

DOSSIER DE PRESSE

3 septembre 2014

La rénovation énergétique et architecturale en copropriété

Faire la preuve que c'est possible,
Mobiliser ensemble les leviers et les acteurs



Rénovation énergétique de la copropriété 60 rue Albert, Paris 13eme. Copyright : APC- CG

SOMMAIRE

Sommaire	2
Contexte	3
Des résultats concrets : faire la preuve que c'est possible.....	3
Du PRIS à la PLRE « Alliance Co'Pro ».....	9
Contexte et organisation	10
Les objectifs du portail.....	11
Les objectifs du lab	11
Planning.....	12
Budget.....	13
Contact presse.....	13
Dossier ANNEXES (sur demande)	13

CONTEXTE

Des signaux favorables

Depuis sa création, en mars 2011, l'Agence Parisienne du Climat (APC) fait de la rénovation énergétique du bâtiment un des axes majeurs de son action.

Une dynamique de l'APC en phase avec l'avancement des sujets :

- au niveau national : loi de transition énergétique, Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat et conférence bancaire ;
- au niveau parisien et avec les priorités du début de mandat. : Les projets de l'APC s'inscrivent dans la dynamique des actions de la ville de Paris, le Pacte logement signé par l'APC en juin dernier et le « Plan 1000 immeubles » qui donne un nouvel élan au grand chantier parisien de la rénovation énergétique des copropriétés.

Des principes d'action pour accélérer la rénovation :

L'APC développe une démarche globale pour accélérer et accompagner le passage à l'acte avec la mise en œuvre d'une plateforme locale de la rénovation énergétique dans la suite logique des actions engagées depuis plusieurs années.

Les 4 propositions de l'APC pour accompagner le Pacte Logement

- le passeport de la rénovation énergétique,
- la simplification des aides financières,
- le financement de la rénovation à partir des projets de surélévation,
- la recherche d'offres bancaires adaptées à la rénovation en copropriété.

Ces quatre propositions font partie des chantiers d'amorçage que l'APC engage avec ses partenaires dès cette rentrée 2014

DES RESULTATS CONCRETS : FAIRE LA PREUVE QUE C'EST POSSIBLE

L'accompagnement des copropriétés à l'Agence Parisienne du Climat

Depuis le début de l'année 2014, 1 089 parisiens ont sollicité les Conseillers Info Energie de l'Agence soit une moyenne de 227 contacts/mois (données 5 juin 2014). Concernant plus précisément la copropriété, 564 copropriétés différentes font appel aux conseillers Info Energie Climat lors des permanences Info-Conseil ou sur la plateforme CoachCopro® du 1er janvier 2011 au 5 juin 2014.

Dans le cadre du dispositif d'aides publiques « Copropriétés : Objectif Climat ! », l'APC a accompagné 286 demandes de financement d'audit énergétique et d'AMO. Ce sont 90 copropriétés, soient environ 10 000 logements qui sont passés à la phase travaux.

Point remarquable, plus de 11 millions d'euros de travaux ont été votés au 30 mai 2014.

Des opérations exemplaires, des copropriétés accompagnées par l'APC qui passent à l'acte

(Voir dossier Annexe, les fiches de présentation détaillées)

L'APC fait la démonstration que c'est possible avec un travail d'accompagnement, de pédagogie et de mobilisation de l'ensemble des acteurs du projet : des copropriétaires et des professionnels qui les accompagnent. C'est ainsi que l'on peut donner un sens au projet, obtenir l'adhésion et venir à bout de sa complexité.

Elaboration d'un projet de rénovation énergétique en copropriété : une opération exemplaire, la copropriété Albert

Maître d'ouvrage : Syndicat des copropriétaires

Année de rénovation : 2014

Année de construction : 1888

Typologie du bâti : 1850-1914

Usage : Résidentiel collectif

Nombre de lot : 48 lots

Type de chauffage : chauffage individuel gaz ou électricité

Surface totale SHON : 1 462 m²

LES INTERVENANTS

Le maître d'ouvrage : le conseil syndical

Le syndic : Immo Express

Agence Parisienne du Climat - un accompagnement à toutes les phases du projet

- **Préparation du projet :** Réalisation d'un bilan énergétique simplifié, préparation au vote de l'audit énergétique, orientation vers des bureaux d'études thermiques, analyse des devis
- **Audit énergétique :** obtention de la subvention « Copropriétés : Objectif Climat ! », audit et aide au choix du programme pluriannuel de travaux
- **Consolidation du projet :** recherche des financements adaptés, accompagnement au montage des dossiers, calcul des aides financières.
- **Réalisation des travaux :** aide à la recherche d'entreprises, analyse des devis des entreprises, accompagnement dans les démarches administratives auprès des services instructeurs de la ville de Paris.

