



## La rénovation énergétique de la copropriété QUEBEC à Amiens



*Présentation du 29/01/2019*

# SOMMAIRE

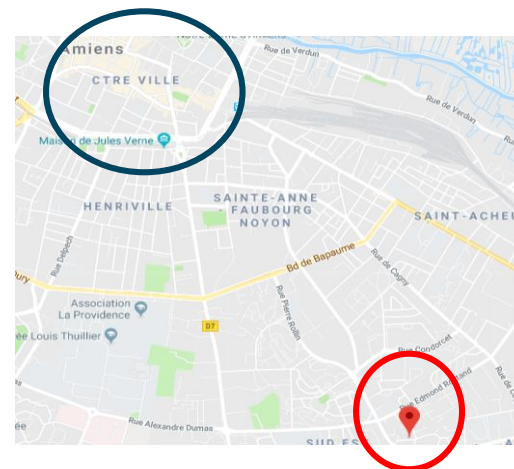
- 1 | CONTEXTE ET ENJEUX DE LA RENOVATION DE LA COPROPRIETE QUEBEC
- 2 | DESCRIPTIF DE L'OPERATION
- 3 | LE PROCESSUS DECISIONNEL
- 4 | LE ROLE DE CITEMETRIE
- 5 | CONCLUSION: ANALYSE SWOT

# 1 | CONTEXTE ET ENJEUX DE LA RENOVATION DE LA COPROPRIETE QUEBEC

# CONTEXTE ET ENJEUX DE LA RÉNOVATION DE LA RÉSIDENCE QUEBEC



La copropriété a contacté en premier lieu le « Picardie Pass Renovation » pour son projet de travaux.



Situé à 3 km du centre ville



Depuis 2014, CITEMETRIE accompagne le Picardie Pass Renovation sur leur offre de tiers financement, en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage.

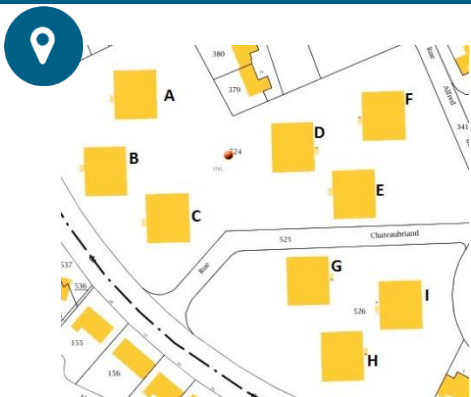


L'Agglomération d'Amiens est délégataire des aides la pierre et avait mis en place un programme d'intérêt général ou PIG sur son territoire.

La résidence Québec a pu bénéficier des aides de celui-ci à la période du montage de dossier ANAH de la résidence QUEBEC.

## 2<sup>1</sup> DESCRIPTIF DE L'OPERATION

# Caractéristique et fonctionnement de la copropriété



**Quartier Québec – Val d'Avre**  
Secteur pavillonnaire à la périphérie du centre ville

## ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DU SYNDICAT



### FICHE D'IDENTITE

PERIODE DE CONSTRUCTION	1971
BATIMENTS	9 bâtiments en R+5
NB DE LOTS	551
NB DE LOGEMENTS	180
LOTS ANNEXES	371
EQUIPEMENTS	Cave, box et place de parking



### Le syndicat

NB DE COPROPRIETAIRES	174
NB DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS (PO)	91 soit 52%
NB DE PROPRIETAIRES NON OCCUPANTS (PB)	83 soit 48%
FREQUENCE DES AG	Annuelle
FREQUENTATION (PRESENT et REPRESENTES)	65% (AG de 2016)
REGLEMENT DE COPROPRIETE ET EDD	OUI



### Le syndic

MODE DE GESTION	Syndic professionnel
ANCIENNETE	30 ans
GESTIONNAIRE	Cabinet Masset Frère



### Le conseil syndical

NB DE CONSEILLERS	8
PRESIDENT	Madame Estelle QUEQUET
FONCTIONNEMENT	Membres CS actifs

# LE PROGRAMME DE TRAVAUX DE LA RÉSIDENCE QUÉBEC

## ❑ Les travaux d'intérêt collectif :

- ➔ Ravalement associé à une isolation thermique par l'extérieur
- ➔ Ventilation performante (extraction en toiture-terrasse).
- ➔ Chauffage (soupapes de pression différentielles en chaufferie).

