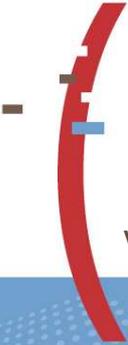





**Réhabiliter une copropriété :
un projet collectif à
accompagner**

**Table-ronde proposée par Envirobot
Méditerranée et le GERES France**

Vendredi 9 novembre 2012 // Salon Solutions Copropriétés // Nice






Tour de table

- M. Campos, membre du Conseil Syndical de la Copropriété Le Campra
- M. Duluc, Bureau d'Etudes SOLAIR, diagnostiqueur de la copropriété
- M. Wittmeyer, Action immobilière, syndic de la copropriété
- M. Bogotto, GERES France, représentant des Espaces Info Energie

Animation de la table-ronde assurée par M. Van Lidth, Directeur d'Envirobot Méditerranée (centre d'échanges, de ressources et de formation sur la construction et l'aménagement soutenable en Provence-Alpes-Côte d'Azur)



De l'hôtel à la copropriété



Le Campra construit à Aix-en-Provence en 1963 était initialement un hôtel qui a été transformé en un bâtiment à usage d'habitation, commercial et professionnel.

Depuis sa construction, l'immeuble n'a jamais fait l'objet de travaux significatifs d'entretien et d'amélioration.

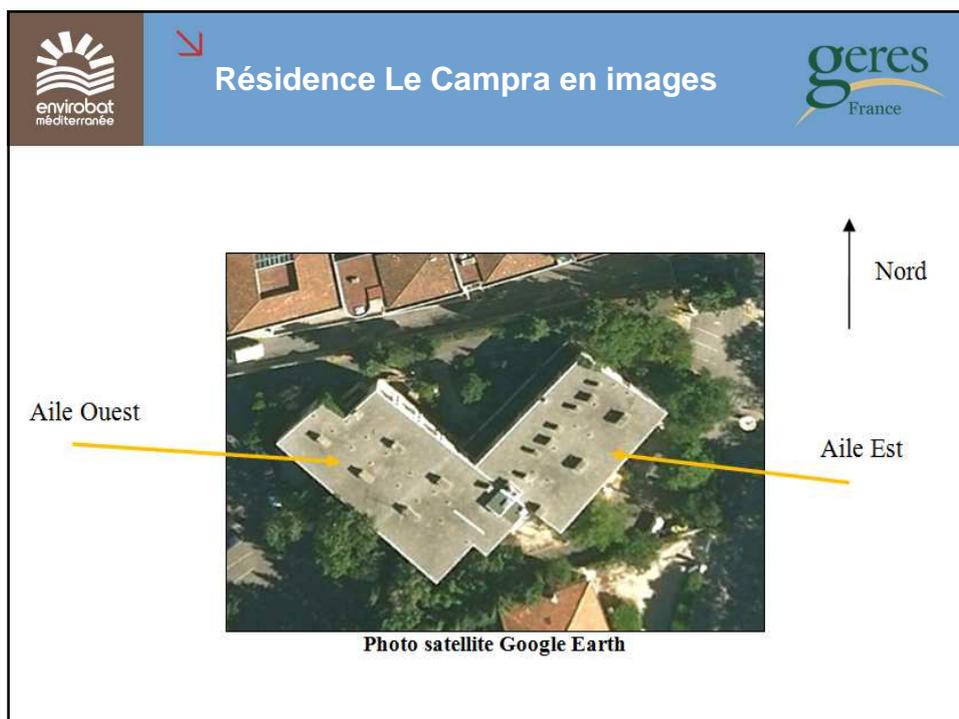


Résidence Le Campra en images



Le Campra **16 avenue Jules Ferry 13100 Aix en Provence**





The slide features a blue header with the 'envirobot méditerranée' logo on the left, the title 'Une majorité de propriétaires bailleurs' in the center, and the 'geres France' logo on the right. The main content area is white and contains the following text:

Caractéristiques des locaux : 74 lots répartis en

- 7 lots commerciaux
- 5 appartements T2
- 62 studios

Surface chauffée : 1 932 m²

Statut d'occupation :

