

Rénovation énergétique de la Résidence Québec à Amiens

Accompagnée par le dispositif régional
Hauts-de-France Pass Copropriété !

Dossier de presse



Sommaire

Page 3 - Introduction

Page 4 - Fiche d'identité

Page 5 - Des copropriétaires enthousiastes

- Des travaux attendus

Page 6 - Les déperditions thermiques constatées avant travaux

- Les travaux réalisés sur la Résidence

Page 7 - Le Maître d'oeuvre, un rôle essentiel

Page 8 - Zoom sur le coût des travaux

- Le financement du projet

Page 9 - Plan de financement des copropriétaires

Page 10 - Optimisation du plan de financement

Page 11 - Conseil Syndical et Syndic, une synergie nécessaire !

- Chronologie du projet

Page 12 - Pourquoi rénover en copropriété ?

Pages 13 à 14 - Un dispositif régional dédié à la rénovation énergétique des copropriétés

Page 15 - Nos projets en copropriété

Pour inciter les ménages et les copropriétés à réaliser des travaux de rénovation énergétique, la Régie Régionale du Service Public de l'Efficacité Energétique, soutenue par la Région Hauts-de-France, a mis en place un dispositif clé en main associant accompagnement technique complet et solution de financement adaptée reposant sur le principe du tiers-financement. Depuis sa création en janvier 2014, la Régie a signé 568 contrats représentant 1 622 logements (979 logements en copropriété ; 37 logements communaux ; 606 logements individuels) et près de 39 millions d'euros d'investissement dans la rénovation énergétique des logements privés impliquant près de 400 entreprises locales.

Quel programme de travaux ? Quelles obligations ? Quel financement et quelles aides possibles ? Quelles entreprises ? Autant de questions et de réponses apportées par la Régie du SPEE sollicitée par le conseil syndical de la Résidence Québec fin 2015.

L'accompagnement du SPEE a permis de définir un programme de travaux ambitieux permettant de régler les problèmes rencontrés par les copropriétaires (inconfort, bâtiment dégradé, etc.) tout en générant un potentiel d'environ 40% d'économies d'énergie pour la copropriété. Les travaux envisagés comme une contrainte par certains deviennent alors une vraie opportunité.

Un des facteurs clés du succès de cette opération a été l'optimisation du plan de financement (subventions et financement du reste à charge). Ainsi, ce projet d'à peu près 2 millions d'euros a été subventionné à hauteur de plus de 771 000 euros par l'ensemble des financeurs (ANAH, Amiens Métropole, Conseil Départemental de la Somme), ce qui est considérable. Grâce à cela et à toute la pédagogie déployée à destination des copropriétaires durant le projet, la réalisation des travaux a été votée lors de l'assemblée générale du 6 décembre 2017.

A ce jour, une vingtaine de copropriétés sont accompagnées par le Service Public de l'Efficacité Energétique. Après 4 ans d'existence, la Régie du SPEE a démontré l'efficacité de son offre en direction des copropriétés et est prête à s'étendre sur l'ensemble des territoires de la Région Hauts-de-France.



Frédéric NIHOUS

Président du Service Public de l'Efficacité Énergétique, Conseiller régional des Hauts-de-France, délégué à la politique de l'énergie, la transition énergétique et à la rénovation énergétique des logements

RÉSIDENCE QUÉBEC

AMIENS (SOMME)



CHANTIER TERMINÉ

Construction de 1971
9 bâtiments / 180 logements
48% PO / 52% PB
Chauffage collectif au gaz



ECONOMIES D'ÉNERGIE

Consommation moyenne avant travaux :
247 kWh/m².an
Consommation moyenne après travaux (selon étude) :
147 kWh/m².an

Estimation d'économie d'énergie : 40%

PROGRAMME DE TRAVAUX

Isolation Thermique par l'Extérieur
des murs et des façades
Travaux sur avancées des halls
Mise en peinture diverses

Travaux privatifs d'intérêt collectif :
Remplacement des menuiseries extérieures
Installation d'une ventilation performante
Pose de robinets thermostatiques

Coût des travaux : 1 987 232 euros TTC
Quote-part moyenne : 10 407 euros TTC

FINANCEMENT

Subventions mobilisées : 771 151 euros



ANAH :
722 428 euros



Amiens Métropole :
36 223 euros



Conseil Départemental
de la Somme :
12 500 euros

~ 36% du montant des travaux

ACTEURS DU PROJET

SYNDIC : MASSET FRERES
MOE : CABINET THIERRY SILVERT
AMO : CITÉMÉTRIE
TRAVAUX : SOGEA

La Résidence Québec s'est refait une beauté

Les 9 bâtiments de la résidence Québec à Amiens avaient besoin d'une rénovation d'ampleur ! Grâce à l'accompagnement technique et financier du Hauts-de-France Copropriété, les 180 copropriétaires ont pu bénéficier d'un programme complet de travaux avec des conditions financières optimales !



Des copropriétaires enthousiastes

Si les copropriétaires ont d'abord envisagé un simple ravalement, Michel Adant, gérant du syndic Masset Frères leur a soumis l'idée de faire appel au Hauts-de-France Pass Copropriété, dispositif unique offrant une aide technique et financière permettant d'engager une rénovation thermique globale.

“ Je fais partie du conseil syndical, à l'origine c'est le cabinet Masset Frères qui nous a parlé du dispositif Hauts-de-France Pass Copropriété. J'ai trouvé que c'était une excellente idée, la copropriété n'était pas du tout isolée, il fallait changer les fenêtres... vrai besoin de rénovation. Tout le monde était conscient qu'il fallait faire des travaux, la réticence venait surtout du coût financier. La rénovation s'est bien passée, le résultat est pour l'instant parfait ! Sur l'accompagnement, c'était vraiment bien.

