



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/m²** : 248.27 €/m²
- **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



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

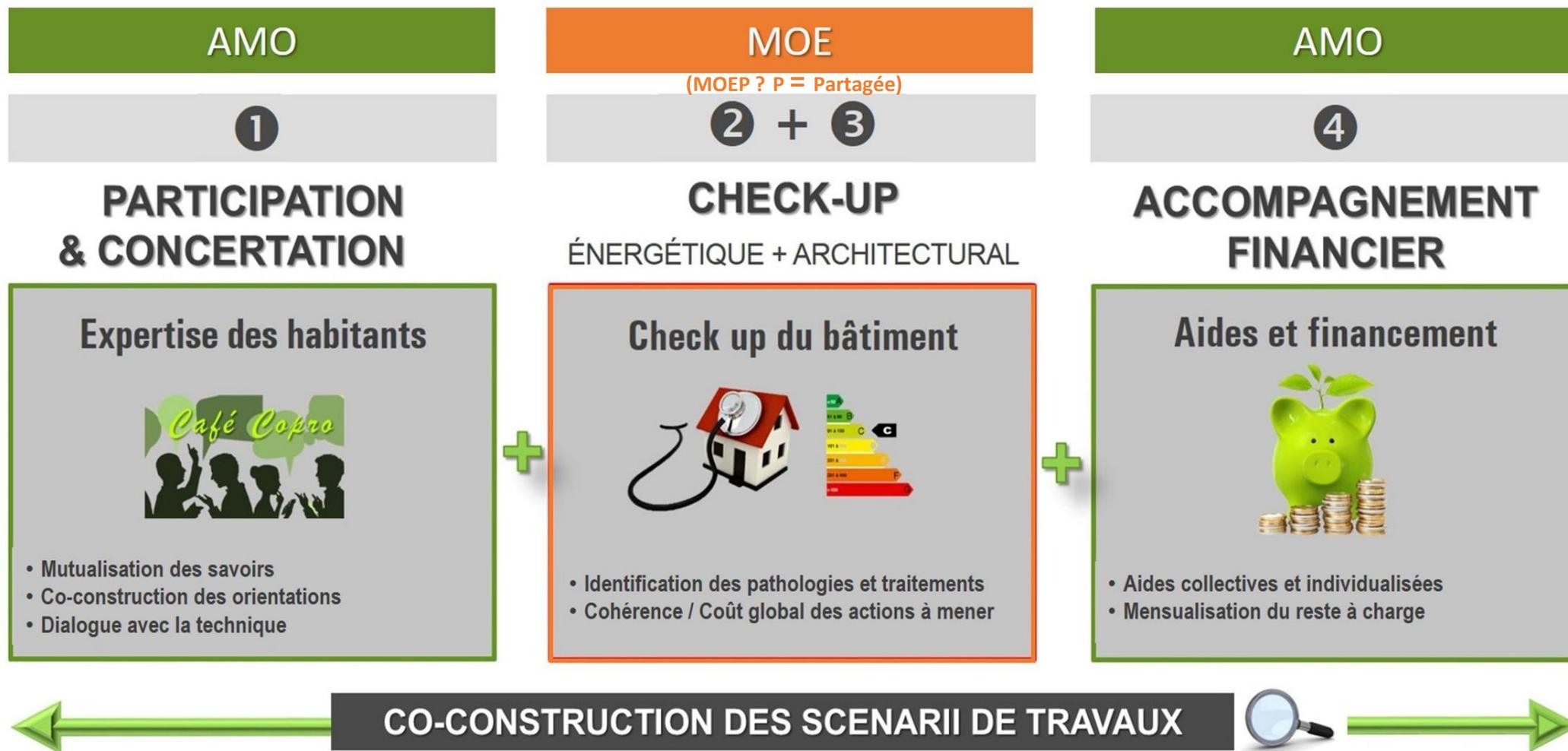
PARTICIPATION

Présence d'un tiers de confiance qui favorise :

