

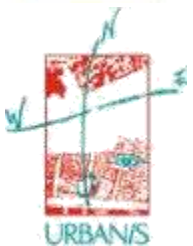


EcoRénov'

3^{es} Assises nationales de
l'éco-rénovation dans l'habitat & la ville

25 Février 2013
PARIS

Mission d'aide aux copropriétés Appel à projets, travaux d'amélioration



Sébastien WAGNER
Chef de projets copropriétés
Ville d'Argenteuil

Bastien LAINÉ
Chargé de mission
URBANiS

Pierre-Manuel PATRY
Directeur Général
SENOVA

Avec le
soutien de :





EcoRénov'

3^{es} Assises nationales de
l'éco-rénovation dans l'habitat & la ville

25 Février 2013
PARIS

1. L'action de la ville d'Argenteuil en faveur des copropriétés
2. Mission d'aide aux copropriétés, appel à projets
3. Intérêt des travaux d'économies d'énergie en copropriété
4. Synthèse





EcoRénov'

3^{es} Assises nationales de
l'éco-rénovation dans l'habitat & la ville

25 Février 2013
PARIS

La ville

- **1999**: Constat par la Ville d'Argenteuil d'une déqualification des copropriétés du Val d'Argent
- **1999/2004**: Mise en place de 3 OPAH Copropriétés Dégradées (Sannois, Maupassant et Cité des Roses) et d'un Plan de Sauvegarde (Beauchamp). Résultats positifs puisque ces copropriétés ont retrouvé 40% de leur valeur.
- **2004**: Réalisation d'une mission d'assistance confiée au BET « Ville et Habitat » pour la mise en place d'un dispositif d'intervention communale à destination des copropriétés du Val d'Argent. Celle-ci préconise:
 - La mise en place d'une veille sur les copropriétés
 - La création d'un Plan d'Actions Curatif sur les copropriétés les plus fragiles
 - La création d'un poste Chargé de mission Copropriétés
- **2009**: Mise en place opérationnelle de l'observatoire copropriétés et démarrage d'un Plan copropriétés





EcoRénov'

3^{es} Assises nationales de
l'éco-rénovation dans l'habitat & la ville

25 Février 2013
PARIS

La ville

- Un engagement continu de la Ville d'Argenteuil pour les copropriétés du Val d'Argent
- 2005 la Ville d'Argenteuil, avec le soutien de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU), assure la conduite d'un projet de rénovation urbaine d'envergure, comprenant 1 Plan de Sauvegarde et 2 OPAH Copropriétés Dégradées.
- 2010 10 copropriétés du Val Nord bénéficient de dispositifs OPAH-CD et PdS.
- 2011 Adoption du Plan Global Copropriétés 2010-14 pour **32** copropriétés situées au Val d'Argent.
- 2012 Signature d'une convention entre la ville d'Argenteuil et la Région Ile-de-France pour la mise en place de la **Mission d'aide aux copropriétés, Appel à projet**, proposée à **23** copropriétés du Val d'Argent.





EcoRénov'

3^{es} Assises nationales de
l'éco-rénovation dans l'habitat & la ville

25 Février 2013
PARIS

La ville

- L'observatoire des copropriétés : un outil essentiel d'aide à la décision

- **Objectifs:**

Suivre l'évolution de la situation de l'ensemble des copropriétés Disposer d'un outil d'aide à la décision afin d'être en mesure de déclencher des dispositifs opérationnels.

- **Moyens:**

Suivi d'indicateurs-clé et mise en place de tableaux de bord et édition de système d'alerte

- **Méthodologie pour le suivi des indicateurs:**

Positionnement de la copropriété sur le marché immobilier local

Profil des ménages occupants dans ces copropriétés

Fonctionnement des AG et du conseil syndical

Gestion de la copropriété (situation financière, pratique du gestionnaire, entretien et travaux engagés)

- **Ingénierie/accompagnement:**

Service Projets Habitat en lien avec l'Observatoire suivi au sein de l'agglomération





EcoRénov'

3^{es} Assises nationales de l'éco-rénovation dans l'habitat & la ville

25 Février 2013
PARIS

La ville

- **L'observatoire des copropriétés : un rôle pour prioriser et répondre aux plus près des problématiques des copropriétés**

					Action Curative
					Action Précoce
					Veille
Observatoire	Plan de Patrimoine	PAPC / MOUS	OPAH Copropriétés Dégradées	Plan de Sauvegarde	





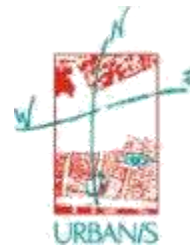
EcoRénov'

