



LES

ATELIERS

2016

PARTAGEONS

NOS SAVOIR-FAIRE

# Titre Atelier : L'ingénierie financière et technique pour la rénovation énergétique en copropriété

Le cas de la copropriété Le PARC à Toulouse  
Toulouse Métropole

# INTERVENANTS

---



**Marie SPIESSER, Chef de projet, URBANIS**

**Pierre BONNARD, Architecte, IDP Architecture**

**Bernard MARTY, Syndic, Cabinet MARTY**

**Elodie SPESSOTTO, Chef de projet, Toulouse Métropole**

# 1-Présentation des enjeux territoriaux

---



## Présentation générale de Toulouse Métropole

725 091 habitants

339 750 logements

42,7 % de ménages propriétaires de leur résidence principale

## Le parc privé collectif

458 copropriétés de + de 50 logements : 51 014 logements

2/3 des années 60 : 34 000 logements

Tension du marché immobilier



# 1-Présentation des enjeux territoriaux

---



## Historique d'intervention sur le parc privé à Toulouse Métropole

2 Observatoires : copropriétés de + 50 logements construites entre 1955 et 1990, copropriétés des quartiers QPV

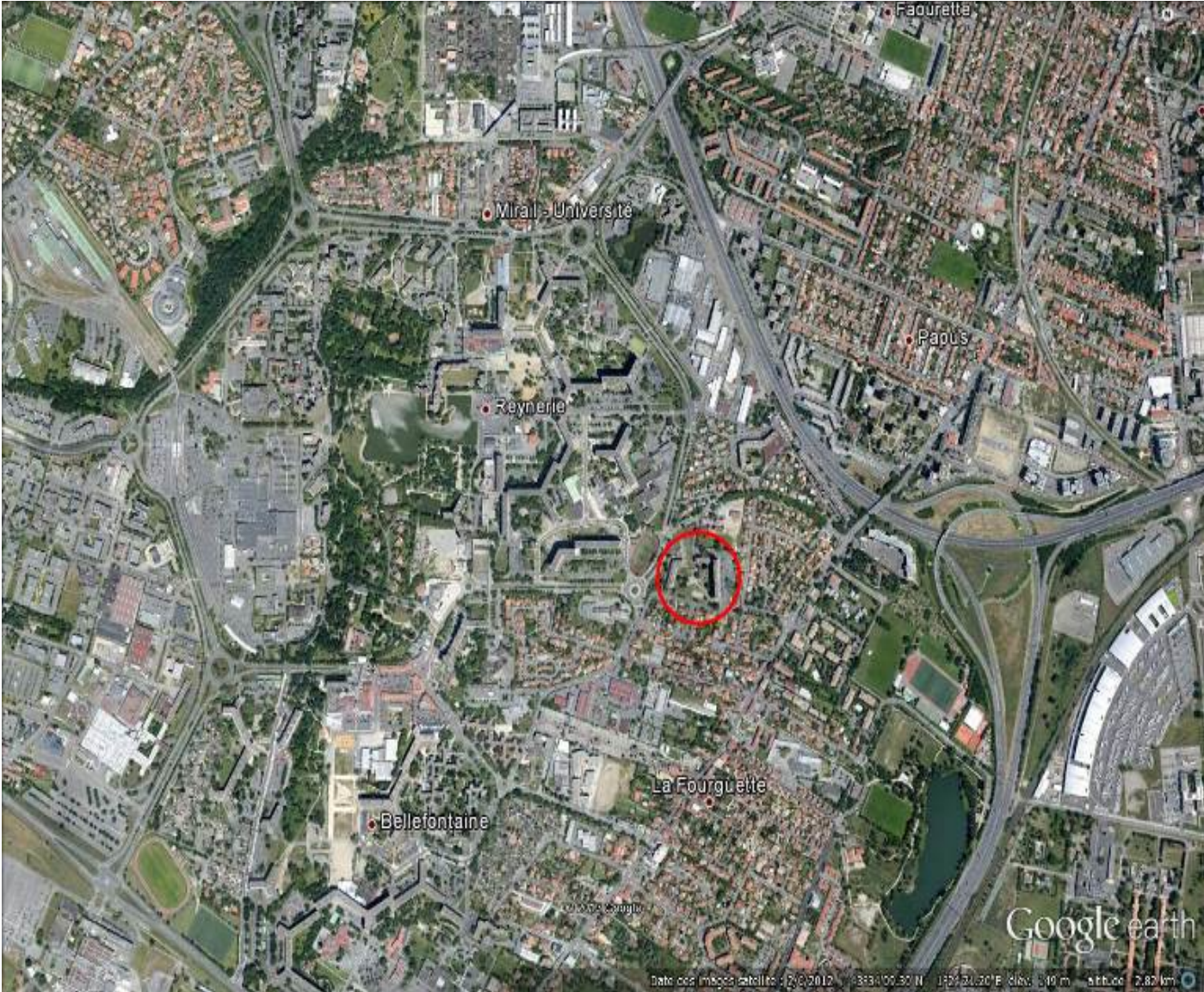
14 OPAH CD, 14 PDS

7 OPAH simples sur quartiers anciens, PIG successifs depuis plus de 10 ans

3 508 logements traités via dispositif Anah

