

LETTRE DES ATELIERS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

NOVEMBRE 2017 - N°1

LES RETOURS D'EXPERIENCES DES ÉCOCITÉS

La démarche ÉcoCité propose aux métropoles et grandes agglomérations volontaires un accompagnement de l'État pour encourager la mise en œuvre de stratégies de développement urbain durable ambitieuses.

Résolument exploratoire et expérimentale, la démarche ÉcoCité est une démarche incitative et partenariale visant à faire la démonstration de l'intérêt économique et écologique des nouvelles solutions d'aménagement, en vue de leur déploiement aux échelles locales et nationales ainsi que leur valorisation à l'international.

Dans le cadre de ce programme, plus de 50 M€ sont consacrés à la rénovation énergétique de plus de 7 000 logements privés avec un objectif de performance énergétique du niveau « bâtiment basse consommation » (BBC). À travers ce financement exceptionnel, la démarche ÉcoCité et le PIA Ville de demain ambitionnent de faire émerger des modèles d'accompagnement et de financement qui permettront une accélération et une amplification massive des projets de rénovation du bâti ayant un impact significatif sur la consommation d'énergie d'un quartier.

Le ministère de la Transition écologique et solidaire et le ministère de la Cohésion des territoires proposent un premier retour d'expériences ÉcoCité autour de trois enjeux prioritaires: l'atteinte du niveau BBC rénovation, l'accompagnement des copropriétés jusqu'au vote et l'évaluation de la performance énergétique.

Cette démarche s'inscrit dans la continuité du 1^{er} Atelier national des initiatives locales pour la rénovation énergétique du 14 décembre 2016, mis en place par le ministère du Logement. Cet Atelier est le lieu de capitalisation et de valorisation de toutes les bonnes pratiques mises en place par les collectivités locales et les acteurs de terrain. Les retours d'expériences des ÉcoCités permettront d'alimenter le 2^e Atelier national des initiatives locales pour la rénovation énergétique.

11 ÉcoCités expérimentent des projets de rénovation à grande échelle. Les enjeux prioritaires concernent l'atteinte du niveau BBC, l'accompagnement des copropriétés, et l'évaluation de la performance énergétique.

3 ÉcoCités présentent leurs retours d'expériences.



Depuis 2010, les projets ÉcoCités les plus innovants bénéficient du soutien financier de l'action Ville de demain du Programme d'investissements d'avenir (PIA) à hauteur de 668 millions d'euros, pilotée par le Commissariat général à l'investissement (CGI) et gérée par la Caisse des Dépôts (CDC).

Grand Lyon

Copropriété 11 cours Charlemagne à Lyon

Dans le cadre de sa politique habitat et du volet habitat de son plan climat, la métropole a expérimenté des programmes d'intérêt général (PIG) rénovation énergétique depuis 2012. Elle a mis en place, en 2015, la plate forme ECORENO'V de rénovation énergétique, pour accompagner les propriétaires dans leur projet et financer les travaux, avec comme cible principale les copropriétés.

En complément des subventions locales, les financements Ville de Demain qui soutiennent les projets ÉcoCités, permettent de conforter le passage au BBC rénovation pour un objectif minimum de 290 logements en copropriétés sur la Métropole. 4 copropriétés ont ainsi déjà voté des travaux qui pourront bénéficier de ce financement, et plusieurs votes sont prévus sur le 1^{er} trimestre 2018.

Performances énergétiques



58 % GAIN GLOBAL

Consommations énergétiques conventionnelles
AVANT 225 / APRÈS 95 kWh/m².an



40 % GAIN ISOLATION

Performance énergétique de l'enveloppe: Ubat
AVANT 1,22 / APRÈS 0,724 W/m²K



41 % GAIN FINANCIER

Niveau de charge énergétique au niveau de la copropriété
AVANT 32,64 / APRÈS 19,285 k€/an



64 % GAIN ENVIRONNEMENTAL

Émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques
AVANT 11 / APRÈS 4 kgeqCO₂/m².an

Accompagnement de la copropriété

Accompagnement réalisé par une assistance à maîtrise d'ouvrage (Urbanis Indiggo) missionnée par la Métropole de Lyon

Les +

Économiser l'énergie, améliorer le confort des logements, entretenir son patrimoine...

