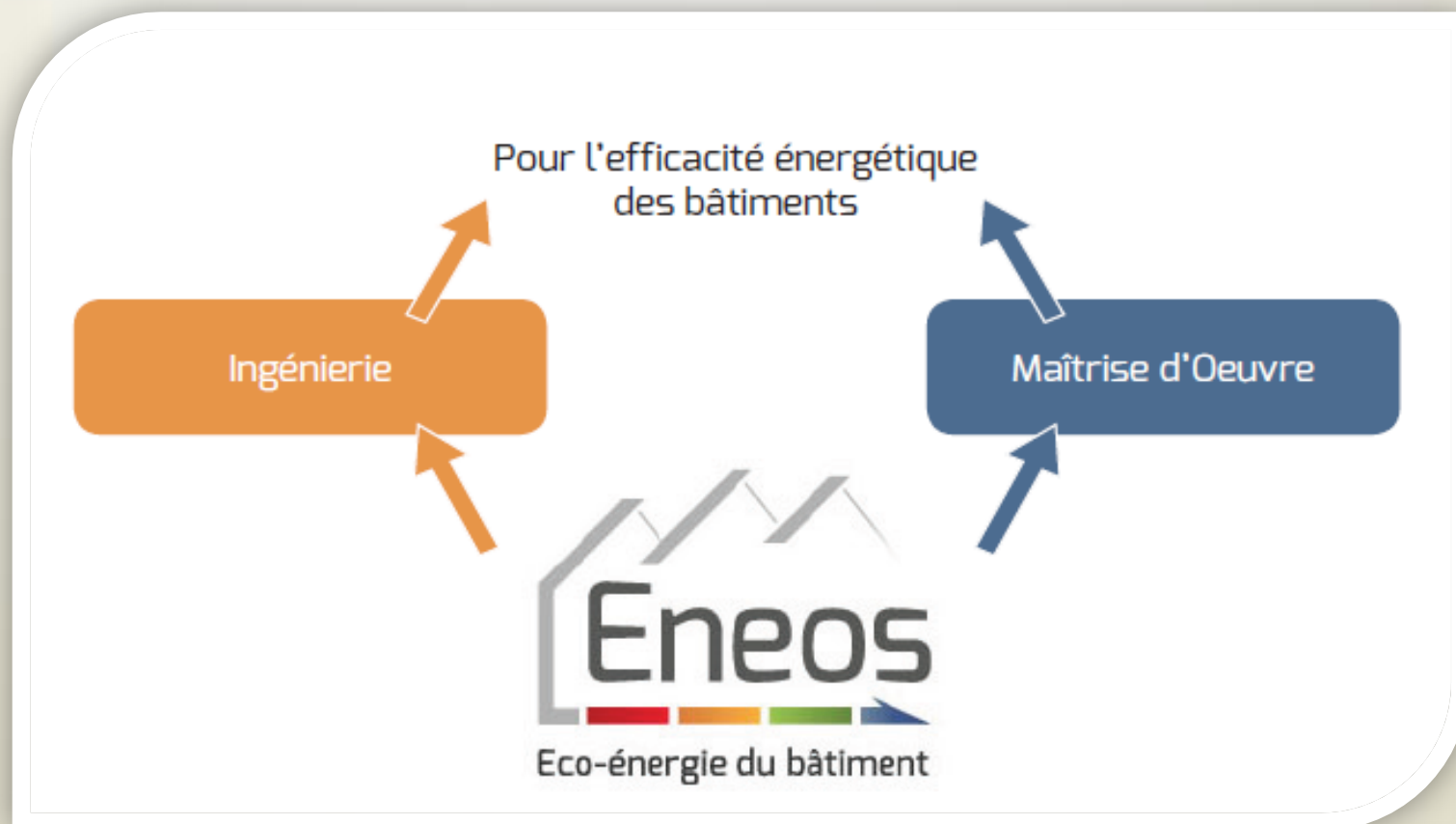


VILLE & AMENAGEMENT DURABLE  
Atelier « Réhabilitation »  
Montage de projet et financement  
LOGEMENT PRIVE & COPROPRIETE