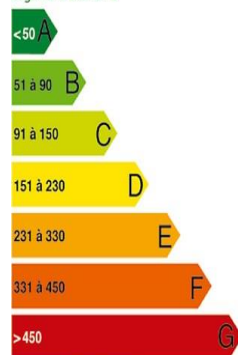
## ❑ Les travaux privés d'intérêt collectif :

- ➔ Ventilation performante (hygroréglable type A).
- ➔ Chauffage (robinets thermostatiques).
- ➔ Remplacement des Menuiseries Extérieures simple vitrage par des menuiseries PVC performantes double vitrage.

## • Futur raccordement au réseau de chauffage urbain porté par la SEMOP Amiens Energies (horizon 2020)

### CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

Logement économe

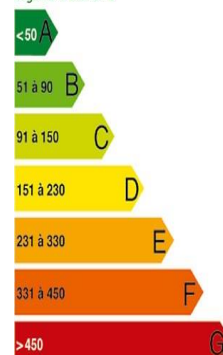


Logement énergivore

DPE avant travaux

### CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

Logement économe



Logement énergivore

DPE après travaux

150

**Gain énergétique de 40 %**

# LES FINANCEMENTS MOBILISABLES ET LE MIXAGE DES AIDES

## UN MONTAGE COMPLEXE MAIS INCITATIF

### **Les financements mobilisables :**

- Aide « habiter mieux copropriété fragile »
- Dossiers individuels propriétaires modestes et très modestes
- Aide du PIG d'Amiens Métropole pour les propriétaires occupants et bailleurs éligibles
- Aide du département de la Somme pour les propriétaires occupants éligibles

### **Qu'est ce que le mixage des aides ?**

- Le but du mixage est une diminution des subventions collectives, permettant d'augmenter celles des propriétaires occupants éligibles et les Propriétaires BAILLEURS.
- **Objectif:** Solvabilité des propriétaires occupants les plus modestes et incitation des propriétaires bailleurs à voter les travaux.

### **Pourquoi le mixage des aides sur la résidence Québec ? Répondre aux besoins sociaux économiques identifiés**

- Une part conséquente de retraités avec une faible pension et de personnes sous les seuils d'aide individuelle de l'ANAH
- Soulager les capacités contributives des propriétaires occupants modestes ou très modestes
- Inciter les propriétaires bailleurs à entretenir et à rénover leur patrimoine
- Enjeu d'une communication sur des aides individuelles, avant d'entrer dans un dispositif collectif

**Le but est de conserver un niveau d'aide optimal pour les Propriétaires Occupants Modestes et Très Modestes et les Propriétaires Bailleurs**



# PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

## Plan de financement résidence Québec

Montant des travaux HT	1 791 824,66 €
Montant subventionnable	1 686 287,00 €
Subvention ANAH	383 335,00 €
Subvention ANAH INGENIERIE	8 490,00 €
Prime FART	268 500,00 €
Aide d'Amiens Métropole (PIG)	36 223,00 €
Aide du CD80	12 000,00 €



