



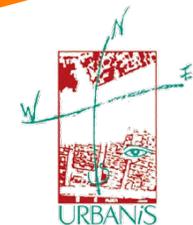
Démarche d'animation expérimentale des copropriétés en vue d'une rénovation énergétique

Nantes Métropole
Bilan Final
nov.2010 – nov.2013

ADEME



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





SOMMAIRE

- 1 – Contexte et objectifs (Pourquoi?)
- 2 – Méthodologie (Comment?)
- 3 – Partenariats et outils (Avec qui? Avec quoi?)
- 4 – Intervention auprès des copropriétés (Quoi?)
- 5 – Chiffres clés et difficultés rencontrées (Quels résultats?)
- 6 – Perspectives et propositions d'actions (Quelles suites possibles?)



1 – Contexte et objectifs



Pourquoi?

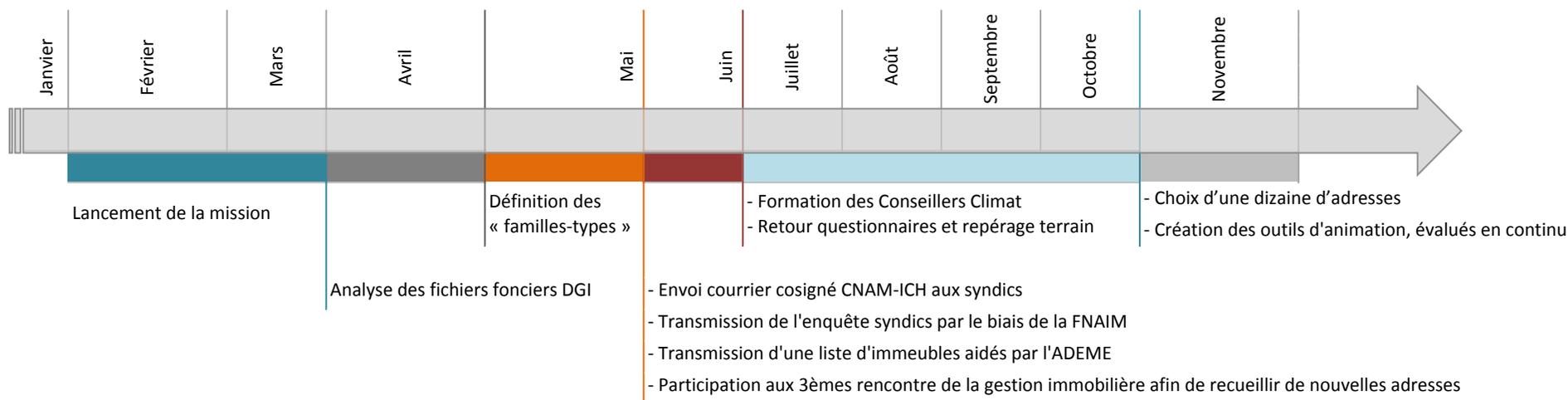
- Le contexte d'intervention:
 - ✓ Le Plan Climat adopté en 2007 vise une réduction des émissions de GES de 30% par habitant d'ici 2020,
 - ✓ 24% des GES proviennent du parc privé,
 - ✓ 40% des logements sont situés dans des copropriétés construites entre 1945 et 1984,
 - ✓ L'action n°24 du PLH 2010-2016 prévoit l'expérimentation de l'accompagnement des copropriétés dans la décision de lancement de travaux de remise aux normes énergétiques.
- Les objectifs du dispositif:
 - ✓ Former les conseillers climat à l'animation en copropriété,
 - ✓ Informer les copropriétaires et les acteurs de la copropriété sur les enjeux de la rénovation énergétique, ses étapes, ses moyens, etc.,
 - ✓ Construire et transmettre une méthode et une boîte à outils aux copropriétaires,
 - ✓ Mettre en place un argumentaire adapté et promouvoir le vote de programmes de travaux globaux,
 - ✓ Accompagner les copropriétaires dans la recherche de financements.



