de voile... », énumère Vincent Frérard, directeur technique du cabinet Silvert. Si certains matériaux amiantés – joints, colles, carrelage, étanchéité des sols – ont été déposés, d'autres, comme les façades notamment ont été recouvert par l'ITE ou de la peinture décorative. « Le bon état général des façades nous a évité le décapage », précise le responsable.

La stratégie de rénovation énergétique a été conçue avec le même souci d'économie. « Les toitures terrasses avaient été refaites peu de temps auparavant, et certains copropriétaires avaient déjà procédé au remplacement de leurs menuiseries. Nous avons donc conseillé une isolation en sous face des planchers des locaux communs, locaux techniques et vides sanitaires, puis distribué aux copropriétaires un questionnaire afin d'identifier ceux ayant déjà réalisé des travaux sur leurs fenêtres afin de figer le cahier des charges » explique-t-il.

La laine de roche a été préférée à du polystyrène pour l'ITE afin de garantir la sécurité incendie des deux immeubles de la résidence, classés en IGH. Côté énergie, du très classique là encore : « L'immeuble étant chauffé via le réseau de chaleur urbain, nous avons simplement conseillé de remplacer les robinets des radiateurs par des têtes thermostatiques. Enfin, nous avons recommandé de remplacer la VMC d'origine par

une VMC simple flux hygro B ». Sogea, filiale de Vinci construction, a été retenue par le cabinet Silvert pour réaliser les travaux, livrés en 17 mois (septembre 2016 à janvier 2018).

› Des travaux expliqués « en pied d'immeuble »

Convaincre les copropriétaires de la pertinence du plan de travaux global, moins d'un an après leur avoir présenté l'idée d'un « simple » ravalement de façade, a nécessité un travail de sensibilisation soutenu. Avant les AG, le conseil syndical et le SPEE ont pris l'habitude d'organiser des permanences « en pied d'immeuble ». Objectif : expliquer les choix techniques, désamorcer les réticences, annoncer le déroulé des travaux et leurs éventuels désagréments pour les occupants...

L'idée est de « ne pas laisser les copropriétaires seuls face à un programme de travaux aussi important, impliquant des montants aussi conséquents, explique Alice Morcrette, directrice du SPEE Hauts-de-France. Il est impossible de lever toutes les questions au cours de l'assemblée générale, or pour que cela fonctionne, il faut avoir décrypté chaque sujet afin de pouvoir débattre sereinement, en connaissance de cause ».

« Le cabinet Silvert a pris le temps d'expliquer chaque choix et ces enjeux, reprend Patrick Lanowitz, mais de notre côté, nous devons également comprendre pour convaincre les autres copropriétaires de dépenser chacun en moyenne 19 000 euros (hors aides) pour financer les travaux ».

› Une ingénierie financière personnalisée

Si le SPEE n'est intervenu qu'après la sélection du maître d'oeuvre – une mission qu'il assure habituellement dans le cadre du « pass rénovation » – il a pris en charge l'ensemble du montage du dossier de financement. Et en premier lieu, les demandes de subventions distribuées par la Région, le Conseil départemental, l'agglomération Creil Sud Oise et l'Anah (Habiter mieux – copropriétés)

Le reste à charge, environ 3 millions d'euros sur les 4 millions d'euros au total, a été dispatché entre les copropriétaires au profil fiscal et économique différent : le propriétaire d'un studio s'est vu demander environ 4500 euros tandis que celui d'un T5 devait déboursier 15 000 euros (après aides et subventions). Un occupant sur 3 avait la capacité d'autofinancer la somme, les autres ont pu compter sur le SPEE pour identifier une solution adaptée. « Un sur 5 a opté pour un éco-PTZ individuel sur 15 ans afin de financer le reste à charge, prêt contracté auprès du crédit foncier, signataire d'une convention de partenariat avec le SPEE, mais quelques-uns ont été éconduits par la banque ».

« La régie a pu proposer à tous ceux qui le souhaitent sa solution de tiers-financement individualisée, qui commence à être remboursée une fois les travaux réalisés seulement : elle est accordée à un taux de 2%* pour une durée de 25 ans maximum », détaille Alice Morcrette. Si l'éco-PTZ collectif a un temps été évoqué, l'idée a été abandonnée en raison des réticences du syndic qui doit en assurer ensuite la gestion.

Que se passera-t-il en cas de départ de l'un des copropriétaires avant la fin d'échéance de son prêt ? « Il aura simplement à rembourser le restant dû. Nous ne faisons pas de tiers-financement collectif, c'est plus simple. »

* 2,5% aujourd'hui.

› Et en plus... après les travaux, une instrumentation à la carte

Pour éviter « l'effet rebond » après les travaux, le SPEE recommande un suivi personnalisé des consommations des habitants après travaux. « Le bâtiment ne sera pas instrumenté, mais nous allons assurer son suivi grâce aux factures d'énergie, explique Alice Morcrette, directrice SPEE Hauts-de-France.

Les copropriétaires qui le souhaitent pourront bénéficier d'un accompagnement personnalisé : « Nous proposons deux possibilités : une visite annuelle à domicile pour les moins concernés ou un système de suivi par capteurs et tablette des consommations énergétiques. En général, un copropriétaire sur deux adopte cette solution ».

Le projet en chiffres et en lettres

Montant total de la rénovation (études et désamiantage inclus) : 4,2 millions d'euros.

1,2 millions d'aides et subventions.

19 000 euros/appartement en moyenne avant aides (dont 900 euros pour le pass).

Consommation avant travaux : 281 kWhep/m².an

Consommation après travaux : 158 kWhep/m².an

Connecté·e en tant que Anne-Laure Soulé. Déconnexion ?

Commentaire

LAISSER UN COMMENTAIRE

Me prévenir lors d'une réponse à mon commentaire

THÉMATIQUE

Conformité, Pathologies & Polluants

- Amiante
- Diagnostics et contrôles (électricité, assainissement, gaz, sécurité incendie, ascenseurs, etc.)

Efficacité énergétique

- CVC
- Economies d'énergie
- Enveloppe
- Précarité énergétique

TYPES DE BÂTIMENT

Résidentiel

- Copropriétés

VEILLE ET SOLUTIONS

Expertise & Expérience

Gouvernance et Gestion

Innovations

Veille & Actu



La marque qui identifie les professionnels du bâtiment

www.handibat.info

le-FLUX

SOLUTIONS DU BÂTI POUR LA MAÎTRISE D'OUVRAGE RESPONSABLE

le-Flux est né de la volonté de proposer aux acteurs de la gestion technique du bâtiment, de l'information journalistique inédite, fiable et multi-expertises. Une actualité toujours connectée à des enjeux réglementaires et para-réglementaires forts. La plateforme web le-Flux est construite autour de 4 grandes thématiques ancrées dans la réalité métier de ses lecteurs : « Efficacité énergétique », « Conformité, pathologies & Polluants », « Bâtiment Connecté » et « Problématiques émergentes et Nouvelles préoccupations ». le-Flux c'est un concentré de partages d'expériences, de veille marché, de zooms innovations au service de la maîtrise d'ouvrage et des professions associées.

À PROPOS

[Qui sommes-nous ?](#)

[Mentions légales](#)

[Cookies](#)

[Plan du site](#)

[Nous contacter](#)

THÉMATIQUES

[Efficacité énergétique](#)

[Conformité, Pathologies & Polluants](#)

[Batiment connecté](#)

[Problématiques émergentes](#)

ANNONCEURS

[Consulter notre offre annonceurs](#)