**40 % de subventions**



# LES TRAVAUX EN COURS SUR LA RÉSIDENCE (JANVIER 2019)

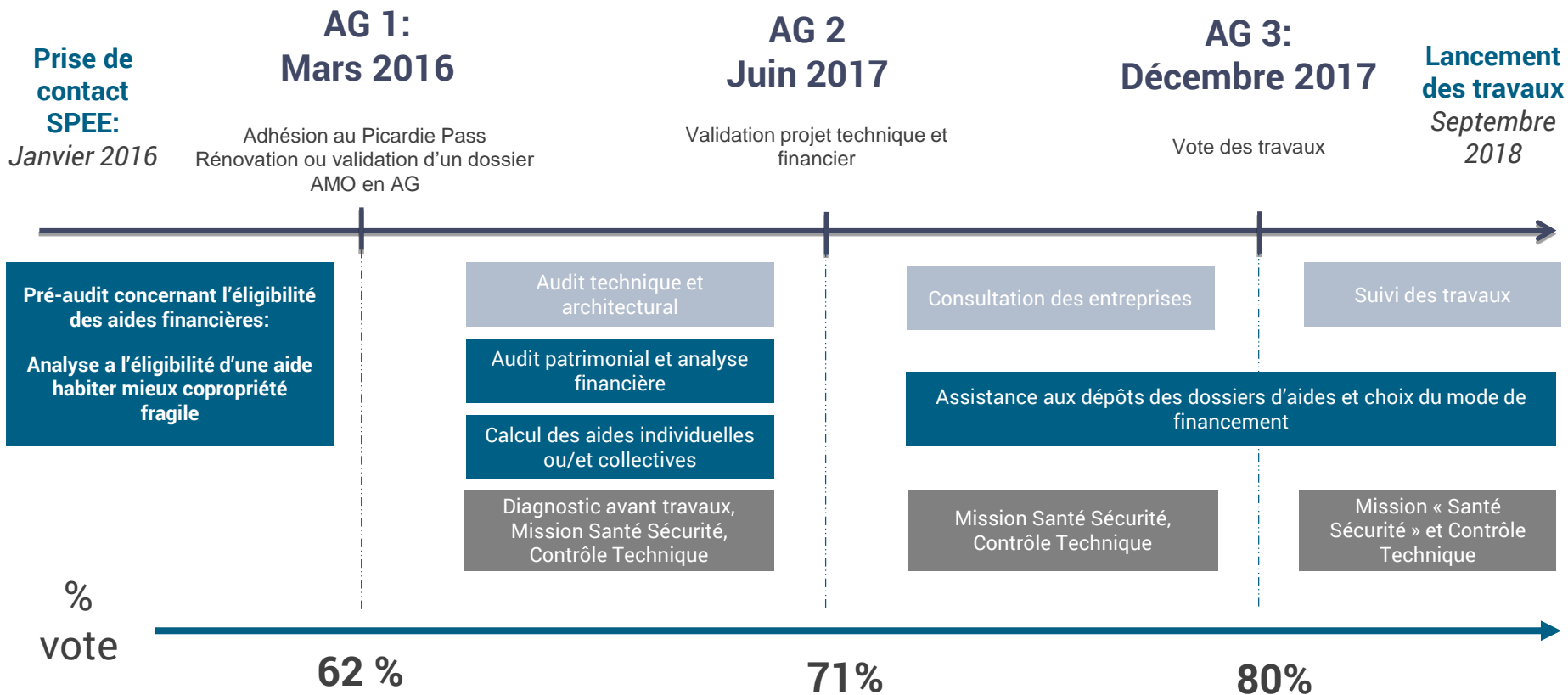


## 28% des travaux réalisés sur la résidence

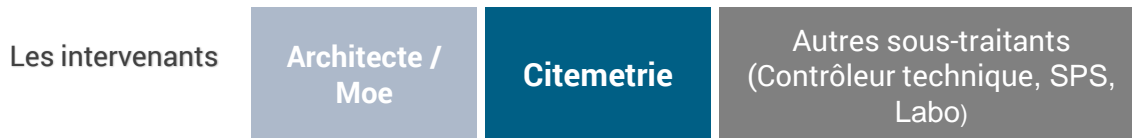
- Le remplacement des vannes thermostatiques et l'installation de la VMC sont terminés
- Les bâtiments B et D sont finis en isolation thermique par l'extérieur (ITE). Le bâtiment H est en cours.
- Les ossatures de bardage sont en cours aux bâtiments B,D, et H.
- Les fenêtres (menuiseries) sont en cours de pose.