Bureau d'étude : Enera Conseil

Maitre d'œuvre: Paziaud ingénierie

EVOLUTION DU PROJET : EMBARQUER LA RENOVATION ENERGETIQUE

Des consommations énergétiques très importantes, des façades dégradées et travaux d'entretiens lourds, un président du conseil syndical motivé, un conseiller-accompagnateur expert de l'APC, autant d'éléments déclencheurs du projet global de rénovation énergétique.

Le référent énergie de la copropriété, le président du Conseil Syndical Eric Burgsthaler, a su s'entourer des conseils de l'APC (Carine Nicolas) tout au long du projet, du syndic et dynamiser l'ensemble des copropriétaires sur l'intérêt de réaliser un projet de rénovation énergétique globale. En effet, la copropriété était très dégradée et dans l'obligation de réaliser des travaux d'entretien lourd. L'audit énergétique a démontré l'intérêt d'intégrer la dimension énergétique dans la rénovation de l'immeuble autant sur le plan de l'amélioration du confort que sur le plan du financement des travaux. Le programme voté en assemblée générale suite à l'audit énergétique prend en compte ces aspects :

- Améliorer le confort des habitants ;
- Améliorer la qualité et la valeur des appartements ;
- Régler des soucis récurrents de l'immeuble ;
- Financer au mieux le projet avec des aides et des économies

Situation initiale

L'audit énergétique réalisé sur la saison de chauffe 2009/2010 indique **une étiquette énergie G de 491 kWh/m².an**

Le coût de l'audit est de 3 887 € TTC dont 2 275 € (soit 70% du coût HT) de subvention de l'ADEME, de la Ville de Paris et la Région IDF dans le cadre du dispositif « Copropriétés : Objectif Climat ! »

1612 € restants à la charge de la copropriété soit **33 € / logement**.

Enquête sociale en 2013

Objectif de l'enquête : estimation de la proportion de personnes aux faibles ressources afin de prétendre à l'aide régionale « Lutte contre la précarité énergétique et sociale » ainsi qu'à la subvention individuelle du programme de l'ANAH « Habiter Mieux ».

Situation avant travaux

Les Façades sur cour (en béton) et sur l'arrière sont vétustes, très dégradées (chute de morceaux).



De nombreuses fenêtres en simple vitrage.

La façade côté rue présente un risque d'injonction de ravalement.

Le mur mitoyen côté 58 présente des soucis d'humidité.

Les Travaux sont votés le 17/06/2013 : un ensemble de travaux cohérents et ambitieux pour traiter sur le long terme la rénovation de l'immeuble, les charges et le confort des habitants.

- **Isolation Thermique par l'extérieur (ITE) des façades** en laine de roche $R = 3.7 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$
 - Coût : 205 044,19 € HT
 - économies (selon audit Enera) : 8 358 € par an

- **Isolation des caves $R = 3 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$**
- **Isolation des combles $R = 7 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$**
- **Remplacement des fenêtres : menuiseries en bois sur rue, en PVC sur cour avec $U_w = 1.3 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$**
 - coût : 37 412,35 € HT
 - économies (selon audit Enera) : 3 750€ par an

- **Changement du système de chauffage de la loge du gardien, installation d'une chaudière à condensation**

- **Amélioration de la ventilation : installation d'un système de ventilation assisté (VMA) avec bouches autoréglables**
 - coût : 64 627,70 € TTC
 - économies (selon audit Enera) : 2 765€ par an

- **Maitrise d'œuvre et repères préparatoires, coordination SPS**
 - coût : 43 160 € TTC

- **Montant global des travaux**
 - coût : 527 065 € TTC
 - quote part moyenne : 11 713 € TTC/lot

Bilan estimé après travaux (selon audit Paziud et architecte)

- **Coût Total des travaux : 527 065€TTC** (hors prestations annexes)

2013 - Lauréat de la subvention du Conseil Régional d'Île-de-France « Lutte contre la précarité énergétique et sociale »

Subvention favorisant les projets ambitieux (minimum baisse de deux étiquettes énergies) intégrant des copropriétaires en situation de précarité énergétique. Lauréat pour une subvention de 129 000€, correspondant à 25% du total des travaux. L'obtention de la subvention a été la condition sine qua none pour permettre le vote des travaux en 2013.