3^{es} Assises nationales de
l'éco-rénovation dans l'habitat & la ville

25 Février 2013
PARIS

La ville

- **L'observatoire a permis par la mise en oeuvre d'un Plan d'Actions Global en faveur des copropriétés incluant:**
- **Fonds d'Aide à la Gestion:** utilisable dès qu'une copropriété à un taux d'impayés supérieur à 25% du Budget annuel (Loi Molle), avance des frais de procédures par la Ville d'Argenteuil à l'encontre des copropriétaires débiteurs.
- **Aide aux travaux de sécurisation:** utilisable en zone PRU/CUCS; Subvention à 80% TTC des travaux par la Ville d'Argenteuil de tout travaux de sécurisation des personnes.
- **Portage immobilier:** toutes copropriétés concernées; préemption par la Ville d'Argenteuil des logements en copropriété vendus en saisie immobilière pour éviter l'apparition de marchands de sommeil.
- **Aide aux gardiens:** copropriétés en secteur PRU; aide au maintien du poste gardien par la Ville d'Argenteuil avec subventionnement de 50% du poste et plan formation à destination des gardiens
- **Appel à projets des copropriétés en précarité énergétique:** en partenariat avec la Région Ile de France; subvention jusqu'à 60% TTC.



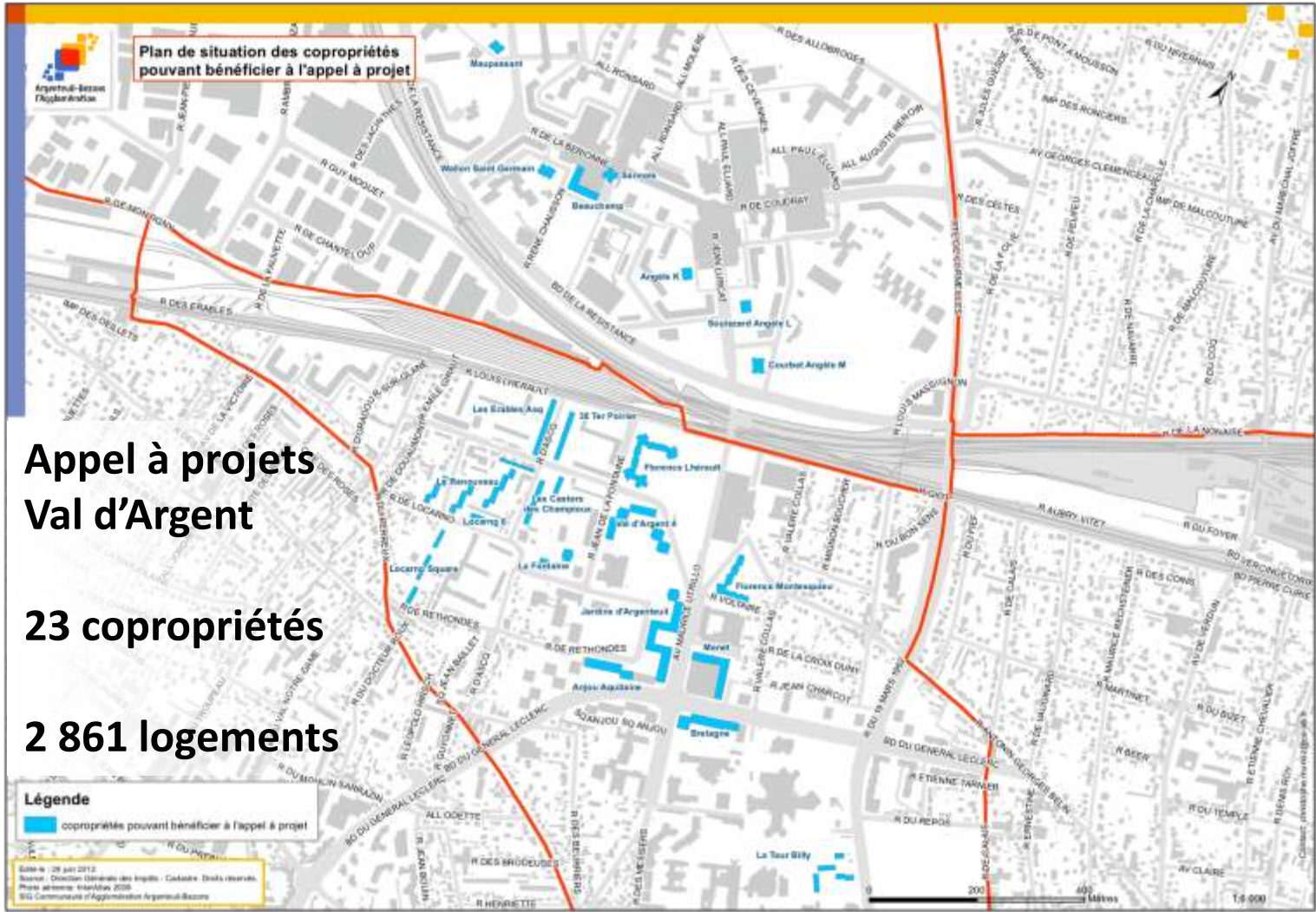


EcoRénov'

