

DYNAMIQUES LOCALES INSPIRANTES... nos territoires en route vers la rénovation efficiente

CONTEXTE



En France, la copropriété représente 6,2 millions de résidences principales, soit un logement sur quatre à l'échelle nationale (Anah, 2012). 3,7 millions de ces logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques françaises, dont 2 millions au sortir de la seconde guerre mondiale, pour répondre à la crise du logement survenue à cette époque.

Les principes constructifs utilisés, particulièrement durant la période de la reconstruction, ont induit l'édification de bâtiments qui se sont avérés parfois très énergivores. Les charges de chauffage dans ces logements peuvent peser lourdement sur le budget des foyers.

Ainsi, parmi les 34 % de ménages en copropriétés considérés comme propriétaires modestes et très modestes ou locataires situés sous le seuil de pauvreté, on estime qu'un quart à un tiers d'entre eux consacrent plus de 10 % de leurs ressources aux dépenses d'énergie, contre une moyenne de 8,5 % pour l'ensemble des ménages français.

Au-delà de cette difficulté, qui touche plus spécifiquement les ménages les plus précarisés, le statut de copropriété s'inscrit dans un cadre légal qui alourdit les procédures de travaux et nécessite l'approbation de l'ensemble des copropriétaires. Ce type de projet peut donc s'avérer long et fastidieux à mettre en place pour le conseil syndical de la



La Métropole Européenne de Lille (MEL)



La Métropole Européenne de Lille (MEL)
1.143.572 hab. - 176.500 ha



Le dispositif AMELIO est un réseau de professionnels susceptibles d'accompagner de manière globale l'amélioration du confort et de la performance des logements.



Public cible : les locataires, propriétaires occupants et propriétaires bailleurs d'un logement et les copropriétaires d'un immeuble situé dans la Métropole Européenne de Lille.



Calendrier : Depuis 2013

copropriété et demeure peu rémunérateur pour le syndic.

QUELS SONT LES ACTEURS D'UNE COPROPRIÉTÉ ?

Le fonctionnement des copropriétés est régi en France par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, qui vise notamment à en assurer la bonne gestion. Trois groupes d'acteurs interviennent dans le fonctionnement d'un tel immeuble : le syndic, le conseil syndical et le syndicat de copropriété.



L'OBJECTIF DU DISPOSITIF

« AMELIO, l'habitat durable dans la MEL » est un réseau d'acteurs assurant des missions de conseil, d'accompagnement¹ et d'animation sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille. Les actions, mises en place au sein de ce dispositif, visent notamment à lever les freins dans le passage à l'acte des propriétaires occupants, mais aussi des bailleurs, des locataires et des copropriétaires souhaitant notamment rénover leur habitation d'un point de vue de la performance énergétique ou de l'adaptation au handicap et à la perte d'autonomie.

Le caractère innovant de la démarche réside dans son approche multidisciplinaire et son accompagnement à différentes étapes du projet de travaux. (Co)propriétaires

et locataires de logement peuvent ainsi bénéficier d'un appui technique, financier et administratif dans le montage de leur projet, depuis l'idée jusqu'à la réception des travaux et l'obtention des aides octroyées par les institutions publiques.

Dans le cadre de cette fiche, nous illustrerons les points forts d'AMELIO, à travers le projet de rénovation d'une copropriété fragile² lilloise. La Résidence du Parc d'Isly est un ensemble immobilier de 252 logements, érigé dans les années 1970. Il s'agit d'un projet ambitieux donc, qui aurait été difficilement réalisable sans cette démarche initiée et portée par la MEL.



¹ Le dispositif d'accompagnement aux travaux de rénovation se décline en deux outils : AMELIO+ s'adresse aux ménages modestes et très modestes ; son alternative payante, AMELIO pro peut être mobilisée par les autres ménages.

² La notion de copropriété fragile renvoie selon la définition de l'Anah, aux copropriétés qui présentent des signes de fragilité technique, financière, sociale ou juridique. Le taux d'impayés notamment constitue l'un des critères d'identification des copropriétés fragiles : entre 8 % et 15 % du montant total du budget prévisionnel annuel voté pour les copropriétés de plus de 200 lots ; entre 8 % et 25 % pour les copropriétés de moins de 200 lots.