25M€ de subventions Anah générées sur le territoire

# 2- L'OPAH CD de la résidence le parc





## 2- L'OPAH CD de la résidence le parc

### Cité le parc

Impasse de Londres,

Quartier Lafourguette

Construction 1961 - 1963

183 logements répartis sur 3  
bâtiments

39 % de propriétaires  
occupants

61% de logements locatifs



# 2- L'OPAH CD de la résidence le parc : les objectifs

---



## Gestion

Maîtriser les charges courantes : + de 600€/trimestre

Réduire le taux d'impayé > 25 %

## Fonctionnement

Formaliser le travail du conseil syndical

Mobiliser de nouveaux membres

## 2- L'OPAH CD de la résidence le parc : les objectifs

---



### Social

Une population essentiellement familiale mais vieillissante

88% ont des revenus inférieurs aux plafonds Anah,

Loyers proches des loyers conventionnés

---

## Méthode d'intégration du volet technique dans le projet d'OPAH CD

# 1- Arrivée et intervention de l'architecte

---



## Pourquoi un architecte ?

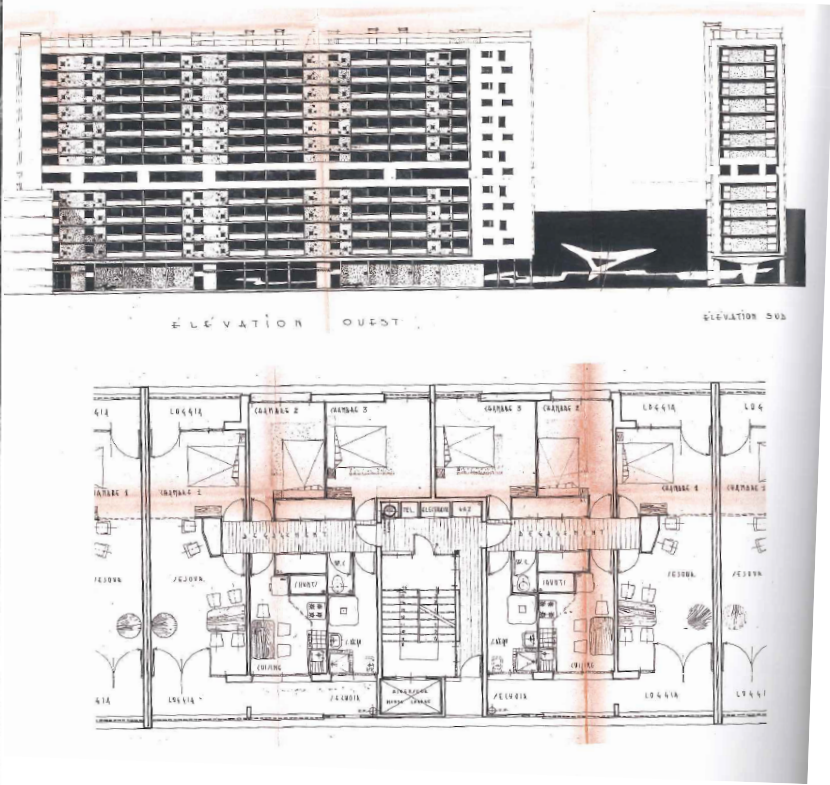
Compétence transverse, Communication, Accompagnement,

Une mission et un cadre contractuel particuliers

Constitution d'une équipe technique pluridisciplinaire en réponse aux problématiques rencontrées.

