



COLLOQUE RÉGIONAL

# Réhabiliter durable

MARSEILLE  
20 OCTOBRE 2023

En quoi la participation active des copropriétaires favorise-t-elle leur adhésion et leur engagement vers/dans un projet de rénovation globale ?

REX d'une co-construction « à tous les étages » !

Un événement organisé par

envirobat bdm

Avec le soutien de nos partenaires

Financiers



Parrains

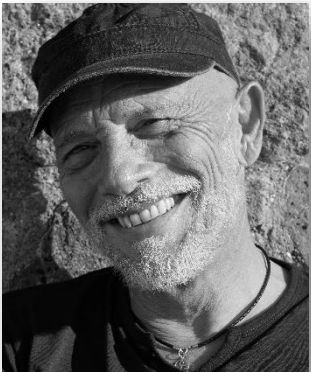


ORDRE  
DES  
ARCHITECTES





## LES INTERVENANTS



- **Hervé REBOULIN,**
- Architecte DPLG,
- Gérant de la selarl d'architecture RH



- **Cécile CORMERAIE,**
- Ingénieure de la formation,
- AMO, responsable « Participation des usagers »

# 1. Présentation du contexte

**La Résidence Les Cyprès** est située dans le quartier des Canourgues à Salon-de-Provence :



Résidence Les Cyprès (AVANT les travaux) dans le quartier des Canourgues

Crédit photo : Hervé Reboulin

- ZUP/ZAC quartier Nord de Salon de Provence
  - créé entre 1950-1970
  - regroupe environ 1/3 de la population de la ville
  - majorité de logements sociaux
  - enclavé entre le canal EDF à l'Est, l'ancienne route d'Avignon à l'Ouest et l'avenue Wertheim au Sud
- ↓
- Paupérisation de la population du quartier
  - Dégradation de l'habitat, dévalorisation du patrimoine
  - Ecart copropriétés / logements sociaux (récemment réhabilités)

## 2. Présentation de la copropriété

### Résidence Les Cyprès à Salon-de-Provence :



Résidence Les Cyprès (AVANT les travaux)

Crédit photo : Hervé Reboulin

- **Type de bâtiment** : Logement collectif < 50m
- **Année de construction** : 1962
- **Année de livraison** : 2022
- **Adresse** : Avenue de Gascogne 13300 SALON DE PROVENCE, France
- **Zone climatique** : [Csa] Continental Méditerranéen - Tempéré, été sec et très chaud.
- **Surface nette** : 4 475 m2 SHON
- **Nombre d'unités fonctionnelles** : 66 logements répartis sur 4 bâtiments et 8 entrées

# 3. Fiche synthétique du projet

## Résidence Les Cyprès à Salon-de-Provence



Résidence Les Cyprès APRES les travaux

Crédit photo : Hervé Reboulin

- Maître d'ouvrage : NEXITY
- Maître d'œuvre : Hervé Reboulin Architecte
- AMO : VERT DURABLE et Cécile Cormeraie
- Bureau d'étude thermique : PLB Ingénierie
- Isolation des toitures et façades : INDIGO
- Ventilation hybride : GTI
- Bureau de contrôle et CSPPS : SOCOTEC

- 66 logements
- Gain énergétique : 47%
- Passage étiquette E à étiquette C
- Audits : Printemps 2018 - juin 2019
- Phase études : Été 2019 - été 2021 (interrupt. COVID)
- Vote en AG : 28/09/2021
- Travaux : Mars 2022 à Juin 2023

### Travaux proposés :

- Isolation des façades
- Réfection et isolation de la toiture
- Amélioration du système de ventilation
- Isolation plafonds des garages
- Isolation façades en laine de bois
- Remplacement menuiseries et volets (grpt. d'achats)
- Remplacement conduits de fumée
- Remplacement chaudières (grpt. d'achats)
- Voté et réalisé
- Non retenu

- **Coût de la rénovation** : 1 111 000 €
- **Coût/m<sup>2</sup>** : 248.27 €/m<sup>2</sup>
- **Coût moyen ramené au logement** : 16 000 €  
dont 9 000 € de subventions principalement  
Ma prime Rénov' Copropriété et l'aide  
Provence Eco rénov (aujourd'hui supprimée)

*Grand prix des Trophées Réno Copro' de la Métropole Aix-Marseille-Provence 2023 :  
gain énergétique & participation des usagers*