- **95% de propriétaires bailleurs**
- 5% de propriétaires occupants



↘ **Résidence Le Campra en images**





Vue sur le toit terrasse



Pignon Sud-est du bâtiment



↘ **Constats sur l'état de la résidence**



Etat actuel :

- des façades dégradées,
- des réseaux de chauffage et de plomberie vétustes, nécessitant des interventions ponctuelles
- des menuiseries extérieures en mauvais état

Face à ce constat, la nouvelle équipe syndicale, en place depuis 2009, a décidé de mener une politique ambitieuse de rénovation de la résidence

- ⇒ valorisation du patrimoine
- ⇒ conscience de l'enjeu énergétique

↳ Résidence Le Campra en images

Les façades détériorées



↳ La prise de conscience du nouveau Conseil Syndical

Travaux entrepris dès 2009 :
(*et votés en AG...*)

- ❖ mise aux normes électriques des parties communes
- ❖ mise en place de répartiteurs individuels de chauffage dans tous les logements





Frise chronologique du projet



En 2010 :

- acquisition par le syndicat des copropriétaires : des fenêtres, volets et rambardes extérieurs afin de pouvoir les intégrer ultérieurement dans un programme global de travaux
- réfection des parties communes (peintures et sols)
- installation d'une antenne collective pour la TNT
- présentation pour information en AG, de devis estimatifs prévisionnels pour la réfection des façades, des menuiseries extérieures et des réseaux de chauffage et de plomberie ainsi que présentation d'un pré-plan de financement





Les aides financières disponibles



En 2011 :

- Vente de l'ancienne loge
- Recherche de mesures incitatives par l'équipe du CS, (ADEME / REGION / EIE / CPA) pour une rénovation globale

Le déclic : rencontre avec le représentant de l'Espace Info Energie du Pays d'Aix

Vote en AG 2011 :

- démarche de rénovation « audit + réhab BBC »
- choix du BE SOLAIR, pour la réalisation de l'audit énergétique

Audit subventionné à 50% par l'ADEME





L'audit énergétique



Rappel des étapes d'un audit :

- relevé du bâti
- relevé des équipements principaux : chauffage, ecs, ventilation
- étude des factures de gaz et d'électricité
- calcul des consommations théoriques (+ comparaison avec la réalité)
- établissement de préconisations chiffrées
- recherche de subventions
 - ⇒ Bouquets de travaux

Et enfin : présentation au syndic ... puis au CS ... puis en AG

Avec les partenaires institutionnels !





Etat des lieux

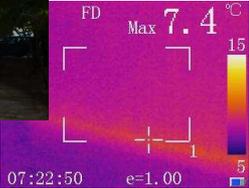




Façades non isolées



Réseaux vétustes



FD Max 7.4 °C
07:22:50 e=1.00



Menuiseries bois SV



Bouclage ECS non calorifugé


↘ Bilan des consommations


Consommations réelles :
chauffage, eau chaude sanitaire

- **230 kWh.ép/m²/an** ⇒ étiquette D
 → **Objectif FACTEUR 4**

Consommations conventionnelles : selon la méthode réglementaire TH-C-E ex chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation, auxiliaires, éclairage,

- 132 kWh.ép/m²/an ⇒ étiquette C
 → **Objectif : niveau BBC rénovation < 64 kWh.ép/m²/an**
 Seuil nécessaire aux subventions Ademe/Région


↘ Préconisations et bouquet de travaux


Scénario D :

- ✓ optimisation de la régulation de chauffage
- ✓ ravalement des façades avec **ITE**
- ✓ remplacement des menuiseries **et** rénovation de la ventilation
- ✓ isolation du plancher bas, accessible en sous-sol
- ✓ remplacement des réseaux : EF, ECS, chauffage, **avec calorifuge**
- ✓ installation d'une chaudière gaz à condensation
- ✓ capteurs solaires thermiques pour le préchauffage de l'ECS
- ✓ remplacement des circulateurs de chauffage

Division par 3,6 des consommations réelles de gaz (63kWh.ép/m²/an)

Atteinte du Niveau BBC rénovation : 61,5 kWh.ép/m²/an





Frise chronologique du projet



En 2012 :

- présentation du rapport au syndic et à l'équipe du conseil syndical
avec la Région, la CPA, l'EIE

Présentation en AG :  **Présence de l'EIE**

- Audit énergétique par le BE SOLAIR, avec scénarios et montants prévisionnels
- Plan de financement par emprunt collectif, et d'une simulation fiscale avantageuse pour l'imposition des revenus fonciers, par le syndic

Vote des travaux selon le scénario D, sous condition d'obtention des subventions adopté à 90% des présents !