2 – Méthodologie



Comment cibler les copropriétés? (1/2)



Chronologie de la méthode de repérage (2011)

- Les principaux constats sur le territoire (cf. fichiers fonciers):
 - ✓ Environ 1 600 copropriétés construites entre 1945 et 1984 dont 79% à Nantes,
 - ✓ 92% des copropriétés de cette période construites avant 1974,
 - ✓ Le logement collectif (96% du parc de logement) est concentré dans le centre urbain et en première couronne urbaine,
 - ✓ Environ 300 copropriétés soumises au décret du 27/01/2012 rendant obligatoire la réalisation d'un audit énergétique dans les copropriétés de plus de 50 lots équipées d'une installation collective de chauffage.

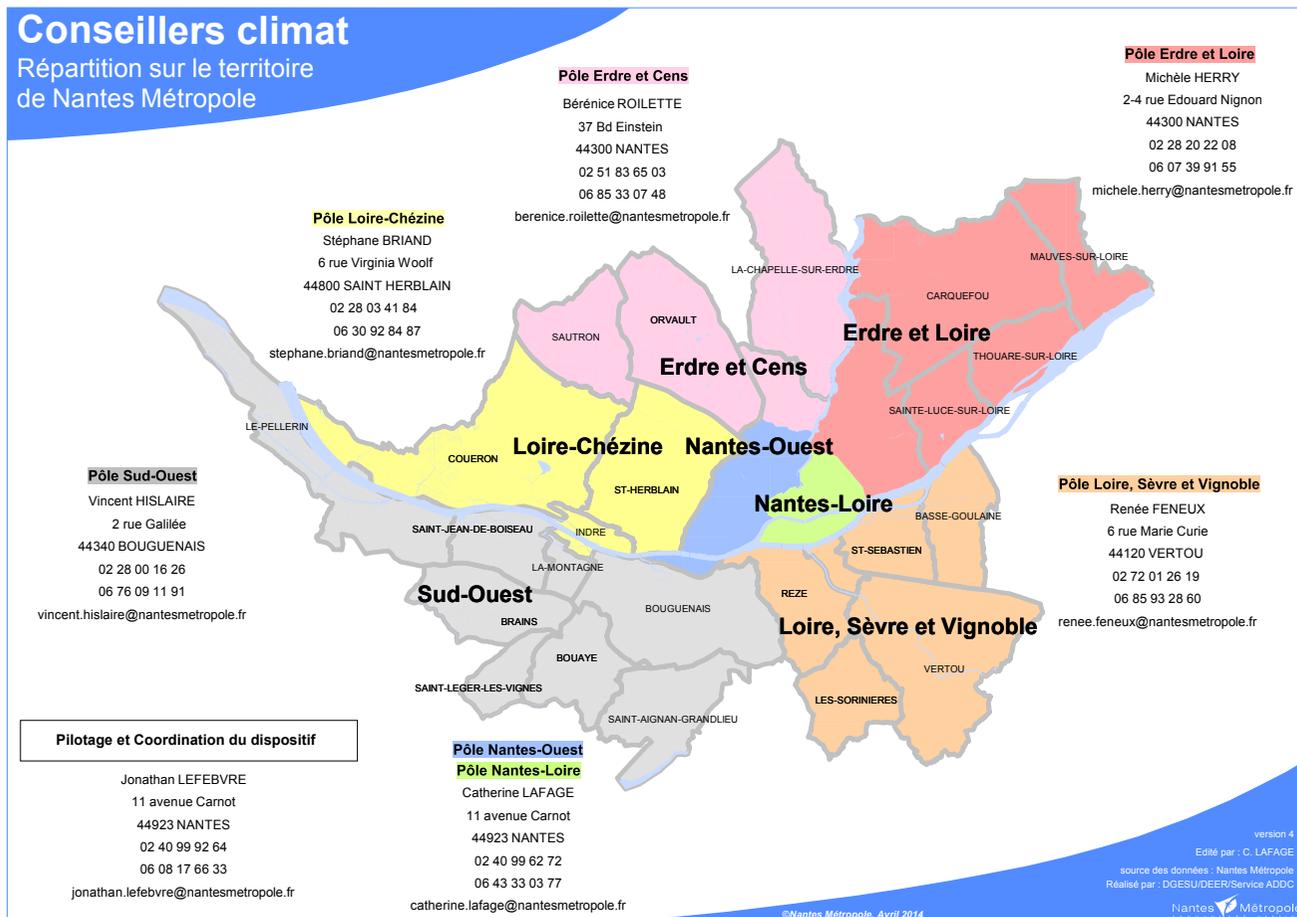


Comment cibler les copropriétés? (2/2)