Les -

Difficultés techniques pour atteindre le niveau BBC: copropriété en chauffage individuel électrique; l'atteinte du BBC était conditionnée au changement des ballons eau chaude sanitaire (ECS) = porte à porte réalisé par le PIG de l'ANAH pour convaincre individuellement les propriétaires.

MÉTHODE ET MOYENS

- > Fédérer un groupe de travail restreint autour de l'éco-rénovation, ayant en main l'ensemble des données du projet et pouvant le relayer auprès des autres copropriétaires
- > Mise en place de relations de confiance entre les différents intervenants (syndic, conseil syndical, copropriétaire)
- > Utilisation de méthodes d'animation de réunions basées sur l'écoute et les besoins, afin d'adapter l'information transmise
- > Consolidation avec le syndic et la maîtrise d'oeuvre (MOE), l'ensemble des éléments techniques et financiers,

ainsi que la faisabilité de leur mise en oeuvre en amont des réunions avec la copropriété

- > Réunions de travail régulières avec le conseil syndical, élargi aux propriétaires sensibles à l'éco-rénovation
- > Réunions d'information ouvertes à l'ensemble des propriétaires dans un lieu proche de la copropriété
- > Présence d'un intervenant d'Urbanis à chaque assemblée générale (AG) (4)
- > Rencontres individuelles au domicile des propriétaires (au démarrage de l'étude, puis en amont des AG de la MOE puis des votes des travaux)

OUTILS

- > Affiches et courriers d'information envoyés par le biais du syndic
- > Mail et téléphone pour échanger avec les membres du conseil syndical élargi
- > Envoi de courriers individualisés à l'ensemble des propriétaires avant les rencontres individuelles
- > Fiches de simulation financières individuelles
- > Contacts téléphoniques avec les bailleurs et relais d'info par le syndic
- > Pour les personnes âgées, contact par téléphone, recherche d'un parent proche à sensibiliser

Mont-Valérien

Copropriété du 48-78 rue de Saint-Cloud à Nanterre

Dans le cadre de la candidature ÉcoCité - Ville de demain du Mont-Valérien, 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.

Performances énergétiques



64% GAIN GLOBAL

Consommations énergétiques conventionnelles
AVANT 283 / APRÈS 102 kWh/m².an



60% GAIN ISOLATION

Performance énergétique de l'enveloppe: Ubat
AVANT 2,08 / APRÈS 0,84 W/m²K



44% GAIN FINANCIER

Niveau de charge énergétique au niveau de la copropriété
AVANT 33,46 / APRÈS 18,74 K€/an



40% GAIN ENVIRONNEMENTAL

Émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques
AVANT 52 / APRÈS 31 kgCO₂/m².an

Accompagnement de la copropriété

Motivée pour mener à terme son projet de rénovation énergétique, la copropriété a répondu à un appel à candidature lancé par la Ville de Nanterre en 2015. Sa labellisation en tant que COPRO 21 permet d'accéder à un accompagnement de SOLIHA financé par la ville de Nanterre et de l'ANAH pour la mobilisation de la copropriété aussi bien en termes d'animation que d'aides financières.

Les +

La motivation principale de la copropriété était la nécessité d'entretenir son patrimoine, en particulier sa toiture. L'opportunité des subventions publiques et la volonté d'engager un projet cohérent et durable ont permis d'aboutir au projet voté, nettement plus ambitieux que celui envisagé initialement par les porteurs du projet eux-mêmes.

Les -

Communication particulière auprès des personnes les plus âgées : porte à porte des voisins et porteurs du projet, entretiens physiques et téléphoniques avec SOLIHA. Efforts soutenus pour obtenir l'adhésion au projet par les copropriétaires : enjeu de représentativité des porteurs de projet pour acter certains choix techniques, souci de communication plus large, explications individuelles nécessaires.