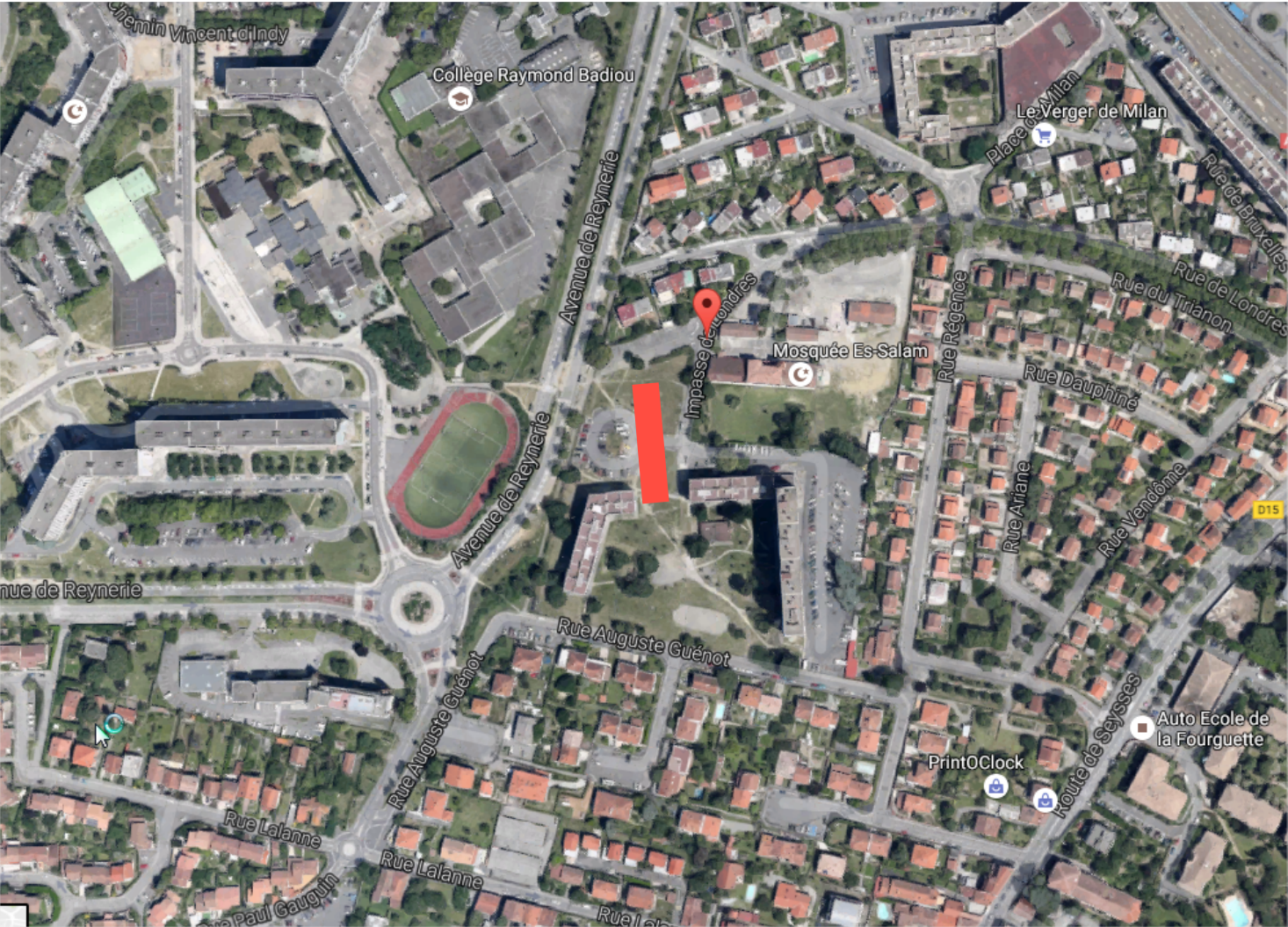


# 2- Réalisation du diagnostic technique





# 2- Réalisation du diagnostic technique

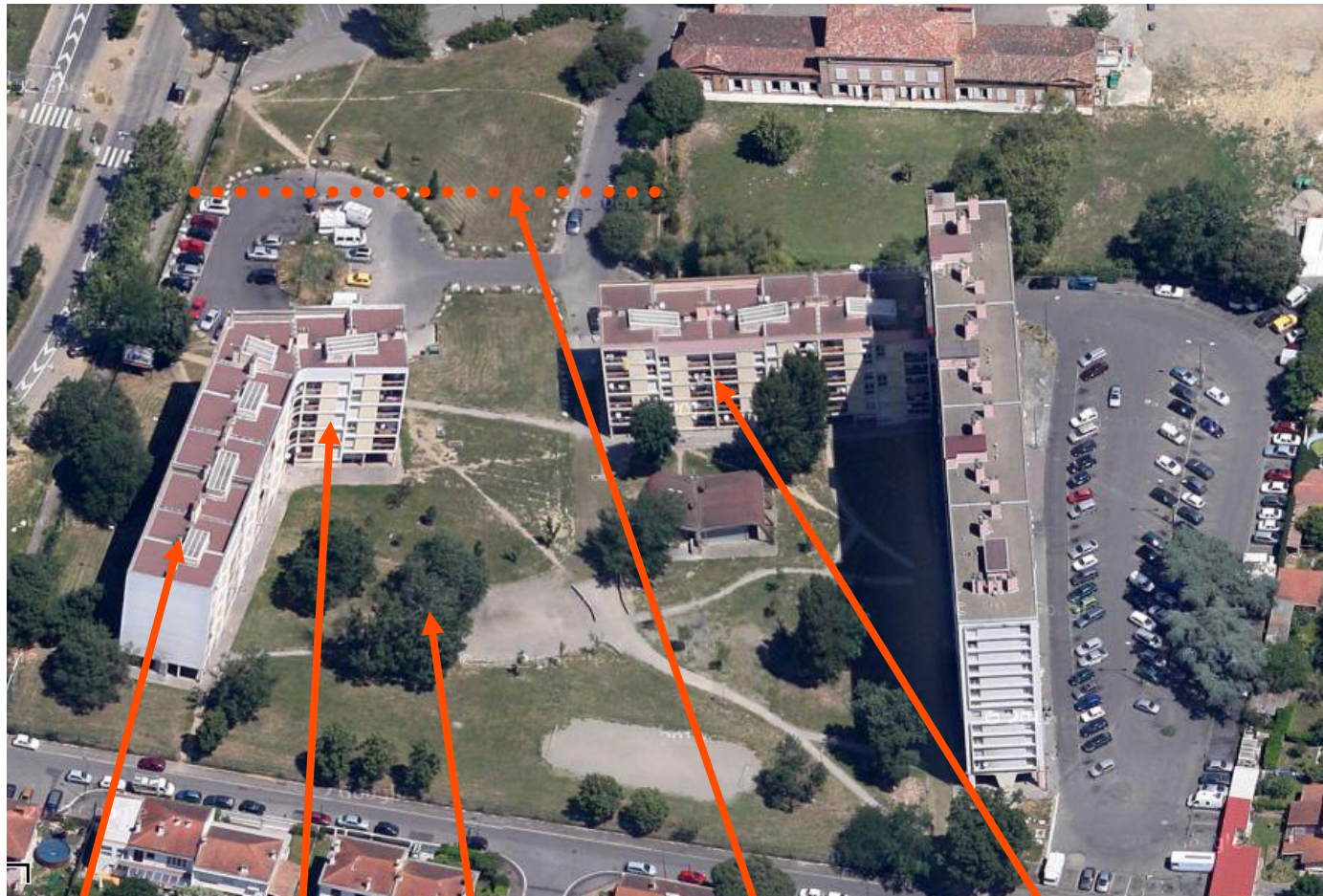






Impossible d'afficher l'image. Votre ordinateur manque peut-être de mémoire pour ouvrir l'image ou l'image est endommagée. Redémarrez l'ordinateur, puis ouvrez à nouveau le fichier. Si le x rouge est toujours affiché, vous devrez peut-être supprimer l'image avant de la réinsérer.