Nicole Duvauchelle, copropriétaire de la Résidence ”

“ Avant les travaux c'était une résidence qui n'avait pas été entretenue, avec beaucoup de perte de chaleur, de manque d'isolation... il y avait beaucoup à faire ! Je ne connaissais pas le dispositif. J'avais du mal à comprendre au départ, mais ça y est je connais le rôle de chacun ! Ça donne un coup de jeunesse à la résidence, même si ça a été une année d'enfer, j'ai été un peu l'ange gardien du chantier, pour faciliter le travail de tout le monde. Depuis novembre ils ont travaillé beaucoup au niveau du chauffage, avec l'installation notamment de robinets thermostatiques, ravalement, changement des menuiseries, isolation... Maintenant je pourrai partir à la retraite tranquille ! C'est vraiment positif, certains habitants voient déjà les changements ! ”

Henri Zamudio, gardien de la Résidence

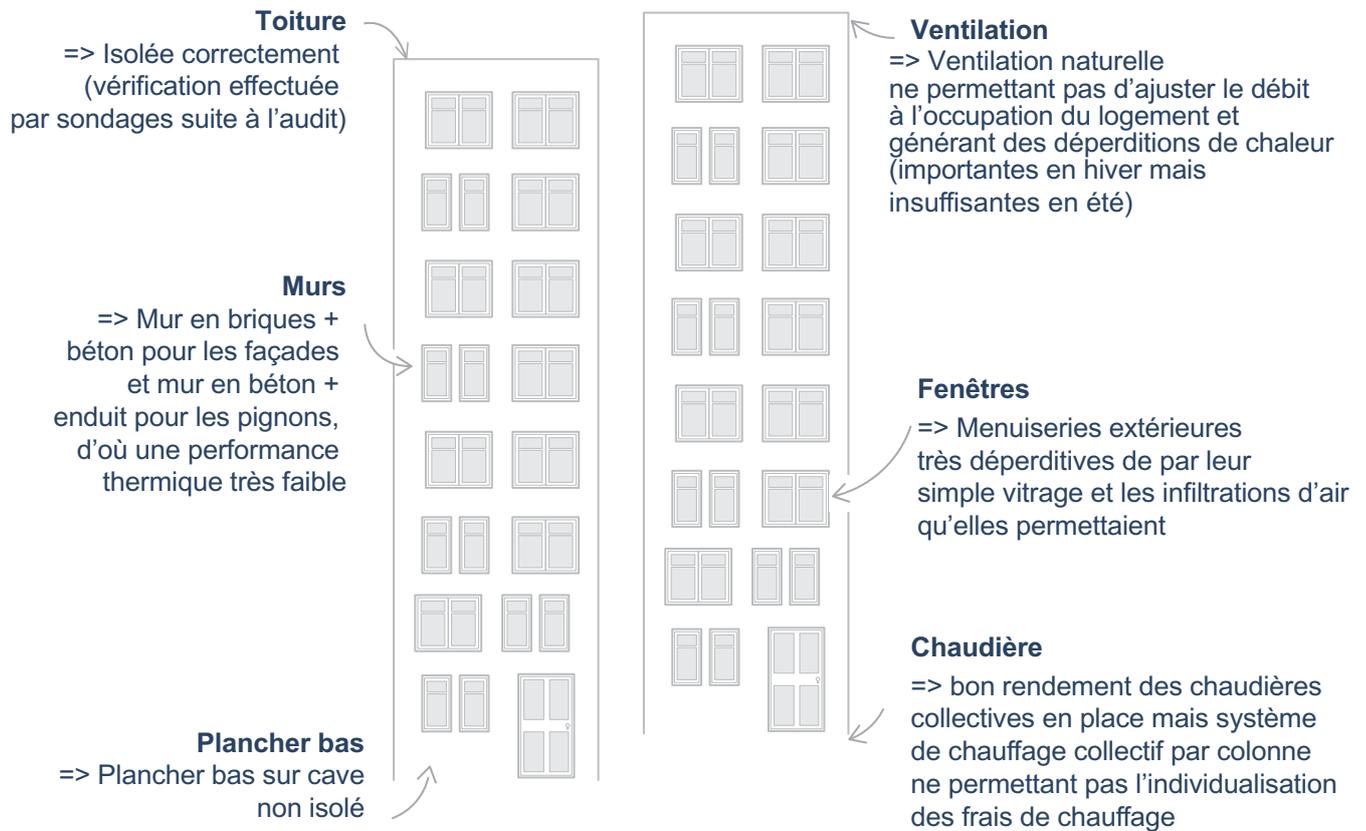
Des travaux attendus

“ La copropriété était dans une situation difficile, avec des fuites importantes, des façades fissurées, il y avait beaucoup d'infiltrations... c'était une copropriété vieillissante où il n'y avait pas eu de gros travaux depuis longtemps. Il fallait vraiment faire quelque chose. Nous avons voulu coupler rénovation avec isolation. Le Pass Copropriété nous a été présenté lors d'une réunion du conseil syndical puis le projet a été présenté en AG. Il a fallu motiver les propriétaires, c'était maintenant ou jamais ! Nous avons eu beaucoup de réunions pour réfléchir au projet, nous avons beaucoup travaillé avec le Pass Copropriété et Citémétrie. Il y a eu un très gros accompagnement des copropriétaires, sans cela le projet aurait capoté, ce n'était pas gérable de faire les travaux seuls. L'accompagnement technique et financier ça a vraiment sauvé le truc ! Tout était aligné pour qu'on le fasse. Il y a eu quelques couacs au début, comme le chantier sur le réseau de chauffage, un peu difficile, mais on a tenu bon ! L'aventure n'est pas facile, mais je suis contente d'avoir été accompagnée, et contente du résultat ! La Résidence est plutôt jolie. ”