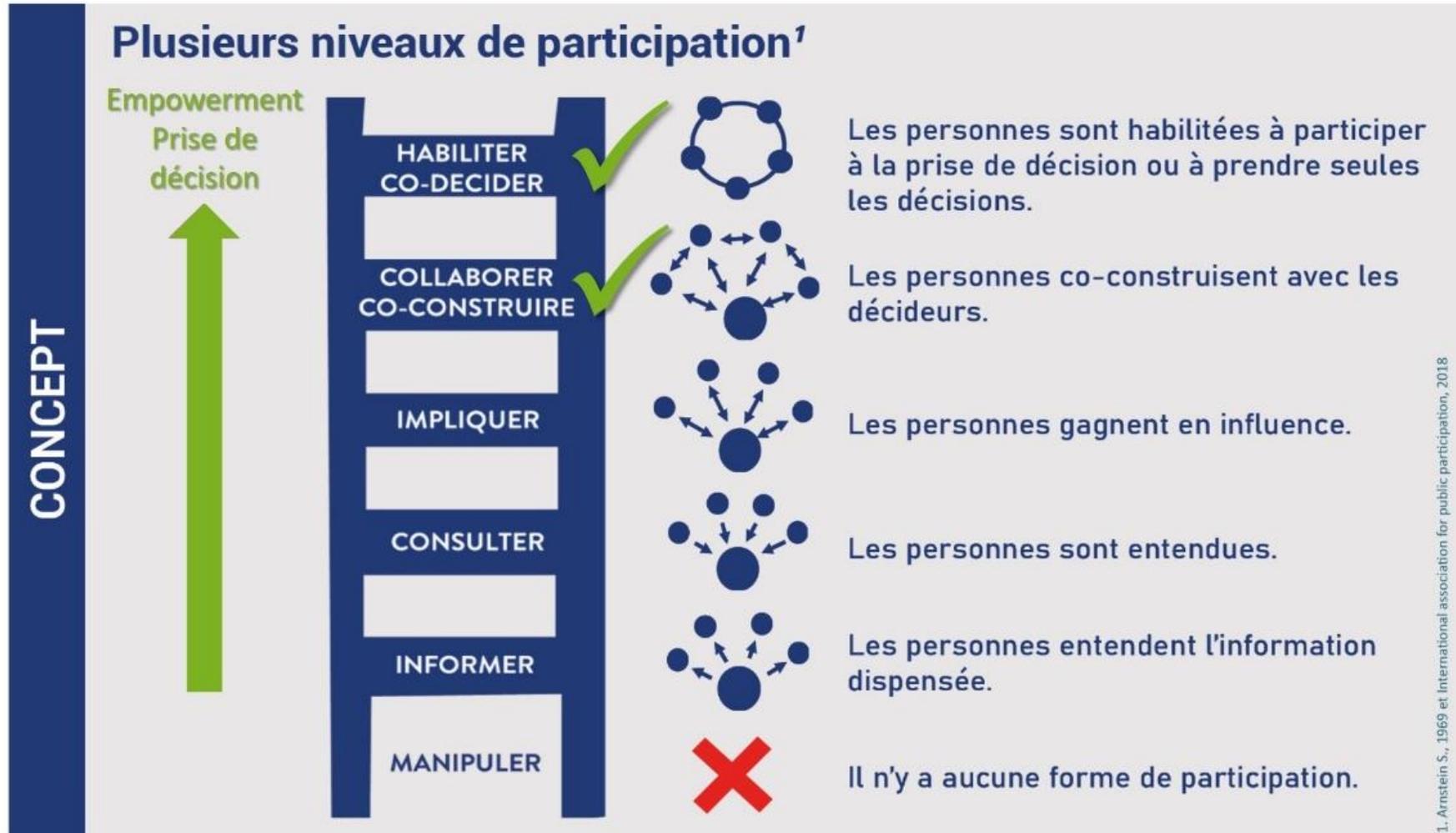


- L'ouverture de la parole et de l'écoute chez les copropriétaires;
- L'ouverture de l'écoute chez la MOE avec la capacité à affronter les doléances et les rejets, en évitant un discours de « sachant »;
- La participation active des copropriétaires dès lors qu'ils sont pris en considération;
- La levée 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.

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



GOVERNANCE

Soutien pour une gouvernance équilibrée et étayée par des compétences



CO-CONSTRUCTION

Mobiliser le plus grand nombre d'usagers co-construteurs

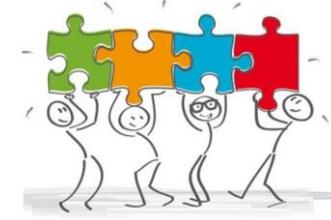
Finalités	Objectifs opérationnels	Méthodes, moyens et outils	Résultats obtenus	Points de vigilance
<p>GOVERNANCE</p> <p>Soutien pour une gouvernance équilibrée et étayée par des compétences</p>	<p>Favoriser un conseil syndical :</p> <ul style="list-style-type: none"> • étendu pour mutualiser les compétences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

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

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

- Cécile CORMERAIE

cecilecormeraie@gmail.com



COLLOQUE RÉGIONAL *envirobat*bdm

Réhabiliter durable

MARSEILLE
20 OCTOBRE 2023



RETROUVEZ CE RETOUR D'EXPÉRIENCES :



www.enviroboite.net