# 2- Réalisation du diagnostic technique



Toitures



Façades



Aménagements



Résidentialisation



Fenêtres

Extérieurs



Réseau eau usée



Ventilation



Ascenseurs



Electricité



Sécurité



Gaz



Chauffage

## 2- Réalisation du diagnostic

---



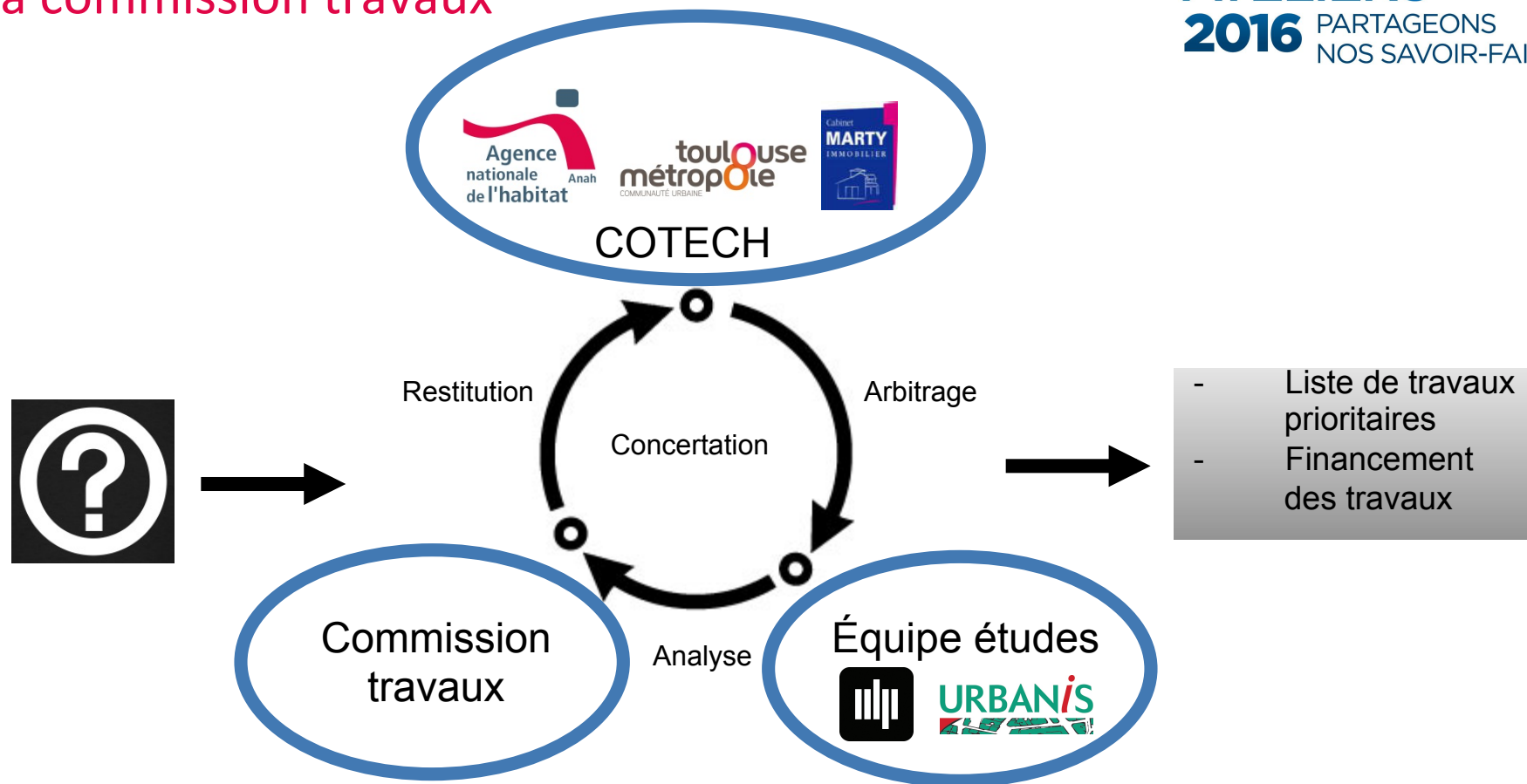
Appropriation du projet de rénovation, réunions d'information, priorisation de la notion de confort/budget