Chambery – 20/05/2014

# Notre démarche



# Nos prestations et compétences

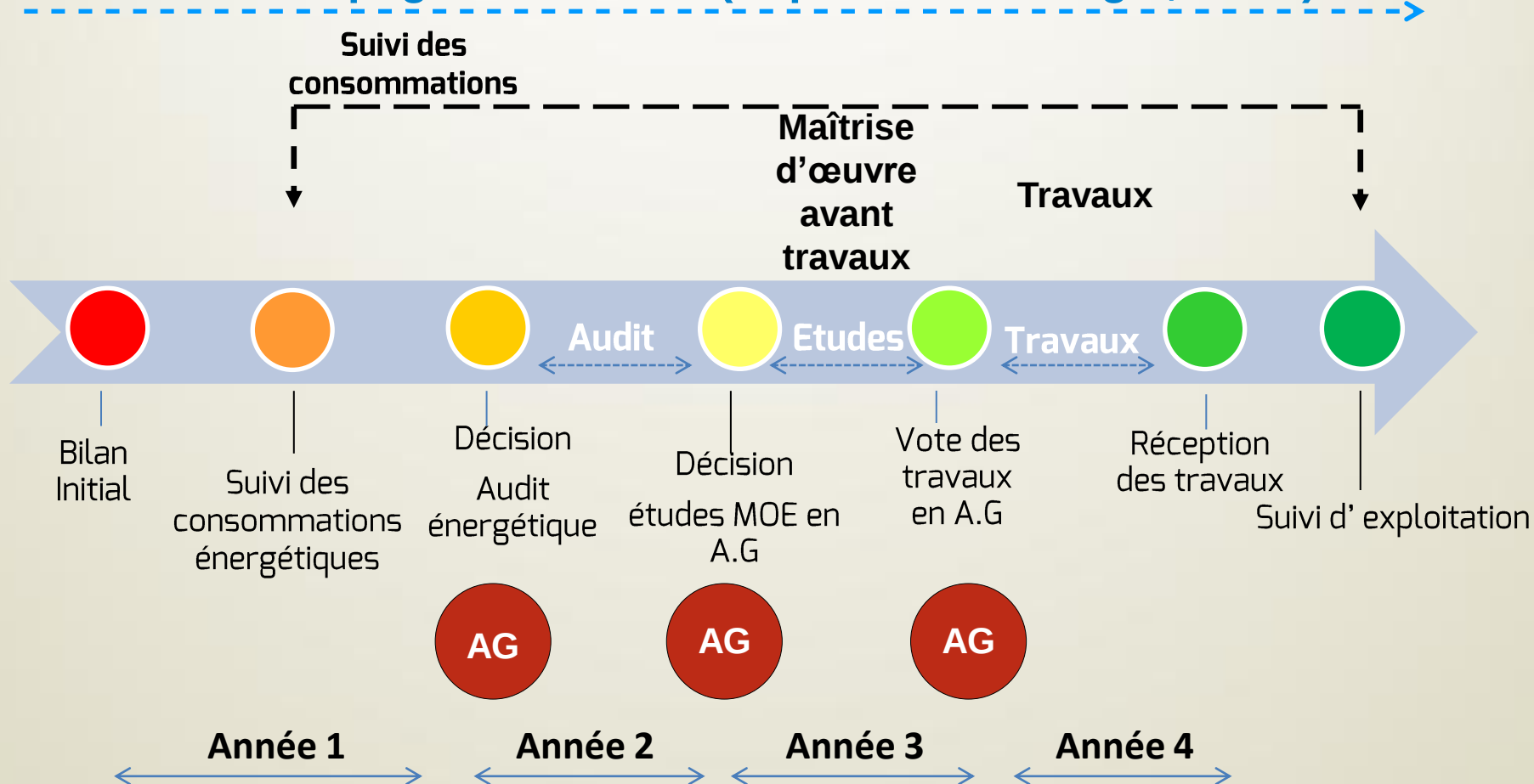
- Suivi et monitoring des consommations énergétiques
- Audit énergétique de bâtiments
- Maîtrise d'œuvre tous corps d'état de rénovation/extension
- Assistance dans le suivi des contrats de chauffage et la mise en place de contrat de performance énergétique
- Assistance pour la recherche de financement et dossier d'aides et subventions

