

Démarche sur la rénovation de copropriétés fragiles

23 novembre 2015 - Envirobat

L'Action Tank Entreprise et Pauvreté

- **Association** reconnue d'intérêt général, présidée par **Martin Hirsch**
- **Création** : 2010
- **Mission** : expérimenter en France des projets d'**innovation sociale et économique**
- **De nombreux partenaires** : entreprises, associations, experts et chercheurs



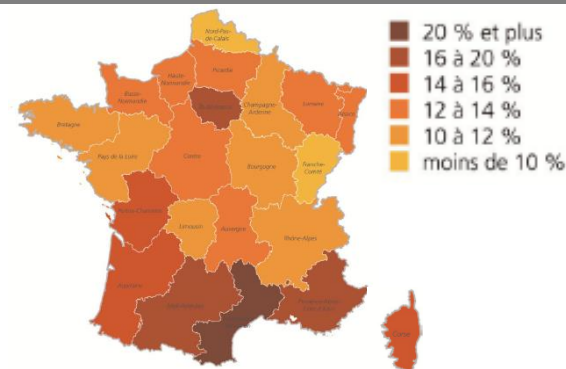
- **Des sujets variés** : mobilité, nutrition, santé, accès aux droits, assurance, logement



La dégradation des copropriétés privées

- **15% des copropriétés en grande fragilité** (1,06 million de logements)
- **Des dispositifs existants coûteux et curatifs**
 - **1,3% des copropriétés** très fragiles dans un dispositif de l'Etat entre 2001 et 2011
 - Cumul de subventions pouvant atteindre **90%** du coût de rénovation
 - Une minorité de dispositifs permettent une baisse significative des **charges d'énergie**
- Un renouvellement en cours des outils des politiques publiques
 - Passage **du curatif au préventif** : actions d'observation et de prévention, registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires, fonds de travaux
 - Des **approches globales** : importance du diagnostic social, remobilisation des habitants, volonté de ne pas se focaliser sur le bâti et traiter les causes structurelles de la dégradation

Taux de logements en copropriété D
(en % des logements en copropriétés)






Trouver des solutions moins coûteuses pour l'Etat, en identifiant de **nouvelles sources de financement** et en instaurant des **dispositifs de prévention**

Notre proposition pour les copropriétés fragiles

- **Objectif:** rénover et rétablir la gouvernance de copropriétés fragiles avec un objectif de recours minimal aux subventions publiques
- **Principes:**
 1. rendre possible des travaux de rénovation notamment énergétiques à un coût optimisé pour réduire les charges de fonctionnement et améliorer la situation d'ensemble de la copropriété
 2. financer le reste-à-charge des copropriétaires en calant le calendrier de remboursement des micro-crédits contractés sur les économies de charges résultant des travaux de rénovation
 3. impliquer les habitants - en amont, pendant et après les travaux - pour favoriser l'appropriation du projet, l'atteinte des objectifs de diminution de charges et remettre en place une bonne gouvernance



Pourquoi rénover ces copropriétés ?

	NE RIEN FAIRE	CE QUE NOUS PROPOSONS
	Consommations et facture d'énergie + 24% entre 2010 et 2015	Travaux ambitieux Réduction des charges d'énergie garantie
	Valeur du bien En baisse (<i>valeur inférieure de 5% à 10%</i>)	Protection et revalorisation du patrimoine
	Confort Problèmes techniques et manque de confort	Bien-être amélioré Possibilité de rénover les parties privatives
	Financement Maintien des aides publiques incertain	Subventions publiques Financement complémentaire Reste-à-payer réduit
	Environnement Bâtiment très consommateur	Impact environnemental réduit

Comment financer la rénovation ?