Constitution des instances de concertation : CT et COTECH

Élaboration de scénarios/priorisation (travaux obligatoires, recommandés, optionnels)

## 2- Réalisation du diagnostic

### La commission travaux



# 3- Lien entre les différents acteurs pour relier le technique au financier

---



Présentation d'un premier diagnostic des parties communes : juillet 2013

Présentation du scénario optimal (> 35%) : septembre 2013

Réalisation des scénarios alternatifs (>25 %) et simulations financières : octobre 2013

Choix du scénario à 25 % d'économies d'énergie et de « l'ASE sèche » : fin octobre 2013

Ateliers travaux et réunion d'information entre Janvier et Mars 2014

Programme adopté par l'Assemblée Générale en Mai 2014

# 3- Lien entre les différents acteurs pour relier le technique au financier

	Description sommaire	Cout total en €HT	Coût moyen par logement	Economie financière annuelle	Caractère obligatoire			
					Obligatoire	Conseillé	Optionnel	Déconseillé
<b>2 – Volet thermique</b>								
	Isolation par l'extérieur de tous les murs	1 021 000,00 €	5 579,23 €	43 000,00 €				
	Isolation par l'extérieur des façades Nord des bâtiments C et D	226 000,00 €	1 234,97 €	11 000,00 €				
	Isolation des pignons par l'extérieur	131 000,00 €	715,85 €	6 200,00 €				
	Amélioration de l'isolation des porches	13 000,00 €	71,04 €	655,00 €				
	Isolation du plancher haut des caves	86 000,00 €	469,95 €	3 800,00 €				
	Amélioration de l'isolation des toitures terrasses	368 000,00 €	2 010,93 €	2 600,00 €				
	Modification de la température de consigne	2 000,00 €	10,93 €	21 000,00 €				
	Réfection des calorifuges tuyauteries chauffage	38 000,00 €	207,65 €					
	Passage en chauffage apparent	749 000,00 €	4 092,90 €	21 000,00 €				
	Equilibrage de l'installation de chauffage	27 500,00 €	150,27 €					
	Raccordement au réseau de chaleur urbain : chauffage collectif	618 495,00 €	3 379,75 €	37 460,00 €				
	Raccordement au réseau de chaleur urbain : chauffage et ECS collectif	1 182 495,00 €	6 461,72 €	54 960,00 €				



# 3- Lien entre les différents acteurs pour relier le technique au financier

Préconisations	Scénarios				
	Minimal	Intermédiaire	Réduction Cep > 25%	Réduction Cep > 25%	Réduction Cep > 35%
I.T.E. tous les murs					•
I.T.E. pignons			•		
I.T.E. pignons et façades Nord C et D				•	
Amélioration iso. terrasses			•		
Amélioration iso. porches	•	•		•	
Isolation caves	•	•		•	
Réfection calorifuges	•	•	•	•	•
Raccordement réseau de chaleur urbain – chauffage	•	•		•	•
Raccordement réseau de chaleur urbain – chauffage et eau chaude			•		
Équilibrage réseau chauffage et installation radiateurs		•		•	•
Ventilation naturelle hybride					•
<b>Réduction Cep (calcul réglementaire)</b>	9,1%	19,7%	25,8%	25,5%	38,4%



---

## Méthode d'intégration du volet financier afin de commencer les travaux



# 1 – Les demandes de financements publics

Coût total de  
l'opération

2 390 000 €TTC

Subvention Anah  
970 000 €

Subvention TM  
215 000 €

Reste à charge copropriété  
1 203 000 €

Montant moyen des  
quotes-parts :

7200 € (Bat A)

5700 € (Bat C et D)

## 2 – Le travail sur les restes à charge

Reste à charge  
copropriété

1 203 000 €

70 prêts Copro 100  
560 000 €

113 fonds propres  
643 000 €

62 Primes Habiter Mieux  
248 000 €

104 Eco Chèques Région  
135 500 €

Suivi mensuel impayés : syndic / opérateur

Suivi trimestriel impayés : syndic / conseil syndical / avocat / opérateur / Adil 31

# 3- Suivi prévisionnel de la trésorerie

---



Mise au point d'un outil de suivi prévisionnel croisant la trésorerie disponible et l'avancement du chantier

Suivi mensuel en comité technique



**LES  
ATELIERS**  
**2016** PARTAGEONS  
NOS SAVOIR-FAIRE







LES

ATELIERS

2016

PARTAGEONS

NOS SAVOIR-FAIRE



**LES**  
**ATELIERS**  
**2016** PARTAGEONS  
NOS SAVOIR-FAIRE



Cofinancé par le programme  
Energie Intelligente - Europe  
de l'Union Européenne



Banque  
européenne  
d'investissement

*La banque de l'UE*



Région  
Hauts-de-France



Agence de l'Environnement  
et de la Pédagogie de l'énergie



# PICARDIE PASS RÉNOVATION

## UN OPÉRATEUR DE TIERS FINANCEMENT AU SERVICE DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE D'UNE COPROPRIÉTÉ