Plan de financement du projet : articuler les différents dispositifs pour présenter un projet faisable financièrement

- « Lutte contre la précarité énergétique et sociale » 129 000 €
- Crédit d'impôt Développement Durable : 12 552 € (avant augmentation du crédit d'impôt 2014)
- Certificats d'Economies d'Énergie : 9 834 €
- Copropriétaires identifiés comme pouvant bénéficier des aides individuelles (ANAH, « Habiter Mieux ») : 111 742 €
- **Reste à charge : 263 937 €**



Accompagner les copropriétés parisiennes c'est aussi :

Des ménages modestes embarqués

Afin de lutter contre l'exclusion sociale et d'éviter que des problèmes de solvabilité bloquent certains projets, l'APC a mis en place une méthode de repérage des ménages pouvant être concernés par les aides « Habiter Mieux » dans le cadre de l'accompagnement de copropriétés pilotes.

Deux exemples de projets accompagnés par l'APC particulièrement performants ont bénéficié **des aides individuelles « Habiter Mieux »** :

- **27/29 rue Clavel** : Obtention en janvier 2014. Travaux votés pour un montant de 759 000 € intégrant l'isolation thermique par l'extérieur + remplacement menuiseries + isolation toiture terrasse + ventilation + chaudières condensation avec un objectif de baisse de 2 étiquettes énergie

Simulation du financement du projet :

- « Lutte contre la précarité énergétique et sociale » 189 000 €
 - Crédit d'impôt Développement Durable : 136 440 € (avant, évolution du crédit d'impôt en 2014)
 - Certificats d'Économies d'Énergie : 30 988 €
 - Copropriétaires identifiés comme pouvant bénéficier des aides individuelles (ANAH, « Habiter Mieux » et Ville de Paris). Aide ville de Paris : 22 236 € et le dispositif « Habiter mieux » = 48 000 €
 - Reste à charge : 333 216 € (hors missions annexes)
- **Supermontparnasse, rue G. Pitard** : Cette opération a mobilisé les aides individuelles « Habiter mieux ». Sur 200 lots, la moitié a répondu à l'enquête de repérage conduite par l'APC avec le Conseil Syndical qui a assuré le recueil des informations. 20 dossiers ont ainsi pu être identifiés.

Des rénovations ambitieuses

Tout l'enjeu est d'accompagner le projet afin de viser le scénario optimal en matière de performance énergétique et architectural.

Concernant les rénovations ambitieuses, plusieurs copropriétés accompagnées par l'APC ont ainsi concouru à l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Copro Durable » de l'ADEME et du Conseil Régional Ile-de-France.

Deux sont d'ores et déjà lauréates.

15 rue Georges Pitard- Super Montparnasse, un bâtiment IGH, BBC rénovation, 4.8 M de travaux votés : isolation thermique par l'extérieur + remplacement menuiseries + ventilation = 104,6 kWh/m² (BBC) – lauréat (Voir fiche d'opération détaillée en annexe)

I/II passage Du Guesclin. Projet ambitieux BBC rénovation : isolation thermique par l'extérieur + remplacement menuiseries + isolation toiture terrasse + ventilation = 101 kWh/m² (BBC) – Lauréate.