Estelle Quequet, Présidente du Conseil syndical

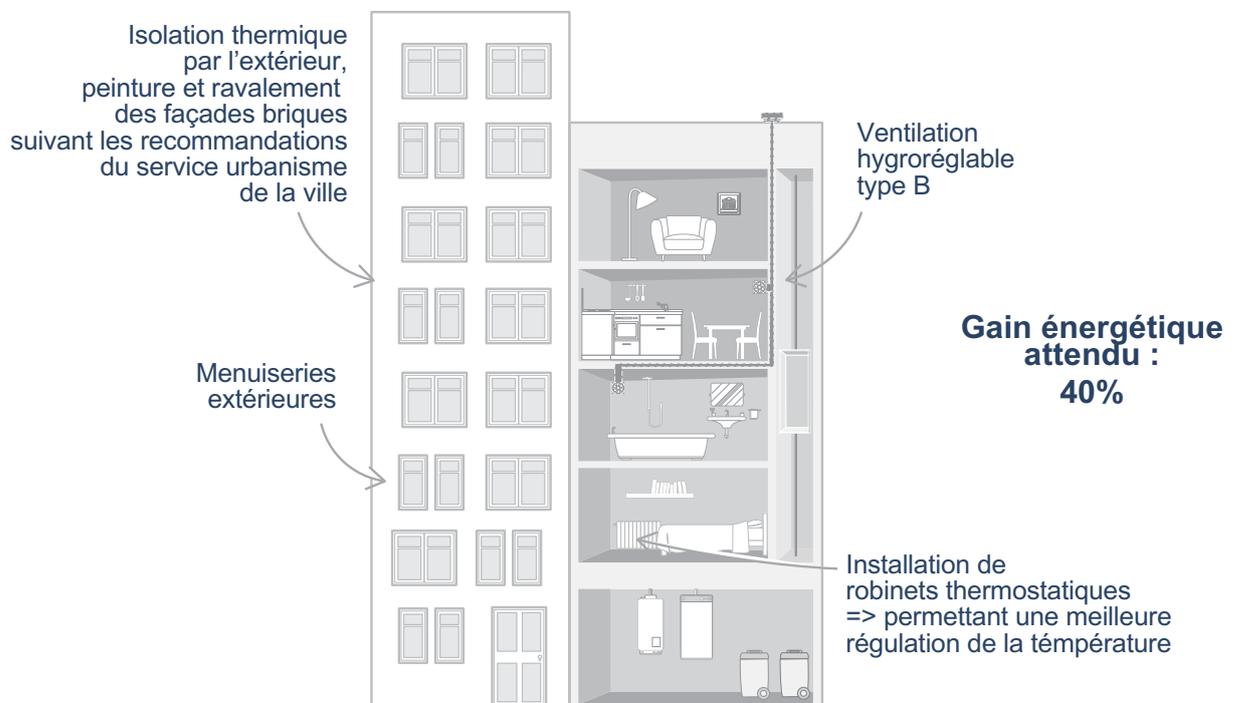
Les déperditions thermiques constatées avant travaux

L'audit énergétique réalisé avant travaux par le bureau d'études QCS Services début 2016, indiquait une classe énergétique « E » pour la consommation énergétique.



Les travaux réalisés sur la Résidence

L'avis des copropriétaires concernant les charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire lors de l'audit mené en 2016 montrait que les bâtiments commençaient à être vieillissants et de plus en plus énergivores. Plus de la moitié des copropriétaires étaient d'accord pour envisager des travaux à l'échelle de la copropriété.



Le Maître d'oeuvre, un rôle essentiel

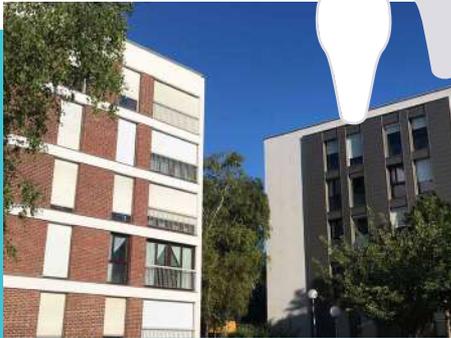
Isolation des pignons, installation d'une ventilation mécanique basse pression, de têtes thermostatiques sur les radiateurs de tous les logements mais aussi sur les vannes d'équilibrage des colonnes du réseau de chauffage, remplacement des menuiseries extérieures... le programme de travaux retenus était particulièrement complet.

“ C'était un très gros chantier, nous travaillons depuis longtemps avec des copropriétés, mais avec ce dispositif, on peut aller plus loin, agir réellement au niveau thermique, la démarche est vraiment poussée. Le programme de travaux travaillé en amont dans ses grandes lignes par le Pass Copropriété : isolation des pignons, travail sur la ventilation mécanique basse pression, chauffage, installation de têtes thermostatiques sur les radiateurs de tous les logements et sur les vannes d'équilibrage de toutes les colonnes du réseau de chauffage, remplacement des menuiseries extérieures en simple vitrage. Globalement le chantier s'est bien passé, on termine avec un peu de retard à cause des intempéries hivernales, on s'attache à lever les dernières réserves autour de tous les logements. C'est pour nous la 3ème opération avec le dispositif. Nous sommes satisfaits, nous travaillons depuis longtemps avec des copropriétés, l'avantage du Pass Copropriété, c'est le travail sur le gain thermique, les aides mobilisées... la démarche est vraiment complète ! ”