- Les familles mises en évidence par l'analyse:
 - ✓ Les grandes copropriétés (+ de 50 logements collectifs),
En périphérie proche, grands logements (51 à 100m²), chauffage collectif
 - ✓ Les copropriétés moyennes (10 à 50 logements collectifs),
Centre urbain, taille de logements hétérogène (31 à 100m²), chauffage collectif
 - ✓ Les petites copropriétés (5 à 10 logements collectifs),
Centre ville de Nantes, chauffage collectif
 - ✓ Les petites copropriétés horizontales (5 à 10 logements individuels),
En grande périphérie, grands logements
 - ✓ Les micro-copropriétés (- de 5 logements collectifs),
Centre ville, petits logements
- Critères de définition du panel test:
 - ✓ Taille des copropriétés (7 à 206 logements),
 - ✓ Composition du syndicat de copropriété (occupants, bailleurs),
 - ✓ Année de construction (période clé 1945-1984),
 - ✓ Mode de chauffage (individuel, collectif, RCU),
 - ✓ Engagement d'une réflexion énergétique,
 - ✓ Projet de travaux à court terme (ravalement, chaudière, etc.).



Les moyens mis en place



- ✓ 6 conseillers climat coordonnés par le responsable du dispositif
- ✓ 5 équivalents temps plein
- ✓ 1 mission d'accompagnement de 3 ans confiée à URBANiS
- ✓ Un financement partagé entre l'ADEME et Nantes Métropole



La formation des conseillers climat

- Les modules de formation:
 - ✓ Module 1: les fondamentaux de la copropriété (définition, acteurs, fonctionnement financier, processus décisionnel, construction d'un argumentaire),
 - ✓ Module 2: approfondissement et financement d'une rénovation énergétique (fiscalité, aides mobilisables, emprunts),
 - ✓ Module 3: intervenir en assemblée générale (présentation, communication, réactions).
- L'animation en binôme:
 - ✓ Préparation et participation aux réunions de conseil syndical et d'assemblée générale,
 - ✓ Définition des stratégies d'accompagnement,
 - ✓ Analyse des documents (proposition BET, audit énergétique, etc.),
 - ✓ De l'observation à l'animation.



3 – Partenariats et outils



Les partenaires de la démarche

- Les partenaires institutionnels:
 - ✓ L'ADEME
 - ✓ La Région Pays de la Loire
 - ✓ L'Anah
- Les partenaires non institutionnels:
 - ✓ Les fournisseurs d'énergie
 - ✓ Les bureaux d'étude thermique
 - ✓ La SAMOA
- De nouveaux partenariats à envisager et à construire:
 - ✓ Les syndicats de copropriété,
 - ✓ L'Agence Parisienne du Climat (APC),
 - ✓ La chambre des notaires,
 - ✓ La CAPEB,
 - ✓ La FFB,
 - ✓ Etc.



Les outils développés à l'appui de la démarche

- Le panier type:

Ensemble des documents pouvant être transmis aux copropriétaires et aux acteurs de la copropriété dans les domaines juridique, technique et méthodologique.

- ✓ Guides pratiques et réglementations,
- ✓ Textes législatifs et réglementaires.

- Le kit conseiller climat:

Ensemble des outils développés pour la réalisation de la mission des conseillers climat aux différentes étapes de la démarche.

- ✓ Prise de contact avec les acteurs de la copropriété,
- ✓ Audit énergétique,
- ✓ Maîtrise d'œuvre,
- ✓ Réalisation des travaux.