DU PRISA LA PLRE « ALLIANCE CO'PRO »

Démultiplier l'action, les effets de levier

Depuis sa création l'APC a investi le chantier de la rénovation énergétique de la copropriété et mis en place un certain nombre de nouveaux outils pour lancer la dynamique. L'APC voit maintenant une nouvelle étape avec la création d'une plateforme locale de la rénovation énergétique

Les projets lancés par l'APC contribuant aux effets de levier pour démultiplier l'action (en savoir plus -Voir Dossier Annexes) :

- Le CoachCopro[®], plateforme web de référence pour l'accompagnement des copropriétaires et des syndicats
- Le nouveau cahier des charges de l'audit élargi aux problématiques architecturales, patrimoniales et d'ingénierie financière
- La mise en place de formations à la rénovation énergétique des copropriétés pour les professionnels
- Un livre blanc sur la rénovation énergétique en copropriété
- Un projet de recherche soutenu par l'ADEME « Vision long terme de la gestion et de l'utilisation du bâtiment, vers un bâtiment responsable » (VILOTE) pour aider à aller plus loin, prendre du recul, d'enrichir d'autres pratiques et développer une approche globale de la rénovation en y intégrant d'autres questions toutes aussi fondamentales que l'énergie telle que la qualité de l'air intérieur par exemple.

Aller ensemble plus loin : Alliance Co'Pro : un projet intégrateur ambitieux pour accompagner la massification de la rénovation énergétique en copropriété



L'Agence Parisienne du Climat, mandatée par la Ville de Paris, a répondu à [l'Appel à Manifestation d'Intérêt de l'ADEME et la Région Ile-de-France](#) afin de construire une Plateforme locale de la Rénovation Energétique en copropriété. Cette réponse a été soutenue par les deux agences locales de l'énergie, Maîtrisez Votre Energie et Plaine Commune. La proposition a été déclarée lauréate début juin 2014.

CONTEXTE ET ORGANISATION

En appui de la Ville de Paris, **l'Agence Parisienne du Climat se positionne comme la Plateforme Locale de la Rénovation Energétique en copropriété**. Cette plateforme se construit sur le territoire parisien et dans une **perspective métropolitaine** en partenariat avec les Agences Locales de l'Energie et du Climat de MVE et de Plaine Commune. Regroupé dans l'Alliance Copro, l'APC travaille avec les acteurs du secteur à des réponses opérationnelles comportant des propositions de méthodes et moyens à mettre en œuvre pour accélérer la rénovation des copropriétés engagées dans une démarche collective.

Cette ambition s'inscrit dans un **contexte favorable tant du point de vue des politiques publiques** (loi sur la transition énergétique, plan « 1000 immeubles » et pacte « logement pour tous » de la ville de Paris, appels à manifestation d'intérêt de l'ADEME et du Conseil Régional Ile-de-France, etc.) **que des initiatives innovantes des acteurs de la rénovation** (maquette numérique BIM, passeport de la rénovation, formation APOGEE des syndics, travaux sur le tiers financement et la garantie de performance énergétique, etc.). Par ailleurs, des dispositifs sont déjà opérationnels sur la métropole et permettront d'alimenter la plateforme. C'est par exemple le cas du site CoachCopro®, des Points Rénovation Info Service (PRIS), des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), etc.

La future plateforme locale de la Rénovation sera constituée **d'un portail web et d'un « Lab »**.



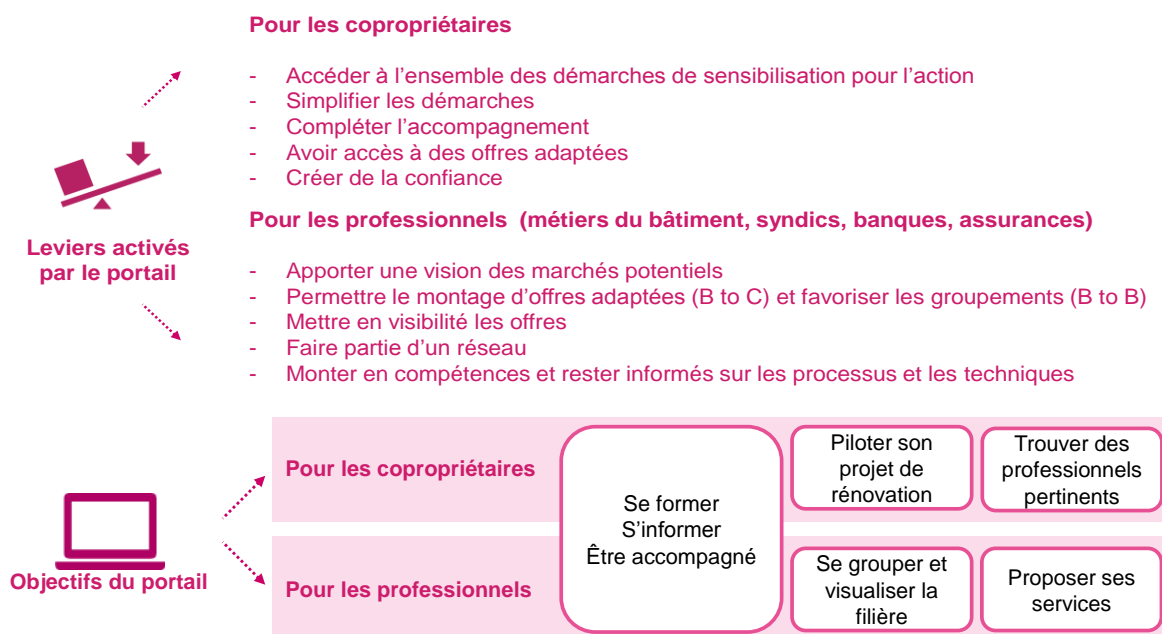
Le projet est engagé, avec une mission de préfiguration qui se déroule jusqu'à février 2015, pour un début de **déploiement au printemps 2015**.