Kevin Deplet, cabinet Silvert - Maître d'oeuvre

“ Le projet de rénovation était complexe car il y avait beaucoup de travaux à réaliser dans les parties privatives, remplacement des fenêtres en simple vitrage, installation d'un système de ventilation efficace et travaux induits. Un travail important de coordination a été mené pour permettre de voter de manière collective le programme de travaux. Concernant les parties privatives, des devis par logement ont été réalisés, c'était un très gros travail. ”

Guillaume Mennessier, chargé d'opérations pour Hauts-de-France Pass Copropriété



Nettoyage des façades briques et mise en peinture des bandeaux béton



Pose de laine sous enduit



Pose de laine sous bardage céramique



Zoom sur le coût des travaux

| | |
|---|--------------------|
| TRAITEMENT DES FAÇADES | 1 351 987 € |
| REPLACEMENT DES MENUISERIES EXTÉRIEURES ET OCCULTATIONS (dont parties privatives) | 269 890 € |
| TRAVAUX SUR LES RÉSEAUX DE CHAUFFAGE ET VENTILATION | 365 355 € |
| COÛT TOTAL DES TRAVAUX : | 1 987 232 € |
| HONORAIRES SYNDIC (1%) | 20 000 € |
| ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE (2%) | 34 399 € |
| COÛT DE SERVICE* HAUTS-DE-FRANCE PASS COPROPRIÉTÉ | 162 000 € |
| <div style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 5px;"> <p>PRIS EN CHARGE PAR HAUTS-DE-FRANCE PASS COPROPRIÉTÉ</p> <p>MAITRE D'OEUVRE BUREAU DE CONTRÔLE, CONTRÔLEUR SPS ETUDES AMIANTE, PLOMB AMO (CITÉMÉTRIE)</p> </div> | |
| TOTAL PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE (travaux + coûts induits) | 2 124 778 € |

*900€ TTC par logement pour l'ensemble du projet (300€ pour la phase de diagnostic, 300€ pour la phase de conception du projet, puis 300€ pour la phase de réalisation des travaux).

Le financement du projet



QUOTE-PART MOYENNE DE TRAVAUX

SANS LES TRAVAUX PRIVATIFS :

9 645 €

APRÈS LES AIDES :

5 862 €



AVEC LES TRAVAUX PRIVATIFS :

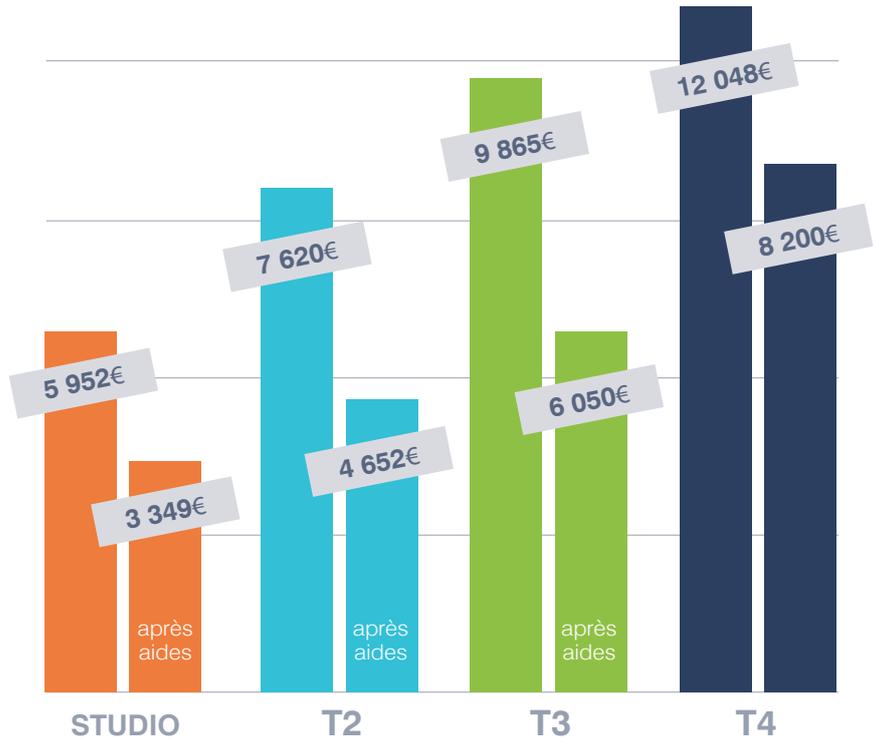
11 081 €

APRÈS LES AIDES :

6 899 €

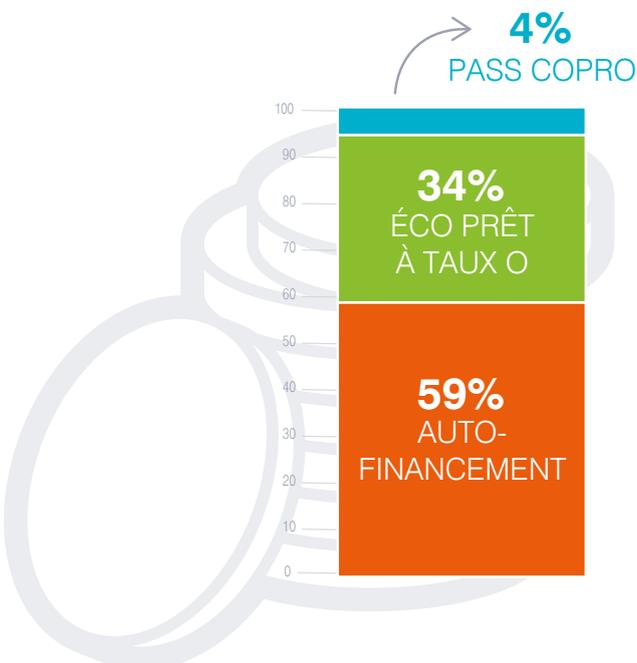


PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENTS :

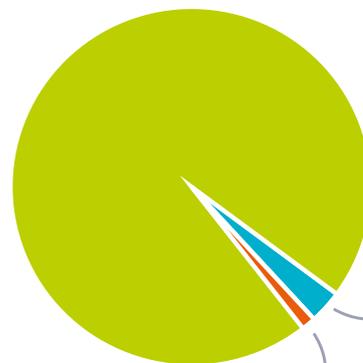


Les subventions mobilisées :

Les financements choisis par les copropriétaires : (par mode de financement principal)



94% ANAH
Agence nationale de l'habitat



5% AMIENS MÉTROPOLE
AMIENS MÉTROPOLE

2% CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA SOMME



Construite en 1971, la copropriété Québec, n'avait jusqu'ici pas connu de travaux de rénovation. Une nécessité bloquée par le coût financier d'une telle opération. En mobilisant tous les acteurs du territoire et en avançant l'intégralité des fonds, Hauts-de-France Pass Copropriété a permis de débloquer la situation. La Résidence Québec a bénéficié d'une subvention de l'Anah de 722 428 euros sous forme d'aide collective et d'aides individuelles aux copropriétaires éligibles.

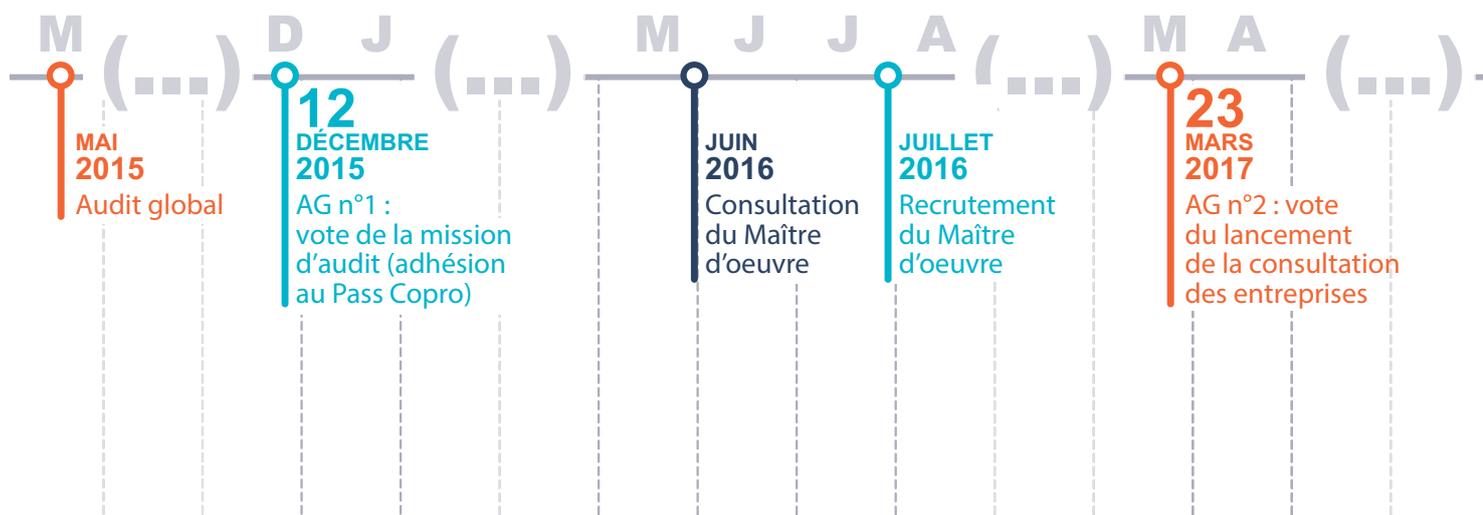
“ Amiens Métropole a soutenu la rénovation de cette copropriété en tant que délégataire des aides à la pierre avec l'attribution de subventions de l'ANAH à hauteur de 722 428 € au total. Elle a également versé 36 223 € de subventions complémentaires aux copropriétaires, au titre de son programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat eu regard à l'importance du gain énergétique escompté. Il s'agit d'une opération pour laquelle tous les leviers de financements possibles ont été mobilisés grâce à une action concertée du Hauts-de-France Pass Copropriété, de l'Anah, d'Amiens Métropole et de son opérateur Citémétrie, dans le cadre du PIG. ”

Emmanuelle Pelletier, Direction Habitat Logement Gens du Voyage - Amiens Métropole

“ Je travaille sur la résidence depuis 2016, mon travail c'est de faire de la médiation et de l'accompagnement des copropriétaires dans le projet de rénovation mais aussi de chercher toutes les aides et subventions qui pourraient être mobilisées. Le grand enjeu c'était d'avoir la confiance des copropriétaires, leur faire comprendre que la rénovation était une bonne chose et qu'il était important de faire un travail global et non un ravalement simple. Nous avons organisé de nombreuses permanences sur site, des rencontres avec les copropriétaires... en leur laissant toutes les cartes en main pour prendre leur décision. 180 copropriétaires, c'est du travail. Cela a pris près de 2 ans. Nous avons mené beaucoup d'animations sur site avec Hauts-de-France Pass Copropriété. J'ai passé beaucoup de temps ici ! Début 2018, l'Anah a sorti une aide collective à laquelle était éligible la copropriété qualifiée de « fragile » parce qu'il y avait un certain nombre d'impayés et une problématique thermique (classée en F). Nous avons pu mixer l'aide collective avec les aides individuelles ! Cela a permis de favoriser ceux qui en avaient le plus besoin. Le bilan est très positif ! Certains copropriétaires qui étaient contre au lancement du projet sont aujourd'hui heureux. C'est pour nous, une belle victoire. ”

Claire Leroy, Bureau d'études Citémétrie

Au delà des subventions mobilisées, l'avancement des fonds par le Hauts-de-France Pass Copropriété a joué un rôle clé dans la prise de décision des propriétaires et a permis d'accélérer la mise en place de ce chantier titanesque débuté en avril 2018.