# Sommaire

1. Retours d'expérience, étude de cas concrets
2. Les facteurs clés de succès pour le montage d'opération de rénovation énergétique
3. Les points clés liés au financement d'une opération de rénovation énergétique

# La rénovation énergétique, un long parcours en copropriété

## Accompagnement AMO (Espace Info Energie, autre)



# Adéquation Programme/Contexte

1<sup>er</sup> cas – référentiel trop ambitieux

- Copropriété Rond Point Joppet – Chambéry  
18 logements - 1957
- Occupation permanente
- Programme : ITE, menuiseries ext, isolation toit+caves, ventilation, chaufferie gaz condensation, création ECS collective (référentiel EFFIBAT ex PREBAT)

Sélection en amont d'un référentiel élargi, pour obtenir d'importantes aides au financement des travaux (54% !)

Ce référentiel très ambitieux a fini par « faire peur » aux copropriétaires, malgré le taux inhabituel des aides. Ceux-ci n'ont pas voté les travaux !



# Adéquation Programme/Contexte

2<sup>ème</sup> cas – programme complété en cours d'étude

- Copropriété Le Président – Chambéry  
26 logements - 1968
- Occupation permanente
- Programme : ITE, fermeture des séchoirs, isolation caves et colonnes chauffage



Un programme d'origine limité à l'ITE partielle des Façades

Un contenu de travaux élargi (rajout de l'isolation du plafond des caves) pour profiter des aides relatives aux bouquets de travaux

# Exploitation de droits résiduels à construire

1<sup>er</sup> cas – un droit à construire résiduel insuffisant

- Copropriété Grande Balme 1 – Tignes  
40 logements - 1965
- Occupation saisonnière
- Programme potentiel : rénovation énergétique complète avec surélévation



L'étude de faisabilité portant sur la surélévation de l'immeuble n'a pas été concluante, pour 2 raisons :

- droit à construire résiduel trop limité pour amortir le coût de la surélévation
- coût de construction trop élevé par rapport à la valeur à la revente des m<sup>2</sup> rajoutés

# Exploitation de droits résiduels à construire

## 2<sup>ème</sup> cas – surélévation comme facteur déclenchant

- Copropriété Le Petit Salomon – Annecy  
12 logements
- Occupation permanente
- Programme initial : ITE des façades
- Programme alternatif : surélévation



Une copropriété à la population plutôt âgée, réticente à engager les travaux de rénovation, du fait de l'importance des coûts

Une motivation retrouvée grâce à l'exploitation d'un important droit à construire résiduel, couvrant une part non négligeable des travaux de rénovation énergétique

# Contraintes inhérentes / grands projets

1<sup>er</sup> cas – opération en vallée

- Copropriété La Résidence – Albertville  
136 logements – 1961 à 1964
- Occupation permanente
- Programme : ITE avec reprise serrurerie



Un processus décisionnel long, du fait du contexte spécifique de la copropriété :

- Population en majorité âgée, ayant du mal à se projeter dans une vision patrimoniale à moyen / long terme
- Décision restant assujettie à l'obtention d'aides financières, du fait de nombreux copropriétaires à revenus modestes

# Contraintes inhérentes / grands projets

## 2<sup>ème</sup> cas – opération en montagne

- Copropriété Curling B – Tignes  
122 logements - 1969
- Occupation saisonnière
- Programme : ITE, menuiseries ext, isolation toit+caves, ventilation



Un avancement du projet conditionné par de nombreux facteurs :