3^{es} Assises nationales de l'éco-rénovation dans l'habitat & la ville

25 Février 2013
PARIS

Appel à projets





EcoRénov'

3^{es} Assises nationales de
l'éco-rénovation dans l'habitat & la ville

25 Février 2013
PARIS

Les aides à disposition des copropriétés du Val d'Argent

Appel à
projets

Aides du Conseil Régional d'Ile-de-France	Jusqu'à 50% d'aides au SDC plafonnées à 14 000€ par lot
Complément de la ville d'Argenteuil	10% d'aides au SDC plafonnées à 1 400€ par lot

Avec le soutien de la ville d'Argenteuil dans le cadre de son plan d'action global d'aide aux copropriétés.





EcoRénov'

3^{es} Assises nationales de
l'éco-rénovation dans l'habitat & la ville

25 Février 2013
PARIS

- Année 2012 Appel à Projets : une réussite
 - Une opération courte et cadencée (Juillet 2012 – Juin 2015)
 - Avant fin 2012 : décisions d'**adhérer** à l'appel à projets
 - Avant juin 2013 : **nomination** des architectes et BET thermiques
 - Avant fin 2013 : réalisation des **audits** techniques et thermiques
 - Avant fin 2013 : élaboration du **plan de patrimoine**
 - Avant fin 2013 : vote d'une première tranche de **travaux**
 - Courant 2014 : lancement de la première tranche de **travaux**

Appel à
projets





EcoRénov'

3^{es} Assises nationales de
l'éco-rénovation dans l'habitat & la ville

25 Février 2013
PARIS

- Le rôle d'URBANiS / SENOVA

- En phase diagnostic

- **Evaluer** les capacités des copropriétés à répondre à l'appel à projets
- **Inform**er les copropriétés sur le dispositif

- En phase d'animation

- **AMO** pour aider les copropriétés dans l'élaboration de leurs plans de patrimoine
- **AMO** pour la Ville d'Argenteuil





EcoRénov'

3^{es} Assises nationales de
l'éco-rénovation dans l'habitat & la ville

25 Février 2013
PARIS

- L'appel à projets

- Les objectifs

- Que chaque copropriété soit la **locomotive** de son projet
- Que chaque copropriété se mette dans une **logique patrimoniale durable**
- Que chaque copropriété fasse émerger **un projet**

- Les engagements des copropriétés

- Réaliser un **audit complet** sur le plan technique et thermique
- Elaborer un **plan de patrimoine** avec une programmation pluriannuelle de travaux





EcoRénov'

3^{es} Assises nationales de
l'éco-rénovation dans l'habitat & la ville

25 Février 2013
PARIS

- Contenu du Plan de Patrimoine

- Mesures patrimoniales

- Réalisation d'un **audit** technique et thermique
- Programmation de travaux incluant des **économies d'énergies**, le traitement des espaces extérieurs (sécurisation, résidentialisation), travaux urgents, etc.
- Définition d'un **calendrier** de financement de travaux en fonction des urgences et des capacités de la copropriété

- Mesures de gestion

- Maîtrise des **impayés**
- Simplification de **situations complexes** types ASL, etc.





EcoRénov'

3^{es} Assises nationales de l'éco-rénovation dans l'habitat & la ville

25 Février 2013
PARIS

- Améliorer la performance énergétique pourquoi ?

Economies

Aides financières

Valorisation du bien

Retour sur investissement

Confort

Empreinte environnementale

Economies d'énergie





EcoRénov'

3^{es} Assises nationales de
l'éco-rénovation dans l'habitat & la ville

25 Février 2013
PARIS

- Introduire la notion de patrimoine



- Quelle valeur aujourd'hui ?
- Quelle vision pour demain ?
 - Quel aspect ?
 - Quel confort ?
 - Quel budget d'entretien ?
 - Quelle valeur ?