# LES TROPHÉES RÉNO COPRO' DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Les copropriétés lauréates dévoilées !



# 4. Notre Retour d'EXpériences

## CONSTAT

« Réparer des façades » ou « Assurer l'étanchéité des toitures » n'est pas la solution dans le temps



## PARTICIPATION

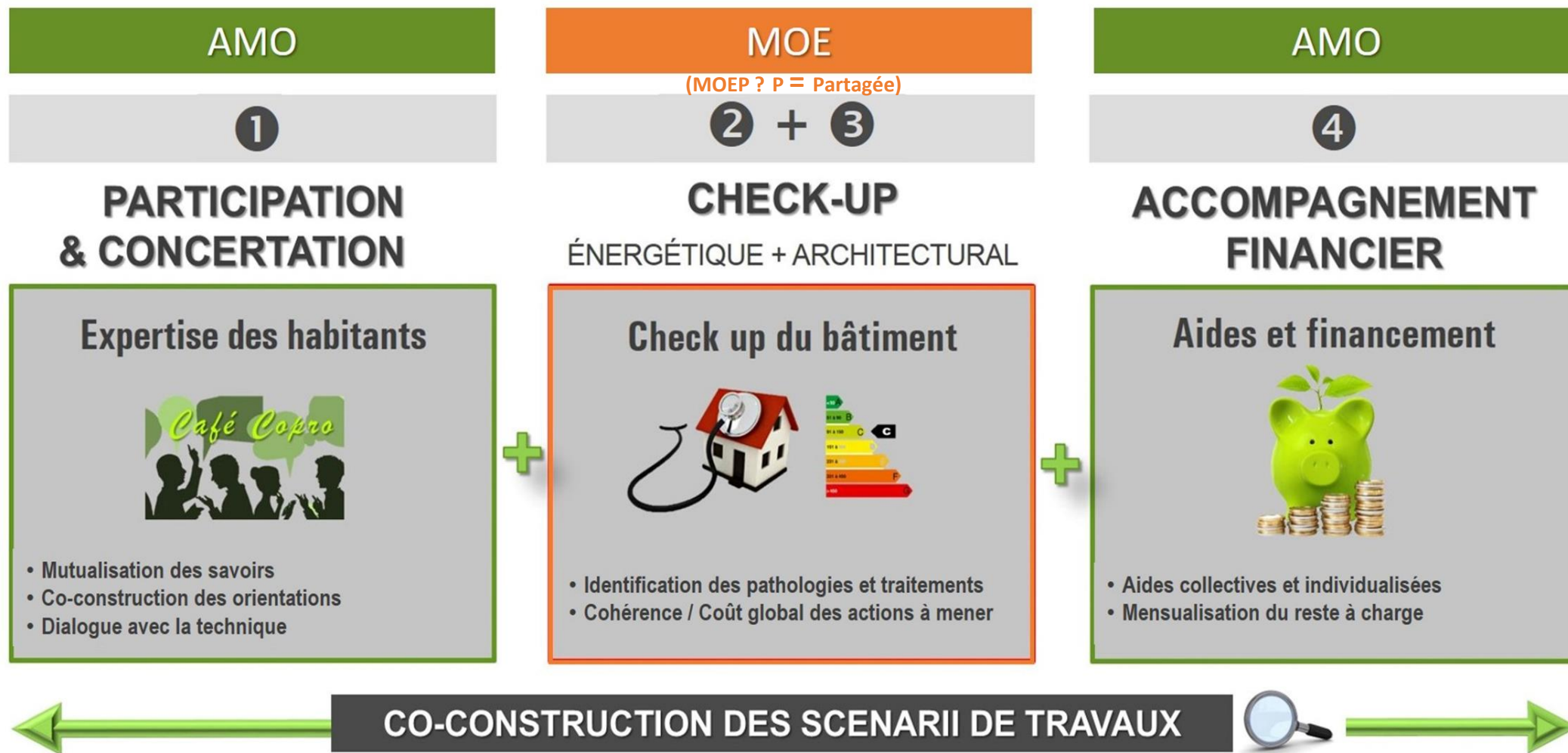
Présence d'un tiers de confiance qui favorise :

- L'ouverture de la parole et de l'écoute chez les copropriétaires;
- L'ouverture de l'écoute chez la MOE avec la capacité à affronter les doléances et les rejets, en évitant un discours de « sachant »;
- La participation active des copropriétaires dès lors qu'ils sont pris en considération;
- La levée des freins tels que :
  - les suspicions vis-à-vis des prestataires et du syndic ou entre conseil syndical et copropriétaires;
  - les inquiétudes face aux difficultés, notamment d'ordre financier;
  - l'isolement (social, numérique etc.);
  - etc.