L'HISTOIRE DU PROJET DE RÉNOVATION

C'est à la fin de l'année 2014 qu'un contact a eu lieu entre les membres du conseil syndical de la Résidence du Parc d'Isly et l'un des conseillers en énergie de la métropole. Des travaux sont alors envisagés et la copropriété s'interroge sur la question des économies d'énergie. Cette première initiative a abouti en 2016 à la réalisation d'un audit énergétique, lequel a révélé le caractère particulièrement énergivore de cet ensemble immobilier.

De nouveaux contacts ont alors été pris avec la Maison de l'Habitat Durable de Lille et c'est son conseiller Info-Energie « Copropriétés » qui a accompagné la résidence jusqu'à son intégration dans le dispositif AMELIO.

La mission d'accompagnement a ensuite été confiée à l'association Le Graal, opérateur AMELIO+ pour la MEL, qui a apporté son appui au montage opérationnel du programme de travaux. En juin 2018, l'Assemblée générale de la copropriété a voté le lancement du chantier de rénovation énergétique et les travaux ont pu démarrer en 2019 pour une livraison prévue en 2021.

LES POINTS FORTS DE LA DÉMARCHE

Un réseau d'acteurs pluridisciplinaires au service des copropriétaires

Le dispositif AMELIO rassemble un réseau d'acteurs, issus de structures existantes localement et impliquées dans les secteurs du social, du logement et de l'énergie notamment. L'ensemble de ces structures sont liées à la MEL par un marché public, qui permet à la Métropole Européenne de Lille de déléguer l'exécution de cette mission pour chacune de ses communes membres.



Dans le cadre du projet de la Résidence du Parc d'Isly, c'est l'association

Le Graal et deux conseillers en énergie qui ont pu mettre leurs savoir-faire au bénéfice des copropriétaires. L'association a ainsi accompagné la copropriété dans l'analyse des résultats de son audit énergétique. Elle a ensuite affiné, avec le syndic Immo de France et le conseil syndical de la copropriété, les travaux à prévoir selon leurs priorités et un plan de financement adapté aux ressources des copropriétaires.

Un rôle de facilitateur dans des situations complexes

Au-delà de l'accompagnement technique et financier du projet, la mise en chantier d'une copropriété en vue de sa rénovation énergétique globale fait l'objet d'un vote en assemblée générale, où elle doit recueillir la majorité des voix des copropriétaires.

Il n'est en effet pas rare, lorsque l'on s'adresse à un groupe de copropriétaires, d'être confronté à des situations financières et des stratégies patrimoniales diffé-

rentes, qui peuvent être plus ou moins nombreuses selon la taille de la copropriété. Le lancement de travaux de rénovation énergétique implique donc de mobiliser et convaincre les copropriétaires. L'intervention de l'association Le Graal comprend donc toute une série d'actions qui ont permis de lever les freins du projet : une enquête sociale, des réunions d'information, ou encore la construction de plans de financements détaillés au logement et de dossiers de subventions.

La possibilité de mener des projets d'envergure

Les travaux de rénovation entrepris sur cette copropriété représentaient 4,7 millions d'euros ce qui constitue pour cette copropriété de 252 logements, une contribution moyenne de l'ordre de 18.650 €/ménage, ajustée en fonction des quotes-parts de chacun. Aussi, afin de ne pas mettre en difficulté certains foyers, l'association a apporté son aide aux ménages les plus modestes pour leur permettre d'obtenir des aides individuelles complémentaires.

L'ensemble des copropriétaires a pu ainsi bénéficier d'aides individuelles (éco-prêt à taux zéro Copropriétés, aides individuelles de la Ville de Lille pour les ménages modestes) et collectives (Aides « Ecocité », aide de l'Anah, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat) pour un montant global de subvention de 2,3 millions d'euros. L'initiative a ainsi permis de réduire au maximum le reste à charge des ménages et ainsi rendre le projet acceptable financièrement pour l'ensemble des copropriétaires, même les plus modestes.

Ces aides financières n'étant perçues qu'a posteriori, la copropriété a dû également rassembler 20 % du montant des travaux, soit près d'un million d'euros, à verser en premier acompte aux entreprises avant le démarrage du chantier. Afin de rassurer l'ensemble des parties prenantes, y compris les entreprises de travaux mandatées, la copropriété, par l'intermédiaire de son syndic Immo de France, a conclu une convention de partenariat impliquant le groupe Procvivis Nord pour un préfinancement des aides de l'Anah via un prêt collectif sans intérêt et sans frais.