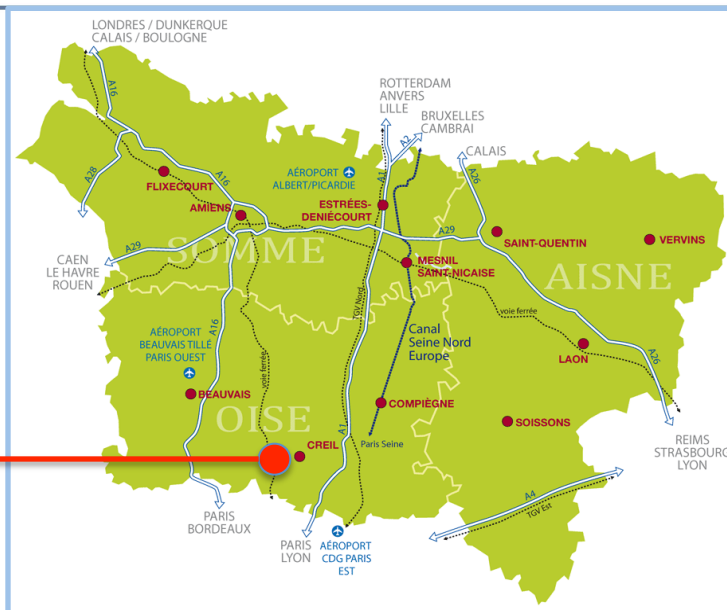
Etude de cas de la Résidence Hélène à Montataire

# GENÈSE DU PROJET



- Volonté politique locale d'intervenir de façon concertée et solidaire dans le domaine du logement :
  - 5 Programmes de rénovation urbaine et sociale (300 millions €)
  - Projet Gare « Cœur d'agglomération » (liaison TGV Roissy-Picardie)
  - Action foncière stratégique (ciblage de périmètres d'intervention avec l'EPF 60)
  - Mise en œuvre des orientations du PLH dont :
    - ▷ OPAH de l'agglomération 2013-2016 prolongée jusqu'en 2018
    - ▷ POPAC sur la copropriété La Roseraie (2014-2017)
    - ▷ Commission locale des copropriétés
    - ▷ Forum de la copropriété
  
- Importante problématique des copropriétés, puisque :
  - 11% seulement du parc en copropriété est géré professionnellement
  - Près de 30% des immeubles en copropriété de l'agglomération nécessitent des travaux

# GENÈSE DU PROJET



## FICHE D'IDENTITE

Référence cadastrale	AE n° 412-413-414-415-416-417-437-438-439 & 440
Année de construction	1970
Contexte réglementaire du quartier	-
Nombre de bâtiments	2 bâtiments
Nombre de logements	2 x 114 soit 228 logements
Hauteur	R+18
Syndic	Cabinet Nexity
Répartition des statuts d'occupation	74% PO / 26% PNO



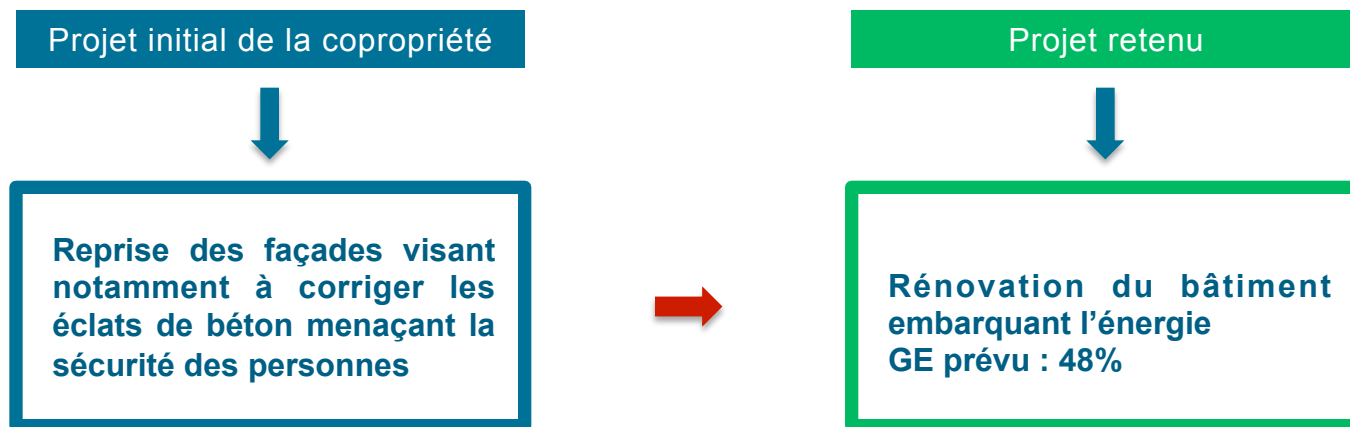
# GENÈSE DU PROJET



- Fin 2014, la copropriété prend attache avec Citémétrie pour évaluer son éligibilité au dispositif OPAH.
- Sur ce territoire, Citémétrie est également opérateur du Picardie Pass'Rénovation
  - Dispositif conçu pour massifier la rénovation énergétique des maisons individuelles picardes
  - Offre cumulant un accompagnement technique, financier et humain
- La rencontre d'une demande avec une offre adaptée amène Citémétrie à proposer aux acteurs du Picardie Pass'Rénovation d'élargir le dispositif aux copropriétés (janvier 2015)

# GENÈSE DU PROJET

- En l'espace de 4 mois (1<sup>ère</sup> rencontre => 1<sup>ère</sup> Assemblée générale), le projet est redéfini en prenant en compte les besoins de la copropriété et les avantages à retirer de l'OPAH et du PPR.