## SE DIRIGER VERS UNE RÉNOVATION GLOBALE

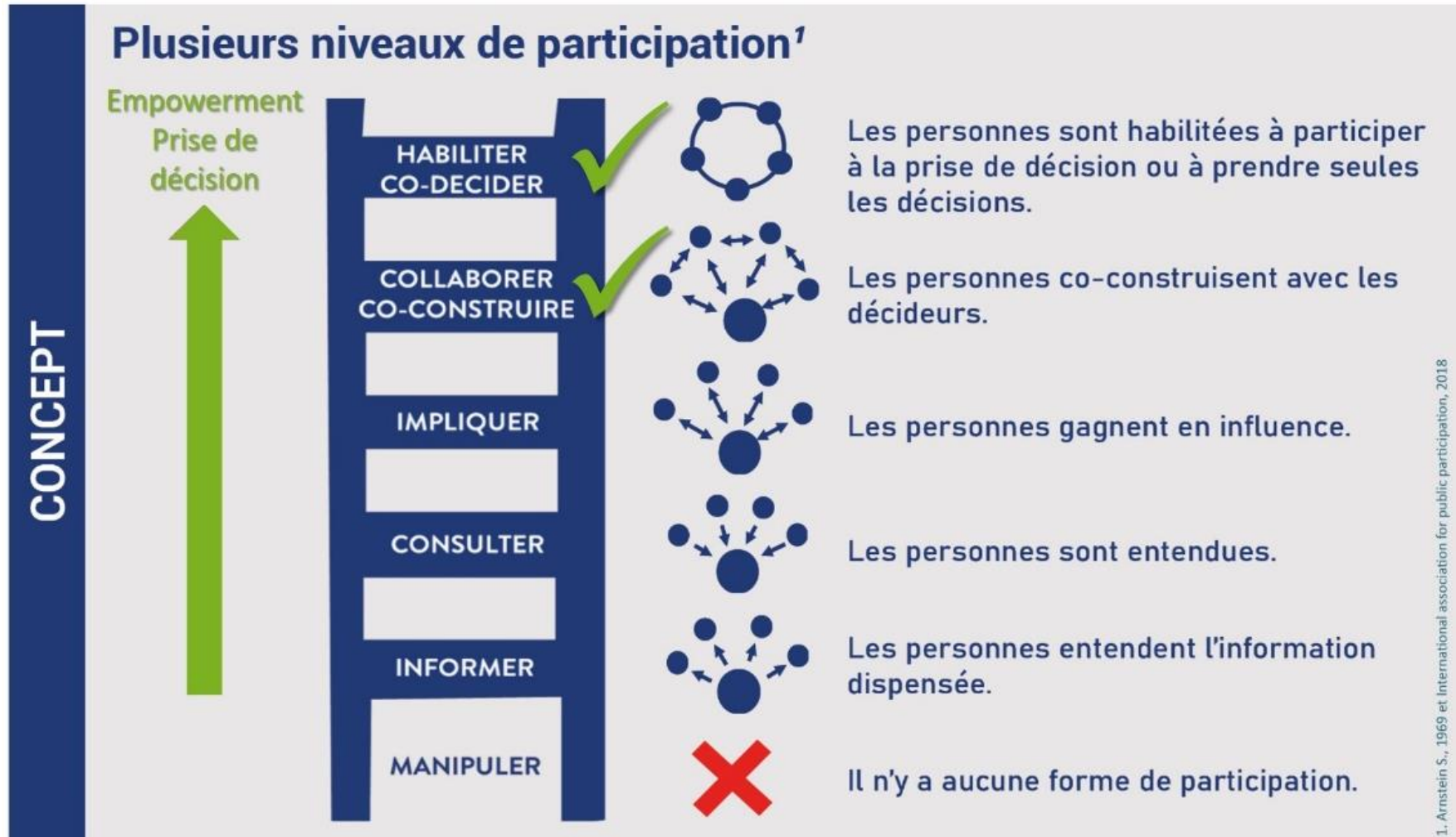
- Massifier les travaux et optimiser les moyens par la force du collectif
- Obtenir le maximum d'aides & réduire le reste à charge
- Réduire les factures & valoriser le patrimoine de chacun
- Garantir une étiquette énergétique C à minima

