

## ORHL – ATELIER « COPROPRIETES EN DIFFICULTES »



### COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 5 MARS 2010 : « AVANCEMENT DE LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENERGETIQUES DANS LES COPROPRIETES FRAGILES »

#### PARTICIPANTS

Hakim Hamadou, ADEME  
Elisabeth Charquet, ADIL de l'Ain  
Dominique Perrot, ADIL du Rhône  
Aude Lenoir, Agence Locale de l'Energie de l'agglomération lyonnaise  
Agnès Thouvenot, Agence d'Urbanisme de Lyon  
Michèle Guiliome, CALD  
Francis Chaduiron, CLCV Rhône-Alpes  
Philippe Vauchassade, DDE 01 SVH  
Marc Ournac, DDT 42  
Clotilde Henrioux, DDT Anah 69  
Luc Graven, DDT Anah 69  
Soizic Cézilly, DREAL  
Alain Sabatier DREAL,  
Julie Dumont, DREAL  
Gérard Marquis, DREAL SLCV  
Aminata Sonko, Florence Le Nulzec consultante – Oxalis  
Gwendolyn West, GPV Vaulx en Velin  
Sarah Jouve, GPV Lyon la Duchère  
Béatrice Couturier, Grand Lyon  
Florence Tardieu, Grand Lyon DHDSU  
Brigitte Simon, Grand Lyon, DHDSU  
Nicolas Pichot, Latere  
Laurent Gouthéraud, ORU Bron Terrailon  
Laure-Anne Duvivier, Pact Arim du Rhône  
Delphine Agier, Pact Arim du Rhône  
Emmanuel Augerd, Procivis Rhône  
Magalie Santamaria, Région Rhône-Alpes  
John Girardot, Région Rhône-Alpes, DEE  
Annie Le François, UNIS  
Marc Sagnimorte, UNIS  
Nicolas Crozet, Urbanis  
Géraldine Marcet, Urbanis  
Edith Frezza, Ville de Grenoble  
Maurice Mettra, Ville de Grenoble  
Luc Meissonnier, Ville de Lyon, Service Habitat  
Christine Maurin, Ville d'Oullins  
Valérie Vieira, Ville de Saint Etienne  
David Lartige, Ville de Saint Priest



OBSERVATOIRE REGIONAL DE  
L'HABITAT ET DU LOGEMENT  
RHONE ALPES

#### OBJECTIF DE LA MATINEE

La réunion du 5 mars est le premier atelier du programme 2010 de l'ORHL.  
Le thème de la matinée fait le lien avec l'atelier sur les enjeux de développement durable dans les copropriétés, organisée en décembre 2008 (compte-rendu disponible sur le site de l'ORHL), qui annonçait plusieurs dispositifs : Eco-prêt, ... L'objectif est de faire un point sur ces dispositifs ainsi que sur les nouvelles initiatives sorties depuis (FEDER notamment) et les orientations 2010.

## PROGRAMMATION ANAH 2010

**Gérard Marquis de la DREAL** expose les orientations 2010 de l'Anah, autour de 5 axes :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (intègre les copropriétés des quartiers anciens relevant de l'habitat indigne)
- L'aide aux propriétaires occupants modestes, hors LHI, avec des objectifs forts sur la lutte contre la précarité énergétique (en lien avec le fonds d'aide à la rénovation thermique)
- La production de logements à loyers et charges maîtrisés
- Le traitement des copropriétés dégradées hors LHI
- L'humanisation des centres d'hébergement.

Pour 2010, le budget Anah pour Rhône Alpes est de 44 M€.

Les objectifs en terme de traitement des copropriétés dégradées sont de 1 645 logements.

En 2009, le plan de relance avait permis de mobiliser 63 M€ de l'Anah en Rhône Alpes, dont 11 M€ pour les copropriétés dégradées (représentant 7600 logements). 14 OPAH copropriétés et 5 plans de sauvegarde étaient en cours.

**Il est convenu de mettre en place en 2010 dans le cadre de l'Atelier copropriétés de l'ORHL, un tableau de bord des copropriétés bénéficiant de dispositifs publics : OPAH copropriétés, plans de sauvegarde, mais aussi copropriétés bénéficiant de PIG ou autre dispositif ciblé sur la rénovation énergétique (OPATB, campagne isolation, ..).**

En 2010 sera mis en place le nouveau dispositif Anah pour la rénovation thermique, probablement pour une mise en œuvre opérationnelle à compter de la fin 2010 / début 2011. Ce dispositif passera par des contrats locaux élaborés avec les collectivités territoriales.