LES OBJECTIFS DE LA PLATEFORME

Développé par l'APC, la Plateforme s'adressera aux copropriétés et aux professionnels de la rénovation présents sur la métropole. **Relais des politiques publiques** locales et nationales Alliance Co'Pro contribuera également à quatre objectifs majeurs : massifier les rénovations en copropriété, assurer la qualité et la performance des travaux, structurer les filières et créer des emplois.

Décliné sur internet comme un « portail d'orientation et d'accompagnement » des différents acteurs, à chaque stade du projet de rénovation, le portail s'appuie sur les initiatives et les outils existants sur internet en particulier le CoachCopro® mais aussi chez les acteurs relais.

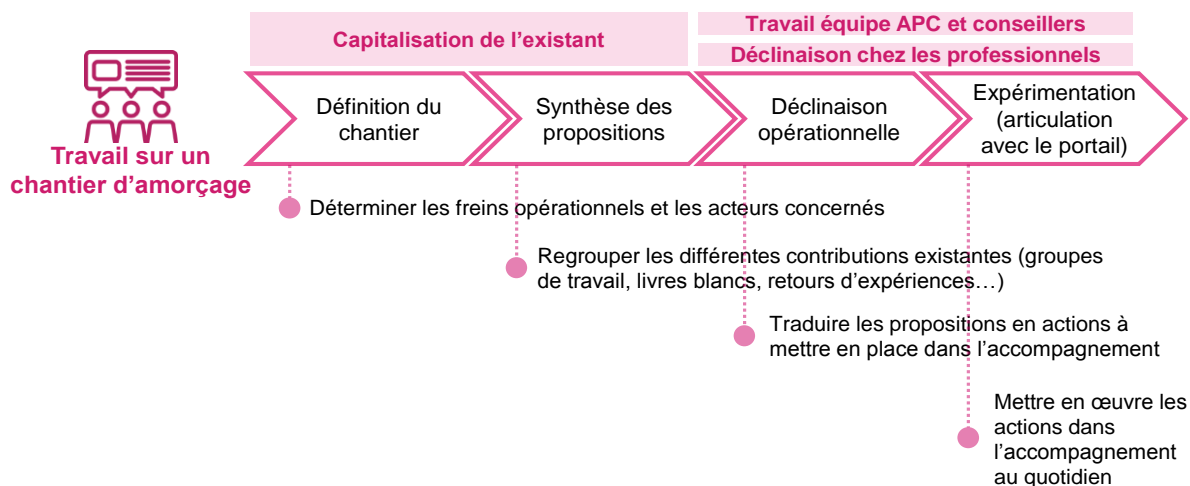
Il permettra **d'activer les différents leviers** identifiés pour massifier la rénovation.



LES OBJECTIFS DU LAB

Le Lab d'Alliance Co'Pro porte les sujets d'innovation et de mise en œuvre afin de **lever les principaux freins opérationnels** à la rénovation. Pour cela, le Lab héberge des **chantiers d'amorçage**.

L'objectif d'un chantier d'amorçage est de trouver rapidement des solutions opérationnelles que les accompagnateurs (par exemple, les conseillers info-énergie-climat de l'APC, les opérateurs OPAH, les AMO, etc.) peuvent intégrer dans leurs pratiques.