# 5. Notre méthode de travail





# 5.1 Notre clé d'entrée : des copropriétaires co-constructeurs parce que décideurs



Echelle de participation d'après Promosanté IdF - Journée régionale : démarches participatives territoriales – 18/11/2021

## 5.3 REX de la participation auprès des habitants



Finalités	Objectifs opérationnels	Méthodes, moyens et outils	Résultats obtenus	Points de vigilance
<p><b>GOVERNANCE</b></p> <p>Soutien pour une gouvernance équilibrée et étayée par des compétences</p>	<p>Favoriser un conseil syndical :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• étendu pour mutualiser les compétences et la répartition des tâches;</li> <li>• force de propositions représentatives;</li> <li>• porteur de dynamique collective.</li> </ul>	<p>Proposer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'<u>élargir</u> le CS;</li> <li>• de <u>s'affranchir</u> des notions de hiérarchie et titres (potentiellement excluant);</li> <li>• de <u>s'appuyer</u> sur des copropriétaires ayant des compétences pertinentes (perçues en AG, mobilisées en café copro).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transformation de la gouvernance : élargissement et collégialité;</li> <li>• CS = soutien constant du projet auprès des copropriétaires et de la MOE;</li> <li>• CS ayant développé un lien de confiance avec l'ensemble des copropriétaires;</li> <li>• Diminution de la sollicitation du syndic sur la communication et les rappels à l'ordre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eviter la prise de pouvoir d'un ou plusieurs individus sur le collectif.</li> <li>• Comment s'assurer des bonnes pratiques de la gouvernance dans le temps long ? Inscription dans le PPT ?</li> </ul>
<p><b>CO-CONSTRUCTION</b></p> <p>Mobiliser le plus grand nombre d'usagers co-construteurs</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instaurer un climat de confiance;</li> <li>• Créer un lien de confiance avec chacun-e;</li> <li>• Désamorcer la suspicion des copropriétaires vis-à-vis des prestataires et du syndic;</li> <li>• S'appuyer sur l'expertise d'usage des habitants;</li> <li>• Désamorcer les blocages;</li> <li>• Favoriser l'investissement d'une vision durable du patrimoine individuel et collectif par la pédagogie et le dialogue;</li> <li>• Favoriser l'investissement des copropriétaires et la transmission entre pairs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Organiser</u> des Café copro sur site au pied des bâtiments;</li> <li>• <u>Faire preuve d'intégrité</u>, reconnaître ses propres erreurs, favoriser l'expression de tous;</li> <li>• <u>Ecouter et acter</u> les décisions en café copro avec ou sans la présence du syndic;</li> <li>• <u>Faire circuler</u> les informations au moyen d'un site internet dédié et transparent (PV de chantier et fiches d'intervention accessibles, données financières, etc.), de documents papiers, d'affiches sur site, de mails ou sms;</li> <li>• <u>Faire vulgariser</u> les éléments techniques par la MOE tout en préservant les détails essentiels;</li> <li>• <u>Créer des commissions</u> (couleurs, travaux, copropriétaires référents par cage d'escalier, etc.) de copropriétaires volontaires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Décisions en AG facilitées (pas de découverte majeure pour les copropriétaires);</li> <li>• Entre 50% et 70% des copropriétaires présents en café copro;</li> <li>• Ambiance de travail conviviale;</li> <li>• Remontées de situations sociales difficiles (lutte contre toutes formes d'isolement);</li> <li>• Disponibilité et réactivité des copropriétaires;</li> <li>• Implication concrète des copropriétaires aux différentes étapes du projet (transmission, suivi de chantier, etc.).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comment intégrer les locataires dans la co-construction ?</li> </ul>