Conseil Syndical et Syndic, Une synergie nécessaire !

Si le coût global de l'opération avoisinait les 2 millions d'euros, l'estimation des 40% d'économie d'énergie et les options financières taillées sur-mesure (aides, tiers-financement, éco prêt à taux zéro) ont convaincu les habitants de cette résidence dite fragile.

J'avais pour mission de suivre toute la comptabilité liée au projet. Je ne connaissais pas le Pass Copropriété. Le travail mené par le dispositif et Citémétrie a permis de déterminer comment appeler les travaux, comment faire jouer les subventions pour faciliter les explications à destination des copropriétaires qui étaient un peu perdus. Il y a eu beaucoup de pédagogie. Il fallait être à l'écoute des copropriétaires, c'est ce qui a joué. Il fallait répondre à leurs questions, les rassurer. Là les travaux se terminent, mais nous en tant que syndic, nous allons récupérer la partie prêt à taux zéro pendant 15 ans. Le dossier a pris beaucoup de temps, il y a eu beaucoup de temps au téléphone, de pédagogie, des courriers explicatifs ... Je me demande ce que ça va donner dans le futur, comment ça va se passer au niveau des économies ? C'était très intéressant, avec de belles rencontres et des gens très compétents.

Valérie Neveu, Masset Frères - syndic de la copropriété

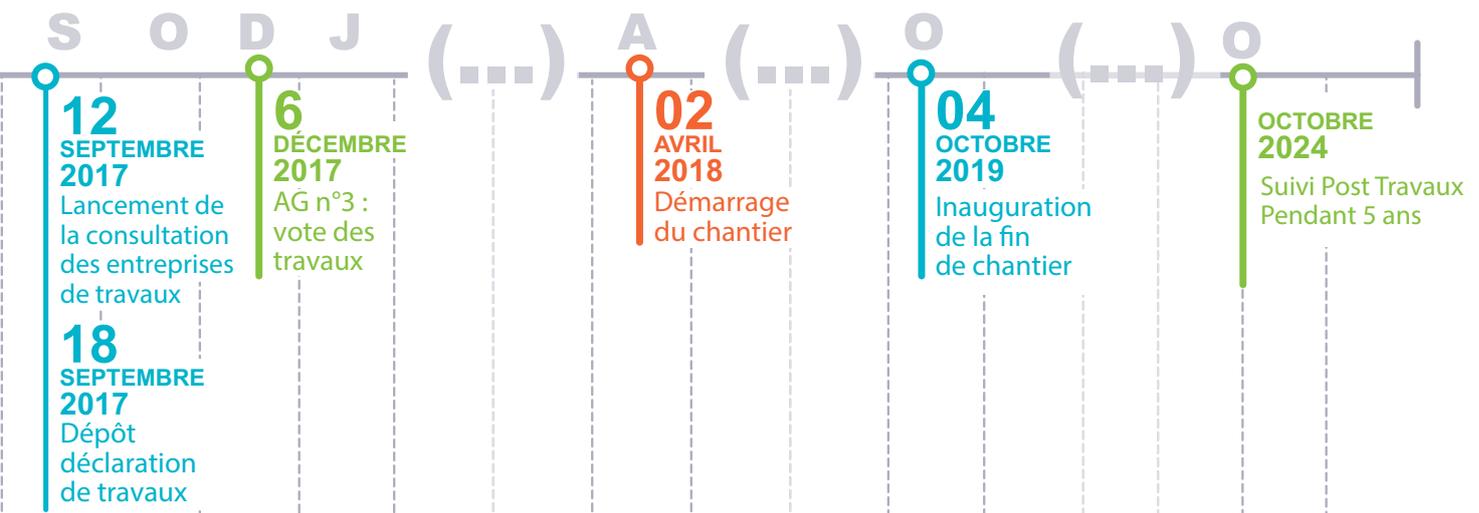
Si les copropriétaires ont d'abord envisagé un simple ravalement, Michel Adant, gérant du syndic Masset Frères leur a soumis l'idée de faire appel au Hauts-de-France Copropriété, dispositif unique offrant une aide technique et financière permettant d'engager une rénovation thermique globale.

Avant les travaux, la copropriété avait besoin d'un ravalement puisque cela faisait plus de 10 ans que c'était en projet. Heureusement qu'il y a eu le Pass Copropriété pour transformer le ravalement en travaux d'isolation. J'avais entendu parler de ce dispositif par un copropriétaire d'une autre résidence. Le dossier a été très long, près de 4 ans. Le premier contact a eu lieu en 2015. Je me suis occupé de toute la partie financière des emprunts... C'est une première pour le syndic, je sentais que les copropriétaires étaient très friands, les planètes étaient alignées, il fallait faire quelque chose. Notre rôle a été de les accompagner, la mayonnaise a pris !

Michel Adant, Masset Frères - syndic de la copropriété



Chronologie du projet



Pourquoi rénover en copropriété ?



Faire des économies d'énergie

Le chauffage représente en moyenne 75 % de la consommation d'énergie d'un appartement. En isolant mieux leur logement, en le dotant d'équipements plus performants, les copropriétaires réduisent leurs consommations d'énergie et font des économies.