4 – Intervention auprès des copropriétés



Un accompagnement étape par étape (1/2)

- Sensibiliser à la question énergétiques:
 - ✓ Rencontre du syndic et du conseil syndical,
 - ✓ Point sur les attentes des copropriétaires,
 - ✓ Présentation des étapes clés d'une rénovation énergétique,
 - ✓ Définition d'un calendrier prévisionnel de projet.
- Inciter à la réalisation d'un audit énergétique:
 - ✓ Accompagnement du conseil syndical dans la rédaction d'un cahier des charges,
 - ✓ Contrôle de la conformité des propositions reçues avec les textes en vigueur,
 - ✓ Analyse de l'audit énergétique, contrôle du respect des exigences techniques en vigueur pour la sollicitation de financements « travaux »,
 - ✓ Interventions en AG et en conseil syndical
- Inciter à la mobilisation d'une maîtrise d'œuvre:
 - ✓ Présentation du déroulé d'une mission de maîtrise d'œuvre,
 - ✓ Outillage de la copropriété (trame cahier des charges, etc.),
 - ✓ Contrôle de conformité du projet (exigences techniques).





Un accompagnement étape par étape (2/2)

- Informer et solvabiliser les copropriétaires:
 - ✓ Informer les copropriétaires sur les leviers financiers disponibles,
 - ✓ Rechercher des financements adaptés,
 - ✓ Orienter les copropriétaires vers les interlocuteurs appropriés (opérateur, banque, fournisseur d'énergie, etc.),
 - ✓ Etablir des simulations financières avant le vote de travaux.

>> L'accompagnement réside dans une information et une transmission de méthode et d'outils.

Le syndicat des copropriétaires est le maître d'ouvrage à chaque étape du projet.

Beaulieu A



Beaulieu B



Beaulieu C



Beaulieu D



Beaulieu E



Thébaudières 1



Thébaudières 2



16/20 Goudy



101/103 Doulon



2 Pélican





5 – Chiffres clés et difficultés rencontrées



Les résultats en quelques chiffres

- Les copropriétés tests:
 - ✓ 16 copropriétés suivi au sein du panel test,
 - ✓ Environ 1 500 logements accompagnés,
 - Les audits énergétiques:
 - ✓ 16 audits énergétiques votés représentant 100 000€ d'études,
 - ✓ 46 000€ de subventions ADEME,
 - ✓ 23 000€ de subventions Région Pays de la Loire,
 - La maîtrise d'œuvre et les travaux:
 - ✓ 5 missions de maîtrise d'œuvre votées,
 - ✓ 1 programme de travaux en cours et 1 programme voté,
 - ✓ 2 406 000€ TTC de travaux engagés (hors honoraires et assurances),
 - Les aides aux travaux:
 - ✓ 22 000€ de subventions Anah sollicitées (9 dossiers),
 - ✓ 19 000€ d'ASE et 4 500€ d'aides complémentaires Nantes Métropole,
 - ✓ 277 000€ d'aides Régions Pays de la Loire sollicitées,
- >> 19 copropriétés accompagnées hors du panel test (environ 1 800 logements), dont 12 en phase audit et 1 en phase maîtrise d'œuvre.



Les principales difficultés rencontrées...

... dans la construction et la diffusion de l'argumentaire:

- ✓ Une valeur verte encore mal maîtrisée,
- ✓ L'absence de garantie du niveau de réduction de la facture énergétique,
- ✓ La nécessité d'un relais fort et moteur au sein de la copropriété,
- ✓ L'insertion de l'intervention dans la temporalité de la copropriété,

... dans la solvabilisation des copropriétaires:

- ✓ L'absence de lisibilité des aides publiques,
- ✓ L'intangibilité des aides,
- ✓ L'éligibilité des copropriétaires et les coûts de travaux importants,
- ✓ L'absence de cohérence des travaux éligibles et des performances techniques nécessaires à un accompagnement financier,
- ✓ Les difficultés de mobilisation des éco-prêts à taux 0%.



