

Rénovation énergétique copropriété GACET TAGE AMSTERDAM

Origine du projet: sollicitation de la ville de Rennes pour promouvoir la rénovation énergétique en copropriété et élaborer une boîte à outils, une méthodologie reproductible.

Habitation Familiale et Hf gestion: deux casquettes: promoteur et syndic: complémentarité d'approche.

Hypothèse de base: une rénovation d'envergure dans le **parc privé** ne peut pas se faire sans **l'adhésion du plus grand nombre** au projet.

Objectif: promouvoir une démarche **participative**: appropriation du sujet par les copropriétaires, décisions partagées par Habitation Familiale et les copropriétaires.

Acteurs et Partenaires du projet

Syndicat des
copropriétaires



Syndic/
Maîtrise
d'ouvrage
déléguée



AMO



AMO
thermique

GROUPEMENT DE CONCEPTION
REALISATION



Partenaires institutionnels et
financiers



Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Energie



Choix de la copropriété: Copropriété GACET-TAGE-AMSTERDAM:

Construite en 1974 et gérée depuis par HF
➔ Connaissance du dossier

Particularités:

Réseau de Chauffage monotube en vide
sanitaire:

➔ besoin urgent de travaux

Construit avant 1^{er} RT

➔ parois verticales béton non isolés

Quartier du Blosne à Rennes

5 bâtiments en R+3

Orientation: Nord /Sud – Est/Ouest

80 logements traversant



Source: Mercier et associés



Source: Mercier et associés

Méthodologie

Création d'une Commission (12 à 20 copropriétaires selon les réunions)

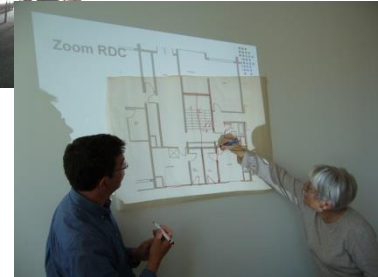
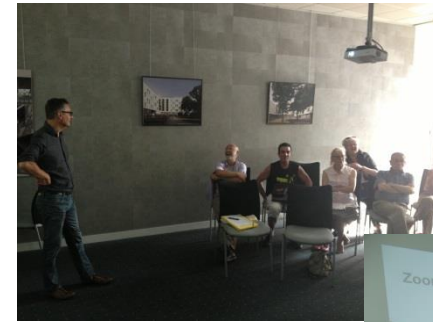
14 ateliers thématiques (thermique, structure, architecture, réglementation, financement)
sur un an avec Habitation Familiale, la Commission et des intervenants ponctuels (HORUS, SOCOTEC, M. Lagadec...)
conduisant à l'élaboration d'un cahier des charges,



- Concours en Conception Réalisation avec trois équipes (ANGEVIN, ETPO, CARDINAL)
- organisation de trois soirées de présentation de chaque projet



Choix d'ETPO après vote à bulletin secret, et suite à exposition des maquettes et panneaux au Centre Social du Blosne et Rennes Métropole



La copropriété avant travaux

- Population majoritaire de retraités dont certains occupent leur logement depuis plus de 40 ans
- Bâtiments avec beaucoup d'inconfort thermique par l'effet de paroi froide : murs et parois vitrées, planchers bas et haut, par exemple le U des murs de façade $3,83\text{W.m}^2/\text{K}$
- Un taux de remplacement des parois vitrées de l'ordre de 50%
- Une ventilation mécanique de 1^{er} génération : ventilateur énergivore, pas d'organes de réglage , un ventilateur par colonne, un fort taux de pannes
- Des réseaux extérieurs de chauffage, d'ECS et EFS fuyards et non isolés, couteux en terme de maintenance
- Chauffage monotube par convecteur Atlantic, pas régulation terminale
- Une sous-station PG3 en mauvais état et non conforme

Les objectifs de la rénovation énergétique

- Ramener le CEP initial (en moyenne) de 234 kWeph/m² à un objectif < 87 kWeph/m²
- Ce gain permettra de maîtriser les charges payées par les occupants pour éviter à certains occupants (personne seule et âgée, primo occupant) de se retrouver en situation de précarité énergétique
- De corriger les problème d'inconfort thermique par la suppression effet de paroi froide (murs et parois vitrées)
- Par la rénovation des équipements (Chauffage, ECS et ventilation) de diminuer le taux de pannes et d'interventions : d'optimiser la maintenance
- D'améliorer la QAI et le confort acoustique des logements
- De mettre en œuvre une régulation terminale sur l'émission de chauffage
- De traiter les halls d'entrée par un sas améliorant le confort et la sécurité des occupants

Programme des travaux

Bâtiment:

- ITE (bardage + laine minérale)
- Remplacement des réseaux chauffage, ECS, eau froide
- Isolation de la toiture-terrasse
- Remplacement des caissons VMC (passage de 10 à 5 caissons)

Logements:

- Passage du nouveau réseau chauffage, ECS et eau froide dans les logements (sortis du vide sanitaire)
- Remplacement des menuiseries extérieures d'origine
- Remplacement des radiateurs d'origine avec pose de robinets thermostatiques et cannes de dérivation
- Remplacement des bouches d'extraction VMC

Le projet de surélévation

- Objectif: Méthodologie reproductible → trouver ses propres sources de financement.
- Il a été proposé à la copropriété un projet de surélévation: vente de droit à construire permettant de financer la rénovation.
- Favorisé par la loi ALUR : suppression du droit de véto des copropriétaires du dernier étage.



- Refusée par les copropriétaires , donc montage d'un projet d'extension de la copropriété, montage juridique et financier par Habitation Familiale: produit de l'opération reversée à la copropriété pour financer le projet de rénovation.
- Juridiquement, les copropriétaires ont souhaité séparer la nouvelle entité et la copro. actuelle.

Plan de financement

Travaux + honoraires groupement: 1 930 000 €HT > 2 050 000 €TTC
PROJET GLOBAL (AMO, CT, SPS, Promotelec...) → 2 200 000 €TTC.

Exemple Coût au logement (T4):

Avant aides: **33 000 €TTC**

Aide Caisse des Dépôts: - 10 000 €

Aide suite vente des Droits à Construire: - 3000 €

Aide individuelle ANAH (au cas par cas selon ressources): - 9 600 €

TOTAL après aides: 10 400 €TTC.

→ **Importance du financement par subvention dans ce projet,
Mais ne permettant pas d'envisager une reproductibilité à grande
échelle.**

Retour sur expérience travaux en copropriété: les éléments indispensables

- Une étude de faisabilité (audit énergétique) avec un vrai rendu pédagogique et clair, gommer les divergences sur le programme de travaux
- Un Conseil Syndical motivé pour créer une dynamique, initier un projet pouvant rassembler des occupants en acteur de leur cadre de vie
- Un accompagnement expérimenté (AMO) pour une mise en mouvement en toute confiance, rassurer...
- Clarté du plan de financement sans angélisme, éviter les coûts cachés qui ruineront le projet
- Présenter les intérêts d'une rénovation énergétique en amont de l'AG pour éviter les débats épuisants qui enterreront le vote de la décision
- Ne pas être impatient, c'est un processus de décision long à minima de l'ordre de 2 à 3 ans selon niveau de sensibilisation
- Par exemple pour la copropriété GTA depuis l'audit énergétique en 2010 à la livraison des travaux: 7 années