Améliorer leur confort (hiver et été)

Après les travaux de rénovation énergétique, les copropriétaires n'auront plus trop froid l'hiver ou trop chaud l'été. Ils bénéficieront également d'un air intérieur plus sain !



Valoriser leur bien

Aujourd'hui, lors d'une vente ou d'une location, la performance énergétique du logement est devenu un critère déterminant pour l'acheteur et le loueur. Dans le cas d'une vente, elle peut devenir un argument de négociation du prix d'achat. L'impact de la performance énergétique sur le prix de vente d'un logement n'est pas négligeable. Porter un logement à un bon niveau de performance énergétique, c'est donc lui donner des atouts supplémentaires !



Bénéficier des aides financières avant qu'il ne soit trop tard

Des dispositifs financiers incitatifs sont mis en place par l'état et les collectivités territoriales : Eco-prêt à taux zéro collectif, Crédit d'Impôt Développement Durable, Taux de TVA réduit à 5.5%, aides de l'ANAH, des collectivités, etc.



Bénéficier de l'accompagnement Hauts-de-France Pass Copropriété

Un accompagnement complet : technique, méthodologique et financier pour faciliter leur projet et en assurer le succès !



Adapter leur bien aux nouvelles technologies

Les réglementations en faveur des économies d'énergie évoluent régulièrement. Il est essentiel d'être bien informés, nous nous y engageons !

Un dispositif régional dédié à la rénovation énergétique des copropriétés :

Un accompagnement tout au long du projet

→ indispensable pour réussir !

Trop souvent, la rénovation en copropriété est réalisée dans l'urgence, sans inclure l'énergétique ou de manière inefficace. Intégrer les aspects **énergétiques, architecturaux, administratifs et financiers** permet de **maximiser les économies d'énergie** et **les subventions à percevoir sur le projet pour en limiter son coût**.

Hauts-de-France Pass Copropriété **conseille, sollicite les compétences** adaptées à chaque étape, **propose des solutions** pour la **bonne réalisation du projet**.

3 étapes clés:



Efficacité - Gain de temps

6 professionnels à recruter pour préparer le projet
 =
 18 devis minimum à obtenir avant de démarrer !

Sans compter tous les devis des entreprises de travaux

Le Pass Copropriété s'en charge pour vous !

Co-construction

Vous êtes acteurs de votre projet, c'est votre copropriété !

Nous prenons en compte vos attentes, vos doutes et restons à votre écoute de manière permanente.

Votre intérêt est de vous impliquer !

Un accompagnement pour 300€ à chaque étape. Ça intègre :

Recrutement du maître d'œuvre, de l'architecte, du bureau d'études thermique et fluide, du diagnostiqueur amiante et plomb, du Coordonnateur Sécurité Protection Santé, du bureau de contrôle, des entreprises et artisans

+
 l'accompagnement tout au long du projet
 =
 3x300 euros soit 900 euros si le projet aboutit à la réalisation des travaux

Pas de frais supplémentaire !

Un plan de financement optimisé pour tous les copropriétaires

un financement personnalisé et adapté à chacun !

De nombreux dispositifs d'aides octroyés par divers organismes, et selon des conditions variables existent pour financer vos travaux et votre reste à charge. **Pour s'y retrouver et élaborer un plan de financement optimal, il est nécessaire de se faire accompagner.**

Un plan de financement intégrant toutes les **opportunités de financement** et les **solutions financières** permet de **sécuriser chaque copropriétaire.**

- Aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)
- Incitations fiscales : Crédit d'Impôt Transition Energétique (CITE) (pour les copropriétaires occupants), déduction fiscale des revenus fonciers (pour les copropriétaires bailleurs),
- TVA à taux réduit sur les travaux énergétiques
- Aides des collectivités locales.

- Autofinancement
- « Fonds travaux » de la copropriété
- Eco-prêt à taux zéro « copropriété »
- Financement Hauts-de-France Pass Copropriété.

IMPORTANT !

Dans le cadre de son accompagnement, Hauts-de-France Pass Copropriété permet de lancer les travaux sans attendre le débloqué des fonds puisqu'il avance la totalité du financement nécessaire (modalités de remboursement personnalisé pour chaque copropriétaire).

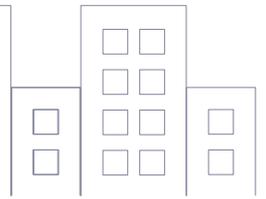
Un travail d'information et de médiation auprès des copropriétaires

information et pédagogie pour convaincre un collectif !

Ce travail de proximité est **déterminant pour fédérer et créer une dynamique collective autour du projet.** Bien en amont de chacune des Assemblées Générales, l'équipe Hauts-de-France Pass Copropriété organise des réunions publiques, tient des permanences sur site, etc. avec pour mot d'ordre : **convaincre de l'opportunité des travaux, répondre aux questions, rassurer les propriétaires sur l'opération à venir et son mode de financement.**

L'implication du conseil syndical et du syndic est un facteur clé de réussite dans le projet. La préparation des Assemblées Générales se fait grâce à un **travail partenarial en lien étroit avec le conseil syndical.**