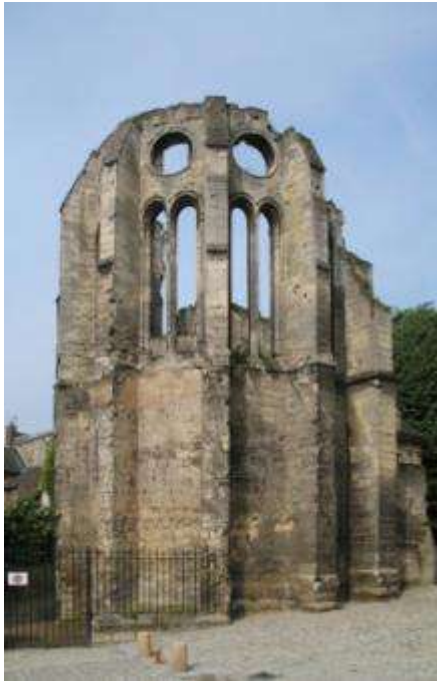


EcoRénov'

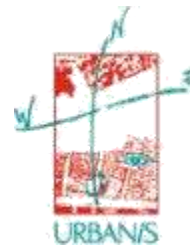
3^{es} Assises nationales de
l'éco-rénovation dans l'habitat & la ville

25 Février 2013
PARIS

Economies
d'énergie



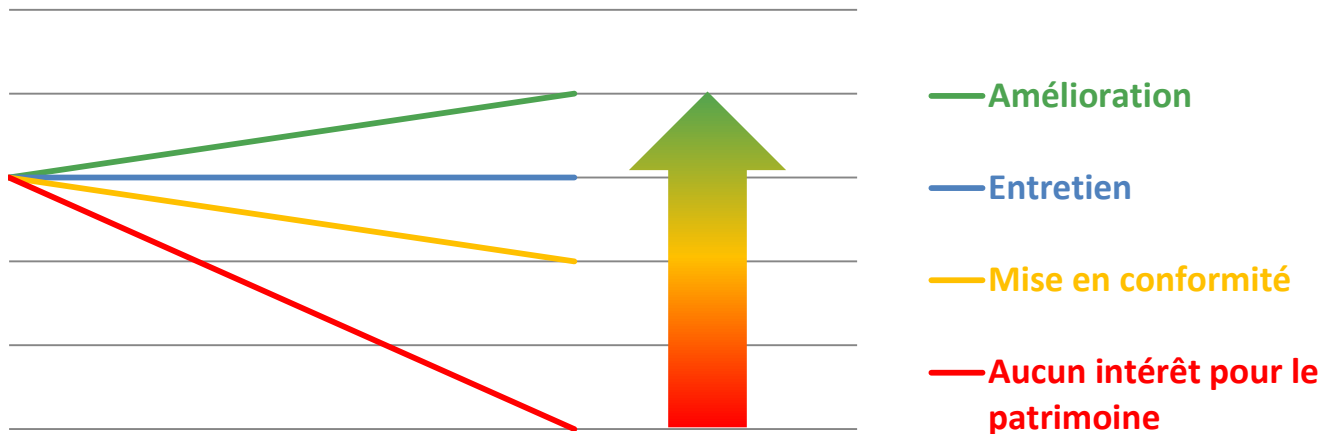
Ou





- Valoriser son patrimoine
 - Mise en conformité (Incendie, structure, ascenseurs,...)
 - Entretien (Parties privatives ET parties communes)
 - Amélioration du bâtiment (Performance énergétique)

Evolution du prix du bien



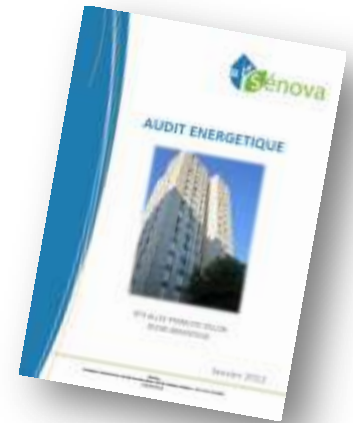


EcoRénov'

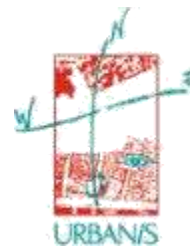
3^{es} Assises nationales de
l'éco-rénovation dans l'habitat & la ville

25 Février 2013
PARIS

- L'audit thermique et technique :
 - Place le bâtiment dans un horizon long terme (basse consommation)
 - Anticipe les obligations réglementaires
 - Estime l'évolution des coûts de l'énergie
 - Priorise et planifie les travaux dans le temps
 - Obligations immédiates de mise en conformité
 - Travaux d'entretien à mettre en œuvre
 - Amélioration à prévoir
 - Estimer les coûts et les gains
 - Encadre la démarche pour être éligible aux aides financières



Economies
d'énergie





EcoRénov'

3^{es} Assises nationales de
l'éco-rénovation dans l'habitat & la ville

25 Février 2013
PARIS

- L'intérêt de l'appel à projet
 - Élément déclencheur
 - Structurant pour les copropriétés
 - Aide à prendre du recul : réflexion de fond à propos de l'amélioration du patrimoine sur 20 ans
 - Aides financières supplémentaires



Synthèse