A noter : la sortie du guide méthodologique Anah sur les dispositifs dans les copropriétés en difficultés ([www.anah.fr](http://www.anah.fr))

## FINANCEMENTS FEDER ET PREBAT POUR LES COPROPRIETES

**Julie Dumont de la DREAL** présente un avancement de l'utilisation de la ligne FEDER pour « la réhabilitation des logements à vocation sociale ». Pour rappel, cette ligne a été ouverte en 2009 ; après plusieurs réunions de cadrage, l'appel à projet a été ouvert à compter de juillet 2009 sur la base d'une enveloppe disponible de **12,9 M€** à l'échelle de la région Rhône-Alpes.

Deux cibles sont éligibles à ce fonds : le parc locatif social et les copropriétés dont l'occupation est qualifiée de sociale au regard des critères de l'Anah.

**Il n'y a pas de date limite pour déposer des dossiers, c'est la consommation de l'enveloppe qui marquera la fin du dispositif (ou la nécessité de le renouveler).**

Pour les projets permettant de passer de la classe E ou F à C, les dossiers sont à déposer à la Préfecture et sont instruits en DDE.

Pour les projets permettant de passer de la classe E ou F à BBC existant, les dossiers sont à déposer à l'ADEME qui les instruit.

En mars 2010, 30 dossiers étaient en cours d'instruction représentant une consommation prévisionnelle de 8,6 M€. **Trois dossiers de copropriétés** étaient instruits par les services DDE ou ADEME :

- **Les Barges** (20 logements) à Vaulx en Velin (69) pour un passage de E vers C : subvention accordée de 40K€ pour des coûts de travaux éligibles de 458 K€
- **Le Soleil** (200 logements) à Pierre Bénite (69) pour un passage vers BBC : subvention accordée de 620 K€ pour des coûts de travaux éligibles de 1,8 M €
- **Le Gai Soleil** (93 logements) à St Chamond (42) pour un passage vers BBC : subvention accordée de 570 000 € pour des coûts de travaux éligibles de 1,7 M€ ; ce dossier a été présenté au titre du PREBAT.

**Hakim Hamadou, de l'ADEME Rhône-Alpes**, apporte des précisions techniques sur les deux projets BBC :

### **Le Gai Soleil à Saint-Chamond**

OPAH copropriété animée par le PACT Loire, le syndic est URBANIA.

Principaux travaux :

- Traitement de l'enveloppe
  - mur : 25 cm d'isolant par l'extérieur (R= 6.41 m<sup>2</sup>.K/W)
  - toiture : 9 cm, R=3.75 m<sup>2</sup>.K/W
  - fenêtre : 4/16/4 argon Uw=1.4 W/m<sup>2</sup>.K
  - planchers bas : 12.5 cm d'isolant R=2.98 m<sup>2</sup>.K/w
- Traitement de la ventilation
- Amélioration du chauffage

Niveau de performances (TH C Ex) :

Cep=94.8 KWh/m<sup>2</sup>.an (expertisé) avec exigence BBC 96 KWh/m<sup>2</sup>

gain de 28.4 % par rapport à la référence réglementaire

Retenu en commission PREBAT de juillet 2009

Validation du financement FEDER : 20 novembre 2009

Calendrier Travaux : 2010 - 2011

### **Le Soleil à Pierre-Bénite**

OPAH copropriété animée par URBANIS, le syndic est URBANIA.

Principaux travaux :

- Isolation des parois opaques :
  - Isolation par l'extérieur (bardage 12 cm laine de roche)
  - Façades principales, façades arrières et murs pignons
  - Ponts thermiques: traitement acrotères, retour tableaux, bavettes...
  - (toitures terrasse et plancher bas S/ssol déjà isolés)
- Isolation des parois vitrées :
  - Remplacement de toutes les fenêtres non isolantes
  - Pose de double vitrage performant (Uw = 1.4 à 1.6)
  - Intervention en parties privatives (PVC) et communes (bois)
- Ventilation : Création VMC hygroréglable B  
(chauffage/ecs : gaz collectif – 1999)

Niveau de performances (TH C Ex) :

Cep = 71 kWh/m<sup>2</sup>.an (Créf - 50%)

Calendrier Travaux : 2010 - 2011

A noter pour le Soleil, Certinergy prévoit d'acheter les C2E à hauteur de 53 K€ (soit 1,5 centime / KWh économisé).

## **Echanges :**

Ces opérations exemplaires fortement financées par des fonds publics apportent des éléments de méthodes transposables à d'autres situations. La phase travaux sera déterminante pour atteindre les objectifs de performance, tout comme ensuite l'information / accompagnement nécessaire pour que les habitants s'approprient les nouveaux équipements.

Les acteurs publics et privés restent néanmoins inquiets devant l'ampleur du parc à traiter, qui n'est pas forcément dégradé mais dont les copropriétaires ne sont pas non plus tous en situation de pouvoir financer seuls de tels investissements.