# DIFFÉRENTES PHASES DE DÉCISIONS ET D' ACTIONS



*Une médiation continue et essentielle pour le vote des travaux*





# ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE AUX COPROPRIETES ET COPROPRIETAIRES

## NOS MISSIONS :

- Ingénierie financière : recherche de toute les subventions et financements mobilisables et aide au montage des dossiers de demande auprès des financeurs
- Actions de médiations et sensibilisations des copropriétaires au projet
- Accueil et permanences notamment sur site à la rencontre des copropriétaires
- Simulations de plans de financements individuels (calcul de « restes à charges » et calculs de mensualités)
- Simulation fiscale pour les copropriétaires
- AMO technique (appui à la rédaction de cahier des charges de consultation, à la mise en concurrence de prestataires...)

### LE RÔLE DE L'AMO :

- **FAVORISER L'ENGAGEMENT D' ACTIONS**

- **COMPRENDRE ET ESSAYER DE RESOUDRE LES DIFFICULTES DE CERTAINS COPROPRIETAIRES**

- **APPUI AU SYNDIC, l'opérateur ne remplace pas celui-ci**

**-> Par son habilitation l'opérateur permet le dépôt de tout type de dossier**





# 5 | CONCLUSION: ANALYSE SWOT





# SYNTHESE DU PROJET DE RÉNOVATION DE LA COPROPRIÉTÉ QUÉBEC

## ANALYSE SWOT; STRENGTHS , WEAKNESSES, OPPORTUNITIES, THREATS

### FORCES

- Bonne dynamique du conseil syndical dans le projet
- Une majorité de propriétaires occupants
- Un syndic présent depuis plus de 30 ans
- Une situation géographique à proximité du centre-ville
- Politiques publiques présentes et efficaces sur ce territoire Amiénois (ANAH et collectivité territoriale).

### FAIBLESSES

- Absence totale d'isolation thermique et phonique avant travaux
- Faible valeur patrimoniale avant travaux et baisse constatée du marché (analyse DIA)
- Une copropriété de 180 logements... avec 180 décideurs
- Travaux privatifs nombreux et nécessitant des devis individualisés impactant le dépôt de chaque dossier et l'avancement du chantier.
- Difficultés du montage de l'éco Prêt à taux 0 et de sa mise en œuvre

### OPPORTUNITES

- Des financements publics multiples, levier d'aide à la décision
- Des partenaires dédiés aux projets permettant la présence de personnes compétentes pour répondre à chaque interrogation
- Revalorisation (architecturale, économique..) du patrimoine:
- Dans le cadre d'un dossier SPEE, pédagogie dans les écogestes et le suivi des consommations
- Préfinancement de la totalité du projet permettant de garantir le paiement des intervenants notamment des entreprises afin de débiter les travaux dans les meilleurs délais.

### MENACES

- Recours à une entreprise générale pour ce projet, qui a eu des difficultés à recruter ses sous- traitants.
- Une intervention en copropriété compliquée pour les petites entreprises généralement plus chères et sous dimensionnés pour ce type de projet
- De nombreuses ventes de logements impactant le processus de subvention et la clôture comptable de l'opération nécessitant une coordination efficace des acteurs alors même qu'aucun dispositif d'accompagnement de type OPAH ou PDS n'est à l'œuvre
- Economie d'énergie liée au comportement des copropriétaires
- Syndic « lié » pendant 15 ans à la copropriété pour le suivi de l'éco prêt.

***La plus grande difficulté dans un programme de rénovation énergétique en copropriété est de réussir à lier le coût et la performance énergétique, tout en intégrant les copropriétaires au projet.***