Phase 1 – Réalisation des travaux et optimisation du reste-à-charge

1 OPTIMISATION DU PRIX DE REVIENT

- Levier 1:** choix du bouquet de travaux optimal
- Levier 2:** mutualisation des coûts des chantiers
- Levier 3:** participation collective à la rénovation
- Levier 4:** travaux solidaires

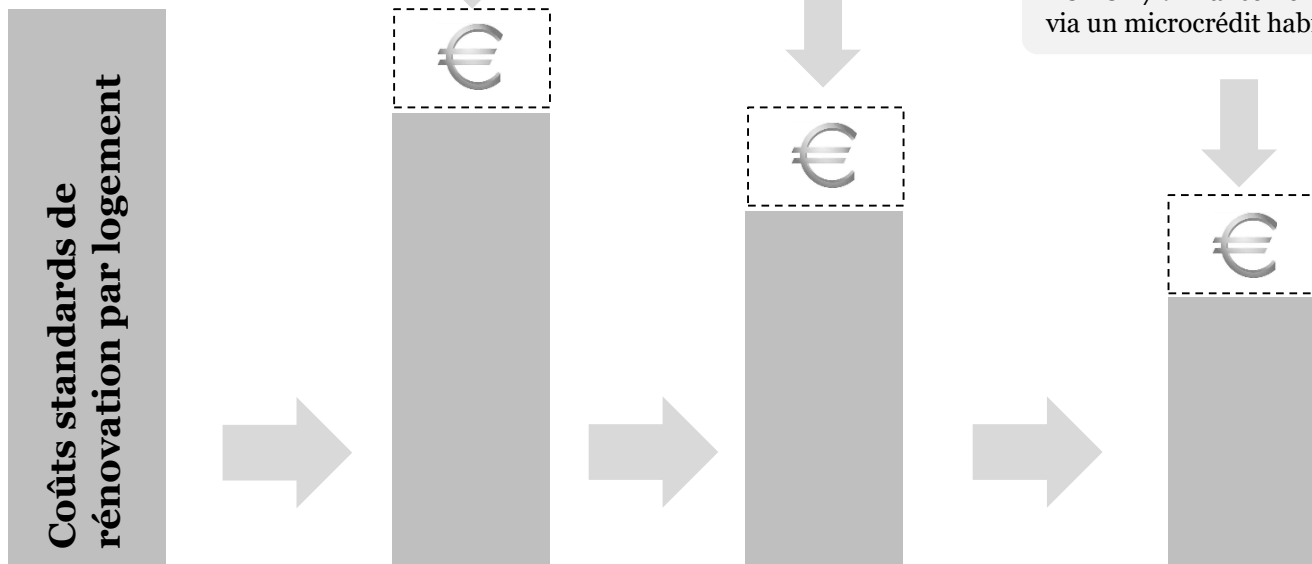
2 OPTIMISATION DU RESTE-A-CHARGE

- Levier 5:** identification des subventions existantes
- Levier 6:** vente de droits à construire via une densification des parcelles

Bâtiment existant	Gabarit proposé
R+4	R+5
R+3	R+4
R+2	R+3
R+1	R+2
Rdc	R+1
	Rdc commerces

3 FINANCEMENT DU RESTE-A-CHARGE

- Levier 7:** financement facilité via un microcrédit habitat



Quel impact de la rénovation ?