## AIDES DE L'ADEME

Hakim Hamadou présente les différents volets de l'intervention de l'ADEME :

### Conseiller :

- Aides à la décision bâtiments selon cahier des charges mis à disposition (50 à 70 % d'aides ADEME – REGION) :  
Audit Energétique Global (AEG)  
Pré-diagnostic énergétique  
Diagnostic énergétique  
Etude d'optimisation énergétique (en rénovation si BBC)
- Études de faisabilité  
Bois-énergie  
Solaire thermique  
Cogénération ...
- AMO HQE (Assistance à maîtrise d'ouvrage)
- Élaboration de référentiels

### Former :

- Les concepteurs de bâtiments neufs,
- Les acteurs de la rénovation des Bâtiments à basse consommation énergétiques, en soutien à la Campagne Isolation de La Métro,
- Les syndicats : avec UNIS et la Région RA, un stage et un guide sont en cours de montage, par une équipe pluridisciplinaire (M. Sagnimorte, PACT 69 et ALE 69)

### Aider à réaliser :

- Bâtiments performants - Appel à projet PREBAT (publication du nouveau cahier des charges d'ici fin du premier semestre 2010)
- Système d'aide « rénovation » (Rhône Alpes)  
Logement social et copropriétés dégradées : FEDER  
Tertiaire public/privé : FEDER / ADEME  
Nouveau Fond Anah – ADEME (fin 2010)
- Copropriétés : le soutien des OPATB en cours et la Campagne Isolation de La Métro pour la promotion des opérations exemplaires avec l'ADEME
- Fonds chaleur renouvelable : solaire thermique, bois énergie, PAC géothermique (nappe, sol)

Enfin, Hakim Hamadou rappelle que **le projet de loi Grenelle II** comprend des éléments sur les copropriétés, propositions élaborées dans le cadre du Plan Batiment Grenelle (Ph. Pelletier).

Plusieurs points sont envisagés sur les copropriétés :

- Réalisation d'un audit énergétique pour les immeubles avec un chauffage collectif
- Réalisation d'un plan de travaux en copropriété avec chauffage collectif
- Assouplissement des règles pour le changement de fenêtre en copropriété

## AIDES DE L'ETAT : CREDIT D'IMPOT ET ECO-PRET

**Aude Lenoir de l'ALE de l'agglomération lyonnaise** présente succinctement l'Eco-prêt et les nouveautés du crédit d'impôts 2010. Une des principales modifications 2010 concerne les fenêtres isolantes dont la déduction fiscale est passée de 25% à 15% en 2010 (cf. fiches remises en séance et disponibles auprès des Espaces Information Energies, du site de l'ADEME, ...)

A noter : l'Eco-prêt est principalement conçu pour des travaux individuels ; les acteurs qui ont tenté de l'utiliser pour des copropriétés ont pu constater que c'était très compliqué : les devis à produire par chaque particulier sollicitant ce prêt auprès d'une banque sont détenus par le syndic ; de plus, certains justificatifs sont particulièrement difficiles à obtenir.

**Pour que l'Eco-prêt soit mobilisable par les copropriétaires et soit donc un outil d'aide à l'engagement de travaux en copropriété, le chantier copropriété du Plan Batiment Grenelle demande à ce qu'il soit adapté au contexte de la copropriété (prêt au syndicat ou prêts individuels groupés).**

## AIDES REGIONALES 2010 SUR LE VOLET ENERGIE

**Magalie Santamaria** et **John Girardot** de la Région Rhône Alpes présentent les aides sur le volet énergie, en vigueur en 2010 et qui peuvent concerner des copropriétaires.

### Le chèque énergie

**Cible éligible** : **propriétaire occupant, bailleur ou accédant à la propriété** d'une résidence principale ou secondaire en Rhône-Alpes, sous conditions de ressources (conditions identiques à celles du prêt à taux 0%)

Chèque d'un montant forfaitaire dédié à l'installation :  
D'un chauffe-eau solaire individuel : 300€  
D'un système Solaire Combiné Individuel : 1 000€  
D'une chaudière individuelle automatique au bois : 1 000€

### L'appel à projet bois

**Cible éligible** : Bailleurs sociaux et **privés en conventionnement ANAH, Copropriétés ou syndicats**, Collectivités de moins de 50 000h, Syndicats d'énergie, PNR, PME

Le taux maximal d'aide applicable sera de :

- **20% du montant HT pour les chaufferies inférieures à 2MW bois** de collectivités, logements sociaux, copropriétés.
- **10 % dans les autres cas**, plafonnés à 0.05€/kWh de bois consommés

Le **plafond d'aide est de 250 000 €**; un système de bonus est également mis en place.