MÉTHODE ET MOYENS

- > L'ensemble du processus décisionnel a été facilité par la présence d'une majorité de propriétaires occupants (90%)
- > Conseil syndical moteur et très mobilisé autour du projet
- > Points d'étape en AG et par écrit lors des convocations aux AG

OUTILS

- > Affichage, porte à porte, boîchage, réunions d'information collectives

Nantes Métropole

Copropriété Nantes Paris

Nantes Métropole a décidé dès 2011 d'accompagner les copropriétés énergivores dans une démarche de rénovation, en créant une équipe de 6 conseillers climat qui interviennent en complément du travail des syndicats, des bureaux d'étude et des maîtres d'œuvre. Les conseillers climat apportent un appui méthodologique aux conseils syndicaux et aident les copropriétaires à identifier les financements auxquels ils peuvent prétendre selon les scénarios de travaux. Les financements du PIA Ville de demain interviennent en complément des dispositifs plus

classiques d'aides à la rénovation énergétique et à l'amélioration de l'habitat que sont les OPAH et PIG également mis en place sur le territoire et avec lesquels cet accompagnement exceptionnel s'articule. Les aides Ville de demain pour la rénovation BBC des copropriétés ont permis d'accélérer l'accompagnement et de passer en une année de 100 à 150 copropriétés accompagnées. La copropriété Nantes Paris est l'un des premiers immeubles accompagnés à avoir voté une rénovation BBC. 8 autres l'ont suivi depuis (chiffres à mi novembre 2017).

Performances énergétiques



71 % GAIN GLOBAL

Consommations énergétiques conventionnelles
AVANT 263 / APRÈS 77 kWh/m².an



GAIN ISOLATION

Performance énergétique de l'enveloppe : Ubat
AVANT NON CALCULÉ / APRÈS 0,68 W/m²K



65 % GAIN FINANCIER

Niveau de charge énergétique au niveau de la copropriété
AVANT 83,5 / APRÈS 29,5 €/an



92 % GAIN ENVIRONNEMENTAL

Émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques
AVANT 48 / APRÈS 4 kgeqCO₂/m².an

Accompagnement de la copropriété

Accompagnement par un conseiller climat de Nantes Métropole du conseil syndical dès 2011 sur un projet de rénovation à 40% de gain énergétique pour mobiliser l'aide régionale. Proposition, en cours de projet, d'être plus ambitieux pour mobiliser l'aide BBC. Syndic, conseil syndical et MOE très présents et motivés.

Les +

À l'origine, profiter d'aides à l'occasion d'un ravalement. Les arguments relatifs au confort et à la valorisation patrimoniale (valeur verte, esthétique) ont été particulièrement importants.

Les -

Pas de scénario BBC à l'origine dans le scénario de l'audit : intégration de la fermeture des séchoirs pour y arriver avec prise en compte des différentes configurations existantes. Le service urbanisme a exigé une modification du projet sur des aspects architecturaux. Le niveau faible des plafonds de ressources ANAH de l'époque a obligé certains copropriétaires à vendre leur logement. Difficultés à mobiliser l'éco PTZ individuel (l'éco PTZ collectif n'était pas encore mobilisable). Effondrement d'un balcon durant les travaux obligeant la copropriété à engager 3 500€ supplémentaires par appartement pour renforcer l'ensemble des balcons.

MÉTHODE ET MOYENS

- > Nombreuses réunions avec le conseil syndical (CS) couplées d'une réunion d'information avant l'AG de vote des travaux
- > Présence du conseiller climat en AG avec des présentations pédagogiques sur les aides financières et des simulations selon profils des ménages
- > Articulation avec le syndic et le MOE avant de présenter le projet en réunion aux copropriétaires.
- > Articulation avec l'opérateur du PIG tout au long du projet

OUTILS

- > Simulateur d'aides financières et des restes à charges (ce qu'il reste à payer) pour les copropriétaires une fois les aides déduites
- > Accompagnement individualisé (avec aides individuelles financières complémentaires) pour les ménages modestes (PIG Habiter Mieux)