Phase 2 - Diminution des charges et remboursement des travaux



Phase 3
Situation normalisée

5

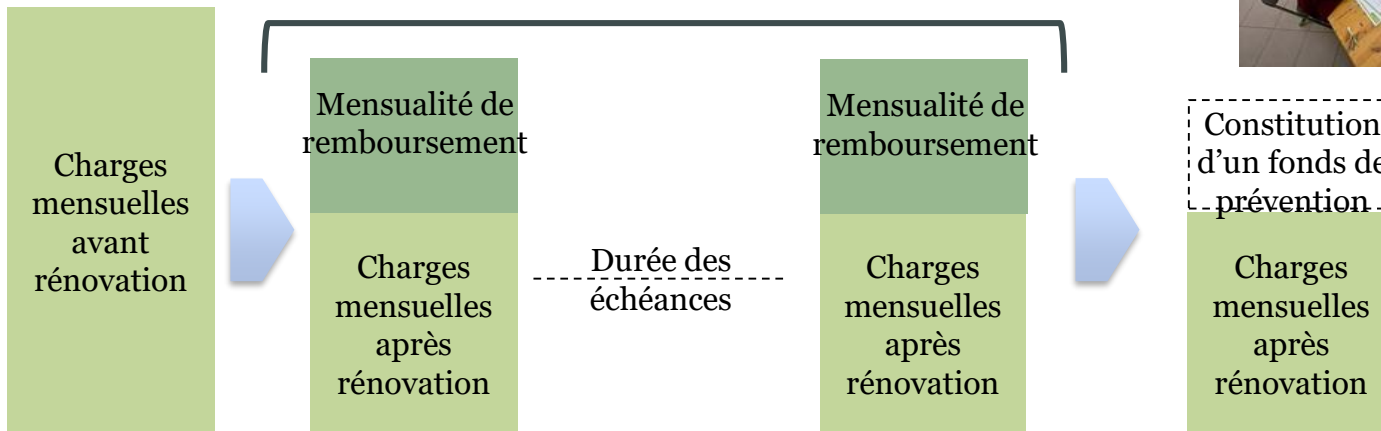
REDUCTION DES CHARGES

1. Remboursement des crédits par les économies garanties de charges
2. Accompagnement sur les usages (eau, énergie)

6

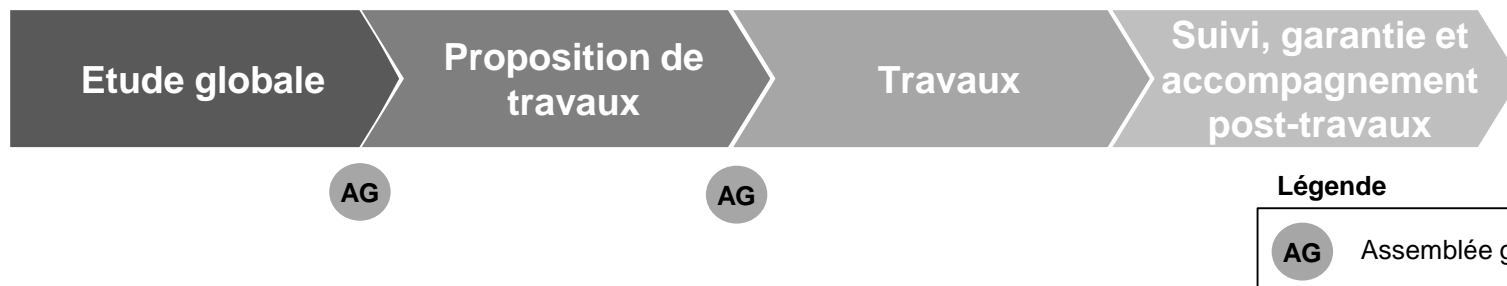
GOVERNANCE SOLIDE

1. Accompagnement sur le fonctionnement de la gouvernance



Etales et partenaires de la démarche

- Un projet à mener avec la copropriété, avec le soutien de la collectivité



- Des partenaires à chaque étape



- Entreprise générale en charge des travaux de rénovation



- Expert énergétique afin d'optimiser l'opération de rénovation



- Expert hydrique en charge de l'optimisation des consommations d'eau



- Accompagnant des habitants sur la remobilisation des habitants



- Accompagnant des habitants à la réhabilitation de l'intérieur de leur logement



- Financier du reste à charge de la rénovation pour les propriétaires via un micro-crédit



- Coordinateur du programme

Nous contacter

Action Tank Entreprise et Pauvreté : Guillaume Ginebre
Chef de projet - gginebre@at-entreprise-pauvrete.org