12 COPROPRIÉTÉS
représentant
979 logements



Résidence JEAN MOULIN
40 logements - Amiens



Résidence MONTJOIE
42 logements - Amiens



Résidence DÉCATHLON
30 logements - Amiens



Résidence DISCOBOLE
20 logements - Amiens



Résidence LES FACULTÉS
156 logements - Villeneuve d'Ascq



Résidence QUÉBEC
180 logements - Amiens



Somme



Résidence LES BRUYÈRES
52 logements - Nogent-sur-Oise



Oise



Résidence LES GRANDS JARDINS
50 logements
Villeneuve Saint-Germain



Aisne



Résidence ABLADÈNE
36 logements - Amiens



Résidence HÉLÈNE
228 logements - Montataire

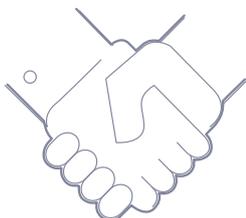


Résidence ALBERT DUGUÉ
75 logements - Creil

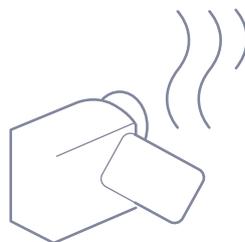


Résidence LE CLOS
70 logements - Beauvais

6154
FOYERS ENTRÉS
EN CONTACT
AVEC LE SERVICE PUBLIC



2979
DIAGNOSTICS
THERMIQUES
RÉALISÉS



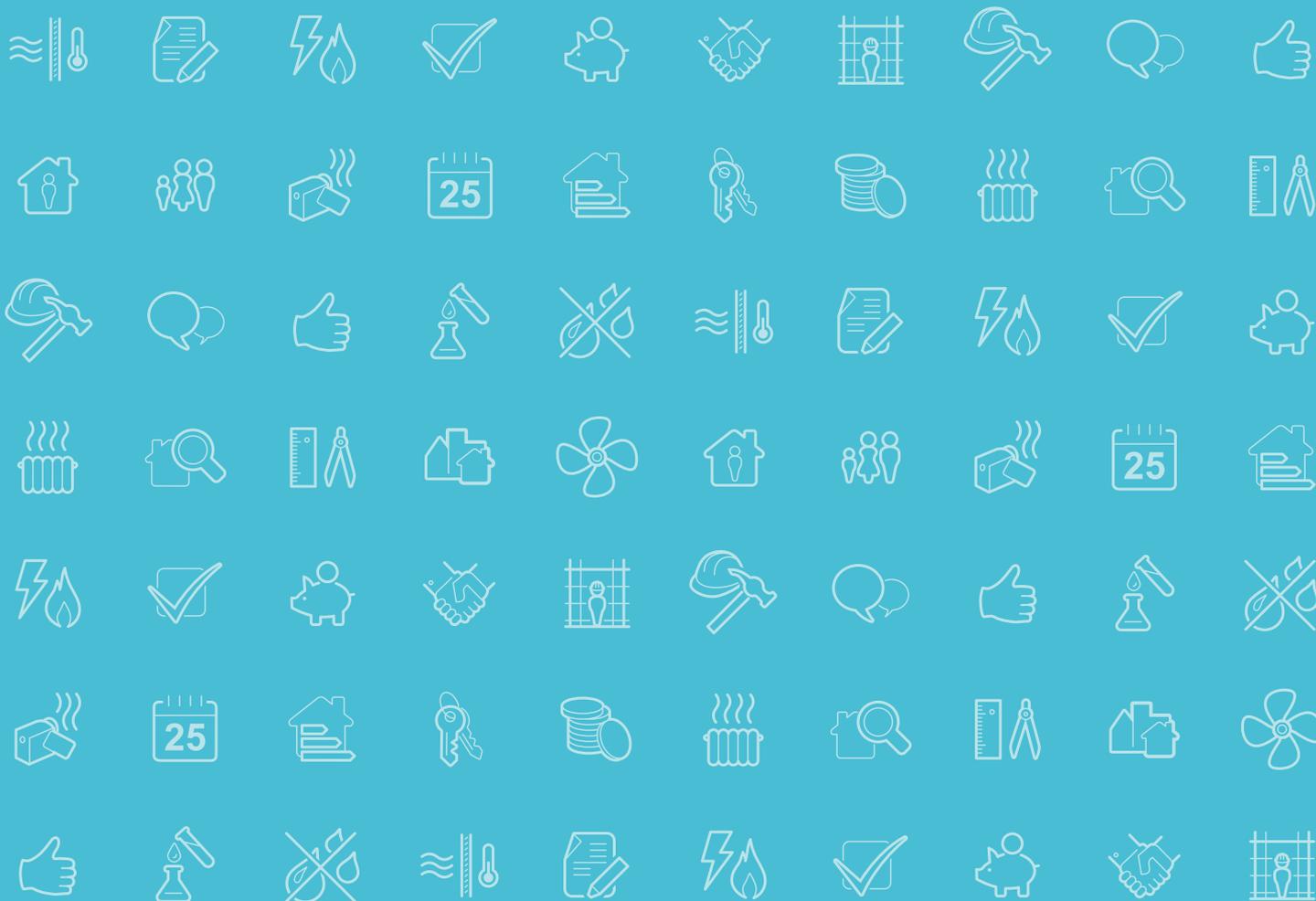
1622
LOGEMENTS
À RENOVER



POUR UN MONTANT GLOBAL DE



39M€
DE TRAVAUX



CONTACT PRESSE

Céline Willierval, Responsable communication et marketing territorial
 celine.willierval@picardie-spee.fr / (+33) 3 65 88 95 16

CONTACTS RÉGIE

Alice Morcrette, Directrice

alice.morcrette@picardie-spee.fr / (+33) 3 65 88 95 13

Lucie Diop, Gestionnaire projets rénovation énergétique en copropriété

lucie.diop@picardie-spee.fr / (+33) 3 65 88 95 17

Laurent Gayral, Responsable financements, marchés et copropriétés

laurent.gayral@picardie-spee.fr / (+33) 3 65 88 95 17

www.pass-renovation.picardie.fr

 @Passrenovation

 Picardie Pass Renovation