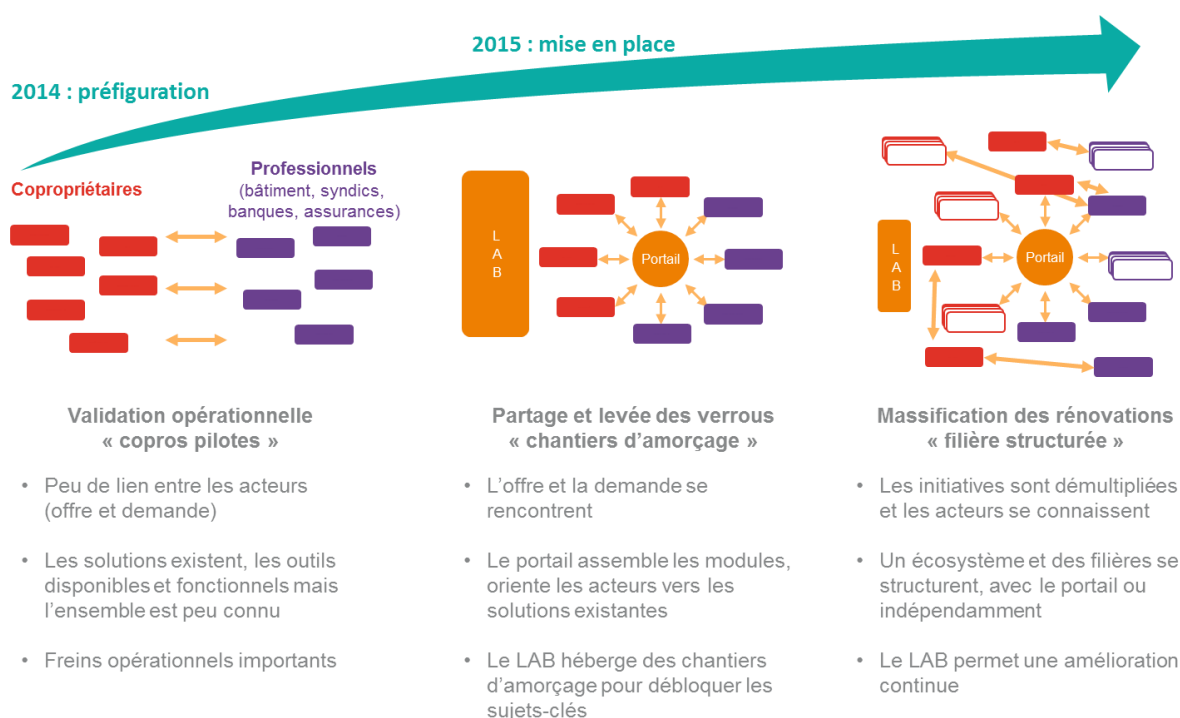


Plusieurs sujets sont pré-identifiés pour ces chantiers d'amorçage

- la simplification des aides financières,
- le financement de la rénovation à partir des projets de surélévation,
- le passeport de la rénovation énergétique,
- la construction d'offres bancaires adaptées à la rénovation en copropriété.

L'objectif pour les chantiers les plus matures est de lancer les expérimentations en même temps que le déploiement du portail.

PLANNING



Les études de préfiguration sont en cours, elles sont portées par l'APC avec le soutien de la Ville de Paris, l'Ademe et la Région Ile, de France. Ces études feront également appel pour partie à des prestataires. Une consultation est lancée pour cela en ce début du mois de septembre

Consultation jusqu'au 24/09/2014 – En savoir plus, consulter le site de l'APC : www.apc-paris.com

BUDGET

Budget prévisionnel pour la préfiguration d'Alliance Co'Pro : 100 k€.

Partenaires financiers publics:

- La ville de Paris finance à hauteur d'environ 63 %
- L'ADEME régionale finance à hauteur d'environ 25 %
- Le Conseil régional d'Ile-de-France finance à hauteur d'environ 12%

CONTACT PRESSE

Cécile Gruber

Responsable Information et Communication à l'Agence Parisienne du Climat

cecile.gruber@apc-paris.com

F.: 01 58 51 90 22

M.: 06 31 02 53 69



DOSSIER ANNEXES (SUR DEMANDE)