- dépôt des demandes de dossier de subventions en août 2012
- obtention de l'accord des subventions par l'ADEME/REGION





Les montants de l'opération



Audit énergétique : 6 900 €TTC

Montant prévisionnel Travaux Scénario D = 742 375 €TTC

- y-c maîtrise d'oeuvre, syndic, bureau de contrôle
- soit **10 920 €TTC/lot**

- ❖ ADEME/Région : 120 €/m²SHON → **231 840 €**
- ❖ Communauté du Pays d'Aix + Ademe/Région : 80% EnR
- ❖ Crédit d'impôts

Montant résiduel Travaux par lot : 5 740 €TTC

Temps de retour après subventions < 25 ans



↘

Prévisions 2013 - 2014



Prévision 2013 :

- adhésion démarche type Bâtiment Durable Méditerranéen
- consultation de maîtrise d'œuvre et vote en AG
- mise en place des financements
- démarrage de la phase conception
- présentation et validation des solutions techniques en AG extraordinaire

Prévision 2014 :

- dépôt des autorisations de construire
- consultation des entreprises
- choix et vote des entreprises en AG
- démarrage des travaux après obtention des autorisations



↘

Prévisions 2015-2016



Prévision 2015 :

- achèvement et réception des travaux
- obtention des conformités administratives
- démarrage de la période de parfait achèvement

Et surtout inauguration du bâtiment rénové en présence de tous les acteurs du projet !!!

A partir de 2016 :

- suivi et évaluation des nouvelles performances et dépenses énergétiques
- évaluation du confort des occupants

envirobot méditerranée **L'accompagnement des Espaces Info Energie** **geres France**

INFO → ÉNERGIE
en PROVENCE-ALPES
CÔTE D'AZUR

Service de proximité **neutre et gratuit** pour une réduction des consommations d'énergie et des gaz à effet de serre, mis en place par l'**ADEME**

Bénéficiaires : Particuliers, petites collectivités et très petites entreprises

20 Espaces INFO ENERGIE en PACA

230 EIE sur le territoire national
environ 400 conseiller(e)s

envirobot méditerranée **L'accompagnement des Espaces Info Energie** **geres France**

Des conseils gratuits et indépendants sur :

L'isolation

Le chauffage

Les aides financières

Les énergies renouvelables

La ventilation



envirobot méditerranée **L'accompagnement des Espaces Info Energie** **geres France**

Exemple des EIE de Marseille et d'Aix-en-Provence :

- Aide à la réalisation d'un bilan des consommations (BES)
- Interventions en réunions de conseil syndical
- Aide et conseil tout au long du projet (rendu de l'audit énergétique, analyse des devis...)
- Organisation d'ateliers d'informations

Année	Consommation Chauffage (MWh)	Emission CO2 (MWh)
2004	~1500000	~1500000
2005	~1500000	~1500000
2006	~1500000	~1500000
2007	~1500000	~1500000
2008	~1500000	~1500000
2009	~1500000	~1500000
2010	~1500000	~1500000
2011	~1500000	~1500000
2012	~1500000	~1500000



↳ **Un autre accompagnement :
le projet eCoPro**





Projet expérimental d'accompagnement des petites copropriétés marseillaises.
Projet porté par TEC et le GERES et financé par la Région PACA, l'ADEME et l'ANAH.

Objectif :

tester auprès de 20 petites copropriétés de moins de 20 logements un bouquet de service

- accompagner les copropriétaires
- impliquer les syndics
- favoriser la mise en relation offre / demande



