



## **Atelier copropriétés de l'ORHL 12 décembre 2008**

**Copropriété Grandes Terres Des Vignes :  
Concilier enjeux énergétiques et enjeux sociaux  
dans une copropriété en difficultés**

**Léonard Tassel, FONCIA**

**Mickäël Foti, Pact Arim du Rhône**

# Plan de l'intervention



**Présentation succincte de GTDV et du plan**

**Un projet de réhabilitation ambitieux**

**Les interrogations du projet**

# Une copropriété qui cumule les difficultés

- 297 logements, 53% de PO en 2001
- Prix de vente les plus bas de la commune : 400 €/m<sup>2</sup> en 2001
- Accédants très modestes
- Un bâti qui se détériore (colonnes d'eau, ascenseurs,...)
- Une faible participation aux AG (45% en 2001)
- Des impayés qui atteignent 30 % du budget en 2001
- Un conseil syndical peu actif



# Le plan de sauvegarde mis en place en 2005



- **Actions sur les impayés de charge en lien avec MDR**
- **Appui au conseil syndical**
- **Mobilisation des copropriétaires**
- **Mission de conseil à l'accession, notamment en lien avec la vente du patrimoine ICADE (40 logements vendus) => 64% de PO en 2007**

# Une copropriété prête à réaliser des travaux

- Bonne participation aux AG (65 % en en 2007)
- Baisse significative des impayés (- de 10 % du budget)
- Vote du maître d'œuvre et du thermicien en juin 2008
- Vote des menuiseries en septembre 2008
- Des nouveaux accédants moins fragiles



# Des travaux tournés vers les économies d'énergie



- Des charges très élevées
- Des bâtiments mal isolés
- Un inconfort persistant
- Consommation chauffage + ECS : 220 KWh/m<sup>2</sup>
- Un chauffage urbain qui ne donne pas toute satisfaction



# Un programme de travaux ambitieux

- Remplacement des menuiseries
  - Réfection de l'isolation et l'étanchéité des terrasses
  - Isolation des façades et des pignons
  - Améliorations sur le système de chauffage
  - Création d'une ventilation mécanique, .....
- Un montant total de 7,5 M€ TTC de travaux, 25K€/logt
  - 5,7 M€ de subventions publiques réservées, ramenant la quote-part moyenne à 6000 €/logt
  - Projet nécessitant un préfinancement et des prêts

# Les interrogations du projet de GTDV

- **Un conseil syndical très moteur sur le thème énergie**
- **Une majorité de copropriétaires à la capacité d'emprunt très limitée**
- **Des contraintes techniques fortes**
- **Des copropriétaires « pour » les travaux mais qui s'interrogent sur la pertinence de réaliser l'isolation des façades (représente la moitié des travaux - 3,5 M€)**
  - Pertinent ? Et pour quel résultat ?
  - Quel retour sur investissement ?



# La démarche mise en place



- **Thermicien nommé pour apporter des réponses sur les gains en consommation (Kwh)**
- **L'architecte consulte sur 2 solutions (avec ou sans isolation)**
- **Les partenaires se réservent le droit de valider ce lot isolation et plafonnent leurs aides**
- **Nécessité de prévoir des réunions pré AG d'information et d'échanges pour répondre aux questions des copropriétaires**
- **Au final l'AG choisira l'une des deux solutions**