La gouvernance du dispositif AMELIO

AMELIO est porté par la Métropole Européenne de Lille (MEL) à laquelle s'associent d'autres opérateurs, chargés notamment d'accompagner les copropriétés sur le terrain.

La Maison de l'Habitat Durable de Lille (MHD) constitue la porte d'entrée du dispositif AMELIO : c'est là que s'effectue le premier contact avec les demandeurs, qui seront orientés vers le bon service ou dispositif. C'est également à la MHD que sont assurés, en amont du projet, des missions de conseil (Conseiller info-énergie Copropriété), mais aussi un programme de conférences sur le thème de la copropriété.

La MEL peut également s'appuyer sur le savoir-faire du GRAAL, de SOLIHA et d'Urbanis, qui se répartissent le territoire métropolitain et y assurent les missions d'accompagnement des copropriétés. Ces acteurs ont

été désignés au 1er janvier 2018 suite à une procédure de marché public qui lie les opérateurs à la MEL pour une durée de 5 ans (+3 ans pour finaliser les missions encore en cours).

Ainsi, toutes les 6 semaines, un comité de suivi est tenu : il permet aux opérateurs du dispositif de proposer des copropriétés à intégrer dans les missions d'accompagnement, et à la MEL de valider ou non cet accompagnement. Chaque année, les opérateurs disposent d'objectifs chiffrés, c'est-à-dire un nombre maximum de copropriétés à accompagner, étant entendu que ce chiffre peut être revu à la hausse dans le cadre de la tranche optionnelle du marché public. La MEL peut ainsi maîtriser le budget alloué à cette action et moduler les dépenses à réaliser dans le temps.

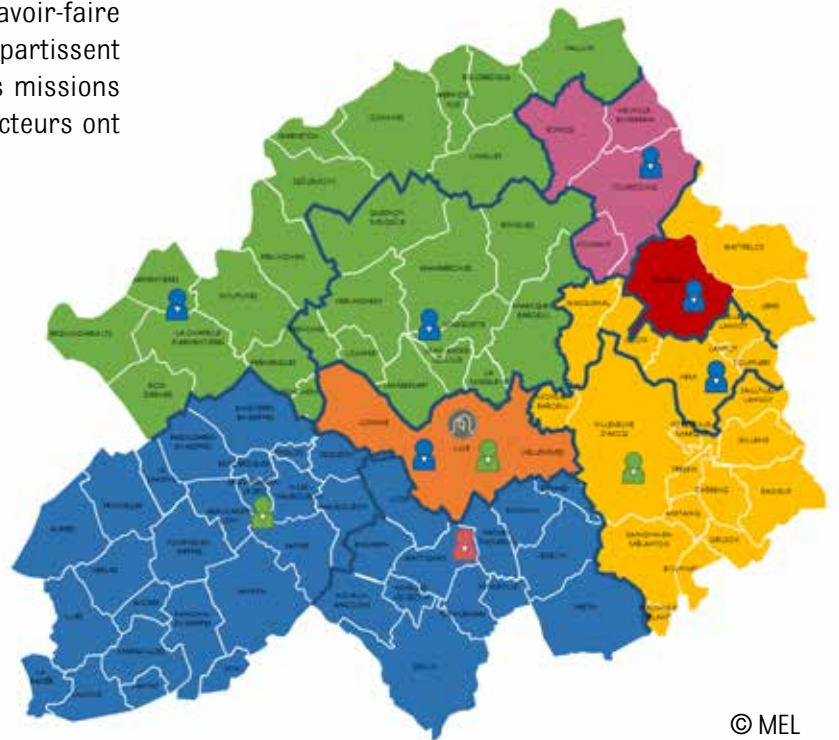
Maison
de l'habitat durable



Conseiller info énergie



Programme d'intérêt
général AMELIO +



© MEL

Source : https://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/presentation_mel.pdf

MOYENS HUMAINS

Comme indiqué précédemment, l'offre de service AMELIO mobilise plusieurs structures actives sur la métropole lilloise. Ainsi, pour ce territoire d'un peu plus d'un million d'habitants, 11 conseillers en énergie dont un spécialisé « Copropriétés », et 6 équipes pluridisciplinaires affiliées au Programme d'Intérêt Général amélioration durable de l'habitat, se relaient pour encourager, conseiller et accompagner les particuliers dans le passage à l'acte de travaux (soit près de 50 ETP).