- Le 03 avril 2015, la copropriété vote son inscription au dispositif et l'engagement de l'ensemble des études nécessaires.

# GENÈSE DU PROJET

- Exemple de support ayant permis d'aider à la décision :

	Accompagnement Citémétrie/CAC/Picardie Pass'Rénovation	Hors accompagnement
	Scénario travaux "amélioré"	Seule isolation du pignon
Réaliser le diagnostic énergétique	X	
Recherche d'éventuels financements complémentaires	X	
Réaliser des travaux	X	X
Recruter une équipe de maîtrise d'œuvre et les entreprises de travaux via un appel d'offres (code des marchés publics)	X	X (pilotage CS + syndic)
Suivre le chantier	X	X (pilotage CS + syndic)
Avancer tout ou partie du financement suivant le choix de chacun des copropriétaires	X	
Assurer le suivi post-travaux pendant 5 ans	X	
Revalorisation complète du patrimoine	X	
Coûts estimatifs	4 300 000 € TTC	660 000 € TTC
Subventions éventuelles et accompagnement possible	X	
Economie de charges	46%	15%

# DIMENSIONNEMENT FINANCIER DE L'INGÉNIERIE TECHNIQUE



- Tranche ferme du Picardie Pass Rénovation à 300 € TTC par copropriétaire
  - => **Total Recettes** :  $228 * 300 = 68\ 400$  € TTC
- Missions et principaux postes de dépenses (tranche ferme)
  - ▶ Assistant à maître d'ouvrage (CITEMETRIE) : 17 280 € TTC
  - ▶ Maîtrise d'œuvre (cabinet SILVERT) : 50 765 € TTC
  - ▶ Rapport avant travaux (Amiante et plomb) : 19 642 € TTC
  - ▶ Contrôle technique (VERITAS) : 2 136 €
  - ▶ Mission coordinateur SPS (VERITAS) : 864 € TTC
  - ▶ Divers (sondage toiture terrasse) : 1 852 € TTC
  - => **Total Dépenses** : 92 539 € TTC
- Rôle du tiers financeur : assurer l'articulation entre tous ces intervenants

# VOTE DES TRAVAUX ET PLANS DE FINANCEMENT (1)



Typologies d'appartement	Quotes-parts TTC (incluant les hono. syndic, la dommage-ouvrage et l'adhésion au PPR)	Quote-part TTC avec le remplacement des fenêtres	Subventions potentielles pour les copropriétaires éligibles	
			Modeste	Très Modeste
Chambre	<b>3 960 €</b>	1 267 € soit un total de <b>5 227 €</b>		
Studio	<b>5 640 €</b>	1 200 € soit un total de <b>6 840 €</b>		
T 3	<b>14 595 €</b>	3 710 € soit un total de <b>18 305 €</b>	<b>10 470 €</b>	<b>13 670 €</b>
T 4	<b>17 045 €</b>	4 465 € soit un total de <b>21 510 €</b>	<b>11 855 €</b>	<b>15 965 €</b>
T 5	<b>20 210 €</b>	5 220 € soit un total de <b>25 430 €</b>	<b>13 095 €</b>	<b>18 100 €</b>

- Taux de subvention variant de 0% à 75% (moyenne à 29%)

# VOTE DES TRAVAUX ET PLANS DE FINANCEMENT (2)

- Exemple de Calcul de mensualités pour un T4 avec / sans subventions

Appt	Quotes-parts TTC	Reste à charge	Picardie Pass Rénovation					
			3 ans	5 ans	7 ans	10 ans	20 ans	25 ans
T 4	17 045 € Sans fenêtres	17 045 € Sans subvention	488 €	299 €	218 €	157 €	86 €	72 €
		7 310 € Modeste	209 €	128 €	93 €	67 €	37 €	31 €
		4 425 € Très modeste	127 €	78 €	57 €	41 €	22 €	19 €
	21 510 € Avec fenêtres	21 510 € Sans subvention	616 €	377 €	275 €	198 €	109 €	91 €
		9 655 € Modeste	277 €	169 €	123 €	89 €	49 €	41 €
		5 545 € Très Modeste	159 €	97 €	71 €	51 €	28 €	24 €