6 – Perspectives et propositions d'actions



11 propositions d'actions

- Réaffirmer la copropriété dans son rôle de porteur de projet:
 - ✓ **Action n°1:** Engager les copropriétaires envers Nantes Métropole
 - Objectif: *Responsabiliser les copropriétaires*
 - Définition: *Etablir un engagement signé par le syndic et le président du conseil syndical décrivant les modalités de l'accompagnement et conditionnant l'intervention de Nantes Métropole*
- Optimiser la solvabilisation des projets de rénovation énergétique:
 - ✓ **Action n°2:** Mettre en place une aide au syndicat des copropriétaires NM
 - Objectif: *Disposer d'un levier universel pour permettre la réalisation de projets ambitieux ne pouvant bénéficier des aides de la Région Pays de la Loire*
 - Définition: *Mettre en place une subvention de Nantes Métropole au syndicat des copropriétaires basée sur les quotes-parts logements*
 - ✓ **Action n°3:** Exploiter les possibilité de surélévation et de densification
 - Objectif: *Appuyer la rénovation énergétique sur les moyens disponibles*
 - Définition: *Inciter les copropriétaires à étudier les possibilités de financement des travaux à travers la vente de lots*



11 propositions d'actions

- Consolider et développer un argumentaire patrimonial:
 - ✓ **Action n°4:** Observer et analyser les mutations
 - Objectif: *Mesurer l'impact de la rénovation énergétique et identifier les stratégies patrimoniales*
 - Définition: *Analyser les mutations sur une période de 3 ans après le vote des travaux*
 - ✓ **Action n°5:** Observer et analyser les valeurs vénales
 - Objectif: *Conforter l'argument de la valeur verte et le fonder sur des données locales chiffrées*
 - Définition: *Analyser les valeurs vénales et la position des biens sur le marché immobilier en fonction des étiquettes énergie et climat*
 - ✓ **Action n°6:** Recentrer l'argumentaire sur une entrée patrimoniale
 - Objectif: *Fonder l'argumentaire sur une donnée universelle à l'ensemble des copropriétaires*
 - Définition: *Orienter le discours sur le gain en confort et sur la valorisation des logements à la location et à la vente*



11 propositions d'actions

- Tirer vers le haut les projets de rénovation énergétique:
 - ✓ **Action n°7:** Former et informer les entreprises et les artisans
 - Objectif: *Diminuer le delta entre gain projeté et consommations réelles après travaux et sécuriser l'utilisation de fonds publics à travers la qualification des entreprises et des artisans*
 - Définition: *Proposer une liste d'entreprises « reconnues garant de l'environnement » et promouvoir la formation des entreprises et des artisans par une communication ciblée*
 - ✓ **Action n°8:** Partager les retours d'expériences entre conseils syndicaux
 - Objectif: *Capitaliser et mutualiser les expériences de rénovation énergétique*
 - Définition: *Organiser des réunions d'échanges et mettre en valeur les réalisations à partir des supports de communication*
 - ✓ **Action n°9:** Adapter le CoachCopro® sur le territoire
 - Objectif: *Simplifier la démarche de rénovation énergétique*
 - Définition: *Mettre en place une plateforme web dédiée à la rénovation énergétique, actualisée, à disposition des copropriétaires*



11 propositions d'actions

- Optimiser les consommations après travaux et maîtriser la facture énergétique:
 - ✓ **Action n°10:** Sensibiliser à la bonne utilisation des logements réhabilités
 - Objectif: Optimiser les consommations des ménages et favoriser la pérennité des nouveaux équipements
 - Définition: Mettre en place des réunions d'information petit et grand format auprès des copropriétaires et des occupants
 - ✓ **Action n°11:** Suivre les consommations après travaux
 - Objectif: Mesurer les économies réalisées et déclencher des actions correctrices
 - Définition: Réaliser des entretiens annuels sur une période de 3 ans avec le syndic et avec un échantillon d'occupants.
- >> Plusieurs chantiers restent en cours afin d'arriver, à terme, à accompagner la rénovation annuelle de 1 800 logements en copropriétés.



Merci pour votre attention.