Projet P.I.S.T.A.C.H.E. : rénovation BBC d'une copropriété « sans histoires »

PREBAT - 12 juin 2013

« Amélioration énergétique en copropriétés »

- **Introduction**
- Le projet et son avancement
- Points de vigilance
- Conclusion

Prendre le tournant énergétique

- Une sollicitation émanant de la copropriété
- Des expériences en secteur programmé, mais pas en « diffus »
- Une copropriété représentative des enjeux de la rénovation énergétique
  - Segment majoritaire du parc privé collectif
  - Important gisement d'économies d'énergie
  - Cible non prioritaire pour les pouvoirs publics

Le positionnement d'URBANiS…

- Une AMO modulable
- Une prestation de base, durant tout le projet…
  - Définir une stratégie d'intervention viable
  - Simplifier un processus d'élaboration complexe
  - Éclairer la prise de décision
- … et des interventions optionnelles, « à la carte »
  - Conseil économique, recherche et obtention d'aides
  - Démarche patrimoniale
  - Aide au traitement des impayés « chantier »
  - Aide à la renégociation du contrat de chauffage
  - Mise en place du suivi de consommation des fluides
  - Formation des copropriétaires

… au sein d'un jeu d'acteurs dense

- Maîtrise d'ouvrage
  - Le syndicat des copropriétaires…
  - … représenté par son conseil syndical…
  - … aiguillonné par sa commission Economies d'Energie
- Maîtrise d'ouvrage déléguée : le syndic ORALIA
- Maîtrise d'œuvre
  - Agence d'Architecture Bruno Godefroy
  - Bureau d'études thermiques Transénergie
- Appui : Agence locale de l'énergie du Grand Lyon

“ P.I.S.T.A.C.H.E. ” ?

- L’acronyme
  - **P**rojet d’**IS**olation **T**hermique…
  - … pour l’**A**mélioration du **C**onfort…
  - … des **H**auts de Saint-Clair…
  - … et les **E**conomies d’énergie
- Le choix de la commission Economies d’Energie
  - Facilité d’usage
  - Force de persuasion des copropriétaires
  - Notion de « marketing de projet »

- Introduction
- **Le projet et son avancement**
- Points de vigilance
- Conclusion

La copropriété Les Hauts de Saint Clair

- Caluire-et-Cuire (Grand Lyon)
- Construction à la fin des années 60
- 4 allées en R+9
- 93 logements

Un projet cohérent et complet

- 197 kWh EP/m2.an ➠ 89 kWh EP/m2.an, soit - 55%

Ravalement avec isolation

Menuiseries

Chauffage

Toiture avec isolation

Eau chaude solaire

Ventilation

Crédit-relais
Maîtrise d'œuvre
Assurance DO
Syndic
Sécurité Protection Santé
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
Bureau de contrôle
Diagnostic avant travaux
Tests d'étanchéité à l'air

Coûts arrêtés, aides collectives recherchées

- Quote-part moyenne : 26 000 € TDC
- Reste à charge moyen : 16 000 €

	Montant		En % du coût du projet
	Copropriété	En moyenne, par logement	
Travaux (TTC)	2 073 256 €	22 293 €	86%
Frais connexes (TTC)	343 955 €	3 698 €	14%
Fonds de provisions spéciales	124 132 €	1 335 €	5%
Aides collectives visées (« droit commun »)	832 512 €	8 952 €	34%

Les grandes étapes à ce jour

- 2008 lancement de la réflexion
- 10-2011 choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre
- **12-2011 AGO : vote MOE+AMO et étude**
- 02-2012 choix de l'acronyme P.I.S.T.A.C.H.E.
- 06-2012 recensement des menuiseries à changer
- 11-2012 consultation des entreprises
- **01-2013 AGO : refus du diagnostic amiante**
- 02-2013 renégociation du contrat de chauffage
- 04-2013 recensement des aides individuelles
- 04-2013 réunion publique
- **06-2013 AGE : vote des travaux (56%)**

- Introduction
- Le projet et son avancement
- **Points de vigilance**
- Conclusion