# AUTOFINANCEMENT, PPR OU ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO « COPROPRIÉTÉ »



	Picardie Pass Rénovation	Eco-prêt à taux zéro « copropriété »
Sur quelle durée puis-je rembourser ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>3 ans, 5 ans, 7 ans, 10 ans, 20 ans, 25ans</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>15 ans (durée unique)</b></li> </ul>
A quel taux ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>2 %</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>0 % ; TAEG de 0,94% lié au cautionnement (48€ de frais pour 1 000 € empruntés)</b></li> </ul>
Quels sont les travaux pouvant être inclus dans l'offre de prêt ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tous les travaux inclus dans ma quote-part travaux</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Travaux d'économie d'énergie (hors travaux de désamiantage, électricité, réfection des halls d'entrée).</b> <i>Je peux régler la somme non éligible par mes propres moyens ou je demande un prêt complémentaire (Picardie Pass Rénovation ou autre...)</i></li> </ul>
A quel moment, je commence à rembourser les mensualités ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>A l'achèvement des travaux</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Au lancement des travaux (date prévisionnelle : septembre 2016)</b></li> </ul>
Comment le remboursement s'effectue-t-il ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le remboursement se fait par prélèvement automatique mensuel sur le compte propre du copropriétaire.</b> <i>Je rembourse mes mensualités directement au Picardie Pass Rénovation.</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le remboursement se fait par prélèvement automatique sur le compte du syndicat des copropriétaires.</b> <i>Je rembourse ma mensualité par l'intermédiaire d'appel de fonds émis par mon syndic.</i></li> </ul>
Comment s'effectue la mise à disposition des fonds ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fonds mis à disposition par le Picardie Pass Rénovation</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fonds mis à disposition par le Crédit Foncier sur le compte du syndicat des copropriétaires.</b></li> </ul>
A quel moment et comment s'effectue le montage du dossier* ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Interlocuteur : Citémétrie</b> <i>Dans les 2 mois suivant la tenue de l'Assemblée Générale, Citémétrie opérateur du Picardie Pass Rénovation m'accompagne pour le montage de mon dossier.</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Interlocuteur : votre syndic Nexity</b> <i>Dans les 2 mois suivant la tenue de l'Assemblée Générale, je me manifeste auprès de mon syndic</i></li> </ul>
<p>* Si vous avez communiqué à Citémétrie votre choix avant l'assemblée générale, il est toujours temps de changer d'avis.</p>		
Dans quelles conditions puis-je rembourser par anticipation ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Remboursement par anticipation sans frais</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sans frais à l'occasion d'une vente</b> <i>Hormis dans le cas d'une vente, si je souhaite rembourser par anticipation, une indemnité sera due.</i></li> </ul>
Le prêt est-il cumulable avec le Crédit d'impôt ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Cumulable avec le crédit d'impôt</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Selon la loi de finance en vigueur, le cumul est soumis à conditions de ressources.</b> Dans un communiqué du 8 mars 2016, le ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer a annoncé l'ouverture à tous les ménages, au 1<sup>er</sup> mars 2016 du cumul de l'éco-prêt à taux zéro et du crédit d'impôt transition énergétique*. <i>*Sous réserve de la loi de finance rectificative 2016</i></li> </ul>
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sans conditions</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pas de conditions liées à l'âge</b></li> <li>• <b>Être à jour de ses charges</b></li> </ul>

# PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION



- Montant total des travaux 4 343 957 € TTC pour une copropriété de 228 lots (soit 19 050 € env./lot)
  
- Subventions mobilisables : 1 195 582 € (27 % de l'opération)  
98 dossiers dont 83 propriétaires occupants et 15 bailleurs
  - ▶ ANAH : 831 081 €
    - Subventions : 672 625 €
    - ASE : 158 456 €
  - ▶ CAC / Région : 196 000 €
  - ▶ CD60 : 168 501 €
  
- Autofinancement (66 personnes) et Eco-prêt à taux zéro « copropriétés » (47 personnes), pour un montant total de 2 092 579 €
  
- Picardie Pass Rénovation – 115 personnes dont 61 à 20 ans et 25 ans, pour un montant total de 2 251 378 €



# EQUILIBRE FINANCIER DE L'OPÉRATION



- Missions et principaux postes de dépenses sur la durée du projet et du contrat Picardie Pass Rénovation (tranche ferme et tranche conditionnelle)
  - ▶ Maîtrise d'ouvrage déléguée (coût interne de la régie) : 11 770 € TTC
  - ▶ Assistant à maître d'ouvrage (CITEMETRIE) : 70 200 € TTC
  - ▶ Maîtrise d'œuvre (cabinet SILVERT) : 85 824 € TTC
  - ▶ Rapport avant travaux (Amiante et plomb) : 19 642 € TTC
  - ▶ Contrôle technique (VERITAS) : 9 360 €
  - ▶ Mission coordinateur SPS (VERITAS) : 6 552 € TTC
  - ▶ Divers (sondage toiture terrasse) : 1 852 € TTC

**=> Total Dépenses : 205 200 € TTC**

**=> Total Recettes :  $228 * 900 = 205 200$  € TTC**

# LA RÉSIDENCE HÉLÈNE – VUE PROJET APRÈS TRAVAUX



## Parti pris Architectural :

Le parti architectural est de traiter l'horizontalité du bâtiment.

Celui-ci est matérialisé d'une part, avec un soubassement Gris Foncé et d'autre part avec un couronnement Marron, teinte chaude. Le soubassement du bâtiment permet d'asseoir l'immeuble dans son environnement, tandis que le couronnement, permet de limiter, visuellement, sa hauteur.

Afin de dynamiser les façades, quelques entourages de fenêtres en pignons, et quelques balcons en façades, sont également teintés de marron.

Les garde-corps du couronnement seront de teinte Marron, afin d'avoir une unité des 3 derniers niveaux, tandis que ceux des autres niveaux seront de teinte Gris Pâle.



Cofinancé par le programme  
Energie Intelligente - Europe  
de l'Union Européenne



Banque  
européenne  
d'investissement

*La banque de l'UE*



Région  
Hauts-de-France



Agence de l'Environnement  
et de la Maîtrise de l'Énergie



**ATELIERS**  
**2016** PARTAGEONS  
NOS SAVOIR-FAIRE

**Merci pour votre attention**