Les projets seront évalués selon les critères suivants

- Performance des bâtiments raccordés,
- performances des équipements retenus, notamment en termes d'émissions atmosphériques de poussières et de dimensionnement de l'installation,
- caractère innovant pour le maître d'ouvrage
- engagement par le maître d'ouvrage d'une démarche de certification

Les dossiers devront être déposés **avant le 30 juin 2010**.

### L'appel à projet solaire

**Cible éligible** : Bailleurs sociaux et **privés en conventionnement ANAH, Copropriétés ou syndicats**, Collectivités de moins de 50 000h, Syndicats d'énergie, PNR, PME

- Eau chaude solaire

*Logement social ancien au niveau BBC-Effinergie* : subvention au taux maximum de 40 % du montant des dépenses HT, plafonnée à 500 €/logement, subvention plafonnée à 100 000 €

*Autres cas* : subvention au taux maximum de 20 % du montant HT des dépenses, plafonnée à 0.6 €/kWh de production solaire/an, subvention plafonnée à 50 000 €

- Chauffage solaire : subvention plafonnée à 1.2 € HT/kWh de production solaire annuelle, subvention plafonnée à 20 % du coût HT des travaux, plafond d'aide 50 000 €

- Séchage solaire : Subvention au taux maximum de 20% de l'assiette HT éligible.

Les projets seront évalués selon les critères suivants

- Performance technique : orientation du capteur, productible, dimensionnement...
- Instrumentation de l'installation en vue d'un suivi des performances
- Caractère innovant pour le maître d'ouvrage
- Démarche pédagogique mise en place autour de l'installation
- Engagement par le maître d'ouvrage d'une démarche de certification
- Effet déclencheur de l'aide régionale
- Intégration des projets à une démarche globale en terme d'environnement

Les dossiers devront être déposés **avant le 15 juin 2010**.

## L'appel à projet photovoltaïque

**Cible éligible :** Bailleurs sociaux et **privés en conventionnement ANAH, Copropriétés ou syndicats**, Collectivités de moins de 50 000h, Syndicats d'énergie, PNR, PME

L'accompagnement financier des projets lauréats prend la forme d'une subvention plafonnée à **50 000€** et à **20% du montant HT de la dépense éligible**.

- Les opérations éligibles concernent les centrales photovoltaïques raccordées au réseau:
- intégrées à des bâtiments neufs ou anciens
- non intégrées au bâti mais assurant des fonctions de protection contre l'ensoleillement, les intempéries ou des nuisances,
- faisant l'objet pour l'investissement et/ou l'exploitation de montages juridiques et financiers ayant un caractère coopératif ou participatif marqué,
- au sol hors surface agricole utile, zone forestière et zone naturelle.

Les projets seront évalués selon les critères suivants

- Performance technique : orientation du capteur, productible, dimensionnement...
- Instrumentation de l'installation en vue d'un suivi des performances
- Démarche pédagogique mise en place autour de l'installation
- Engagement par le maître d'ouvrage d'une démarche de certification
- Effet déclencheur de l'aide régionale
- Qualité architecturale et/ou esthétique
- originalité, innovation et/ou caractère reproductible

Les dossiers devront être déposés **avant le 30 juin 2010**.

**Concernant les aides de la Région sur le volet habitat, elles sont mises en œuvre par des conventions entre la Région et les EPCI sur la base des PLH. Il est très probable que le nouvel exécutif régional engage une réflexion sur l'ensemble de ces aides, à l'intérieur desquelles se trouve l'aide aux copropriétés en OPAH copropriétés et plans de sauvegarde.**

## LA MOBILISATION DES SYNDICS POUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les syndicats professionnels UNIS (union de la CNAB, la CSAB et d'UNIS) et FNAIM participent activement aux travaux du Chantier Copropriété du Grenelle.

**Marc Sagnimorte**, syndic membre d'UNIS assurant également des missions de conseils, présente l'appel à projet UNIS 21 qui vise à valoriser des copropriétés qui mettent en œuvre des actions exemplaires en terme de développement durable. Il évoque également le programme de formation en cours d'élaboration à l'attention des gestionnaires d'immeubles.

## PROCHAINES REUNIONS

- **Prochaine réunion de l'Atelier copropriété prévue le vendredi 24 septembre 2010.**

Il est notamment prévu de présenter lors de cette réunion la nouvelle version du guide « Impayés de charge de copropriété, le rôle des différents acteurs » élaboré dans le cadre de l'ORHL en 2003.

- **Prochaines réunion des autres ateliers :**

Habitat et développement durable : le 28 mai 2010

Territoires métropolitains : le 18 juin 2010