- Contraintes de site (études et travaux impossibles en hiver)
- Phasage des travaux rendu nécessaire par les surfaces importantes / capacités des entreprises locales ou régionales
- Concertations avec le Conseil Syndical à chaque étape importante du projet (audit, diagnostic, avant-projet, analyse des offres...)
- Délais importants pour boucler le financement (12 mois)

# Un parcours complet de rénovation énergétique en copropriété

- Copropriété Le Savoy – Tignes  
30 logements - 1968
- Occupation saisonnière
- Programme potentiel : rénovation complète avec isolation de l'enveloppe, ventilation



Cette copropriété a fait le choix d'un parcours complet avec ENEOS :

- Audit énergétique en 2010
- Etudes de maîtrise d'Œuvre en 2012
- Travaux de rénovation en 2013
- Suivi d'exploitation en 2014

Grande satisfaction des copropriétaires, qui ont bien perçu l'intérêt de ne faire intervenir qu'un seul prestataire maîtrisant les différentes étapes du parcours de rénovation énergétique

# Les facteurs clés de succès pour le montage d'opération de rénovation énergétique en copropriété



## **1 – Des acteurs impliqués et convaincus, pour garantir la bonne marche du projet**

Syndic, Conseil Syndical, Assistant à Maître d'Ouvrage et Maître d'Œuvre ont un rôle de porteur de projet pendant tout son déroulé

## **2 – Un programme de travaux adapté au contexte socio-économique de la copro**

- Etablir un schéma directeur cohérent sur le long terme, en cas de phasage des travaux
- Définir des objectifs réalistes (attention au trop ambitieux)
- Définir le cahier des charges de préférence à l'issue d'un audit énergétique ou patrimonial préalable (pour éviter un programme incomplet ou inadapté)

## **3 – Une méthodologie de maîtrise d'œuvre adaptée aux copropriétés**

Bien anticiper les contraintes techniques, financières et calendaires, pour éviter des remises en causes ultérieures du projet

# Les facteurs clés de succès pour le montage d'opération de rénovation énergétique en copropriété



## **4 - Un projet global de rénovation énergétique permet une amélioration multiple du bâtiment, fondée sur 4 enjeux principaux :**

- Réduction des consommations d'énergie (fuel, gaz, électricité) par l'amélioration des performances de l'enveloppe et des systèmes du bâtiment
- Amélioration du confort intérieur des logements, avec des températures plus stables et une meilleure inertie
- Contribuer aux travaux de gros entretien de l'immeuble, avec nécessaire remise à niveau d'un bâtiment ancien, en vue de sa pérennisation
- Valorisation patrimoniale accrue (effet de l'étiquette énergétique) avec des appartements correspondants aux attentes de la clientèle et des standings actuels

Mais aussi une plus grande attractivité pour les propriétaires bailleurs

# Les points clés liés au financement de l'opération de rénovation



## **1 – Contrainte des aides évoluant pendant le déroulé du projet**

Ne pas surestimer voire miser la faisabilité du projet que sur les aides, et bien suivre l'évolution de celles-ci à l'avancement du projet

## **2 – L'accompagnement du client par le syndic voire par un AMO**

Un accompagnement par un intervenant compétent est gage de précision et d'efficacité lors du montage du financement

## **3 – Un montage financier soigné et personnalisé**

- Prendre en compte les différentes réalités des propriétaires (occupant / bailleur)
- La dimension individuelle et collective (partie privative, collective)
- Bien calibrer l'échéancier des appels de fonds

## **4 – Penser aux possibilités de montage financier innovant**

Tiers financement, Contrat de Performance Energétique, exploitation des droits à construire résiduels...

# Merci pour votre attention

## QUESTIONS



contact@eneos.pro

[www.eneos.pro](http://www.eneos.pro)

---

496 rue de la Martinière - 73000 BASSENS  
Tél. : 04 79 70 99 50 - Fax : 09 70 62 17 66

Chemin du Polny 17B - CH-1066 Epalinges - SUISSE  
Tél. : +41 (0)78 908 60 41