# 5.4 REX de la participation auprès de la MOE/Ingénierie financière



Finalités	Objectifs opérationnels	Méthodes, moyens et outils	Résultats obtenus	Points de vigilance
<p><b>CO-CONSTRUCTION DES SCENARII DE TRAVAUX</b></p> <p>Etablir des scenarii satisfaisants et réalistes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtenir l'adhésion des copropriétaires aux séquences de travail;</li> <li>• Instaurer un dialogue entre expertise d'usage et expertise de la MOE;</li> <li>• Instaurer une régularité « rituelle » dans les rencontres;</li> <li>• Prendre des décisions collégiales;</li> <li>• Accompagner la compréhension de l'impact du changement climatique sur le confort d'été et d'hiver;</li> <li>• Travailler de manière concertée, transversale et horizontale avec l'AMO et entre le BET thermique et l'architecte (co-traitance?);</li> <li>• Mettre en œuvre les propositions des usagers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Proposer</u> des séquences de travail courtes et régulières;</li> <li>• <u>Intégrer</u> la nécessité de la présence de l'architecte et du BET à chaque café-copro (pédagogie et fiabilité);</li> <li>• <u>Résumer</u> le travail précédent pour accueillir les nouveaux et rafraichir la mémoire;</li> <li>• <u>Fixer</u> ensemble l'ordre du jour à venir;</li> <li>• <u>Réaliser</u> des questionnaires d'usage et débattre des résultats en café copro;</li> <li>• <u>Evaluer</u> chaque retour et proposition sans en rejeter à priori la pertinence;</li> <li>• <u>Vérifier</u> l'impact immédiat des propositions auprès de l'architecte, du BET et de l'ingénieur financier;</li> <li>• <u>Inform</u>er en permanence tous les usagers de l'évolution du projet en toute transparence, par ex.:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- impact de la qualité des matériaux isolants dans les différents scenarii;</li> <li>- impact de certains choix engageant des travaux induits (collectifs ou privés).</li> </ul> </li> <li>• <u>Travailler en étroite collaboration</u> (chantier) avec des référents par cage d'escalier.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Scenarii au-delà des seuils fixés pour l'obtention des aides;</li> <li>• Gain de temps sur les diagnostics;</li> <li>• Co-réalisation de la planification sur les 10 ans à venir;</li> <li>• Développement de l'autogestion sur les incivilités et le non respect des règles de la copropriété;</li> <li>• Copropriétaires force de propositions au-delà du scénario retenu et réalisé:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traiter collectivement (après la rénovation) un pb de réseaux, aménager les espaces verts, créer un local à poubelles avec tri sélectif, etc.</li> <li>- Comment conserver la nouvelle dynamique du CS ?</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anticiper les éventuels changements de règles d'attribution des aides financières en cherchant à dépasser le seuil de déclenchement.</li> <li>• Faire attention au risque d'asphyxie financière des copropriétaires en cherchant à réaliser un projet « exemplaire »;</li> <li>• Pouvoir financer a posteriori les contrôles des chiffres annoncés (en dehors du ressenti des usagers);</li> </ul>

# 5. Les enseignements à retenir



Passer de la simple consultation à la **CO-DÉCISION** avec les copropriétaires favorise l'adhésion et l'engagement vers/dans un projet de rénovation globale.

- Quelques éléments facilitateurs pour la conduite du projet :
  - ✓ Intégrer la démarche de la participation dans les missions de l'AMO et de la MOE;
  - ✓ Œuvrer à une efficacité de la gouvernance;
  - ✓ Faire émerger l'expertise d'usage des copropriétaires au cœur de la co-construction & de la co-décision;
  - ✓ Inscrire la relation AMO/MOE dans une même temporalité d'intervention;
  - ✓ Favoriser un dialogue permanent entre MO/MOE/AMO en transversalité et horizontalité.



COLLOQUE RÉGIONAL *envirobat*bdm

# Réhabiliter durable

MARSEILLE  
20 OCTOBRE 2023



MERCI DE VOTRE ATTENTION  
RESTONS EN CONTACT :

- Hervé REBOULIN

[reboulin.architecte@gmail.com](mailto:reboulin.architecte@gmail.com)

- Cécile CORMERAIE

[cecilecormeraie@gmail.com](mailto:cecilecormeraie@gmail.com)



COLLOQUE RÉGIONAL *envirobat*bdm

# Réhabiliter durable

**MARSEILLE**  
**20 OCTOBRE 2023**



RETROUVEZ CE RETOUR D'EXPÉRIENCES :



[www.enviroboite.net](http://www.enviroboite.net)