Pertinence et adaptation techniques

Positionnement de la barrière chaud / froid : loggias	➠	Pédagogie ; cohérence du calcul de performance globale
Exclusion des VMC hygroréglables	➠	Amélioration de la VMC autoréglable
Respect des différentes exigences des financeurs : garde-fous, performance globale	➠	Pédagogie ; coordination MOE / AMO
Recensement des menuiseries à changer : fenêtres	➠	Rôle et caution du professionnel
Prise en compte de la diversité des situations dans le calcul réglementaire global	➠	Arbitrage du maître d'ouvrage nécessaire
Temps d'échanges parfois longs, sans garantie de résultat	➠	Une étude de conception en 2 temps ?
Garantie des économies d'énergie après travaux : entreprises, charges	➠	Mise en concurrence ; niveaux de qualification et technicité ; guide des « bons réflexes » ; tests d'étanchéité à l'air ; contrat de Garantie de Résultats Solaires ; retour d'expérience

Équilibre économique

Choix des aides à viser : critères fluctuants et pas forcément convergents, label, C2E	➠	Maîtrise des réglementations croisées ; optimisation économique et gouvernance du projet ; conseil ; clause C2E
Aucune garantie d'aide avant le vote	➠	Vote sous condition
Recensement des aides individuelles potentielles	➠	Prestation en soi, à vendre et à planifier comme telle ?
Ampleur de l'effort demandé à chaque copropriétaire	➠	Présentation de l'éventail des possibilités ; prêt collectif attractif
Maillage entre programme de travaux et renégociation du contrat de chauffage	➠	À conduire de front, avec mise en concurrence ; attention à porter aux C2E
Approche collective et situations individuelles en copropriété : efforts demandés, retour sur investissement, « valeur verte »	➠	Pédagogie et « solidarité de projet » ; remise en cause des idées reçues

Efficacité de la conduite de projet

Difficulté à mobiliser de façon coordonnée	➠	Coordination et interface permanentes
Positionnement du syndic	➠	S'assurer que chacun joue son rôle
Positionnement du conseil syndical et jeux de pouvoir	➠	Favoriser les décisions collégiales (ex. commission) ; doser la transmission d'information ; corriger les inexactitudes préjudiciables
Aléas de la prise de décision collective	➠	Réunion publique fondamentale, pour écouter, désamorcer les conflits et fournir des réponses ; une configuration « AGE » pour avancer et trancher ; présence de toutes les parties à toutes les échéances
Effets pernicieux de la comparaison entre copropriétaires	➠	Dissocier les quotes-parts de travaux sur parties communes et privatives
Équilibre délicat entre l'incitation à voter et la prudence par souci de ne pas fausser le débat	➠	Vote sous condition, mais explication de la démarche
Crainte d'« essuyer les plâtres »	➠	Retour d'expérience (ex. film)

- Introduction
- Le projet et son avancement
- Points de vigilance
- **Conclusion**

AMO et performance énergétique

- En résonance avec les « leviers » identifiés
  - Leader énergétique
  - Audit
  - Fonds de provisions spéciales
  - Vision globale et « solidarité de projet »
- L'AMO : donner une chance à la démarche d'aboutir
  - Un temps passé significatif, un budget pour la copropriété
  - Financements et « fenêtre de tir »
  - Accompagnement et conduite de projet : maintenir le cap
  - Asseoir le conseil syndical dans les choix proposés à l'AG

PUCA
plan
urbanisme
construction
architecture

Agence nationale de l'habitat
Anah

Les Hauts de Saint-Clair

Quand tout va bien...

Les Hauts de Saint-Clair : exemplaire. Pas seulement pour la rime

Sur les hauteurs de Caluire, alias Le Plateau, l'immeuble des Hauts de Saint-Clair domine, à l'ouest, une vaste place aérée. Entouré de constructions de la même époque, il est flanqué d'un petit centre commercial où l'on trouve boulanger, pharmacie, coiffeur... Construit en 1968-1969, il a accueilli des familles qui ont vu là grandir leurs enfants avant qu'ils ne s'en aillent sous d'autres cieux. Les entrées sont impeccables, avec un sol de plaques de schiste astiquées, des plantes vertes, des boîtes aux lettres soignées. Neuf étages, cinq entrées, des loggias de bonne surface, dont certaines ont été fermées. Un immeuble qui va bien, un immeuble sans histoires.