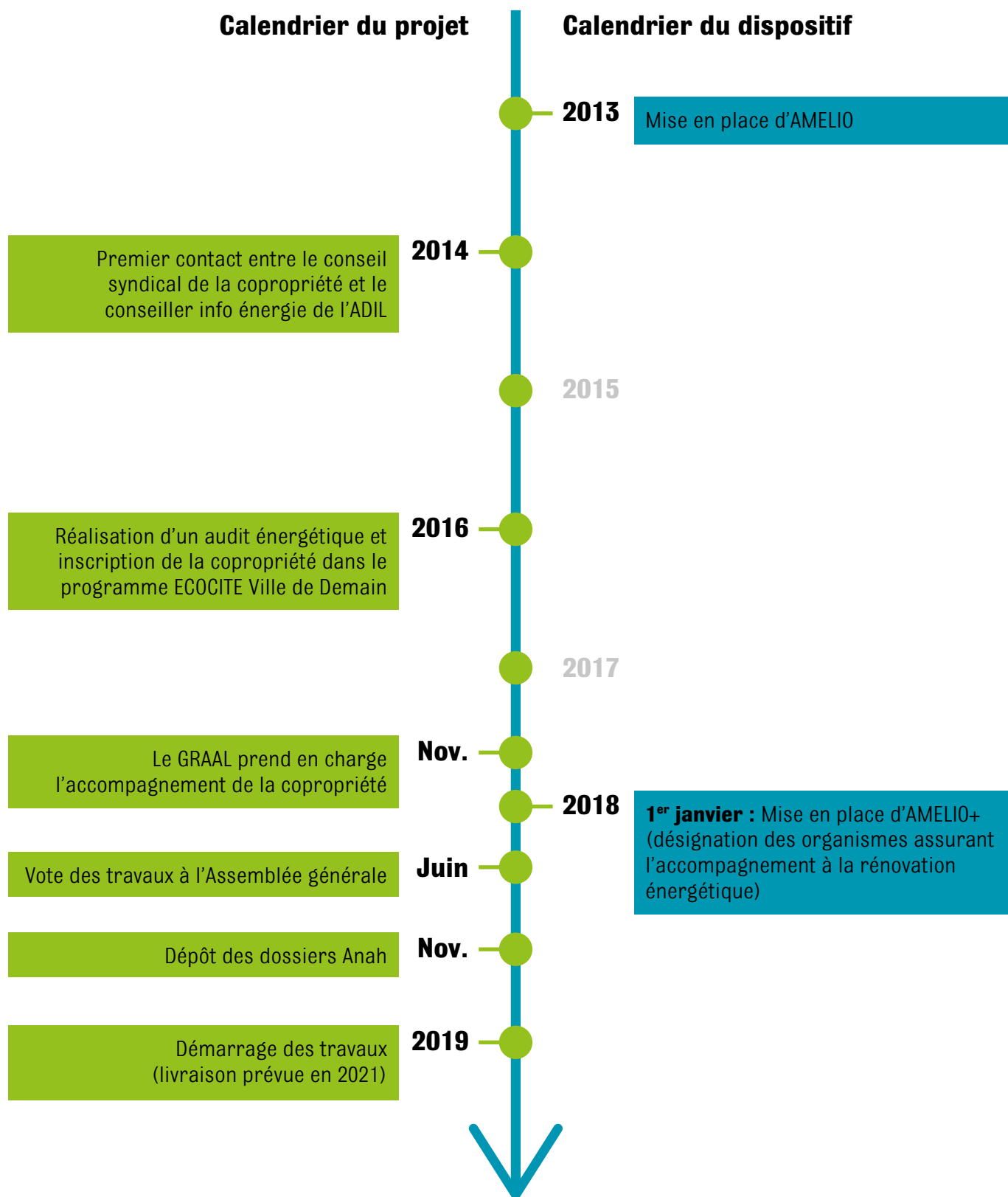
Sur ce projet, l'accompagnement de la Résidence du Parc d'Isly a été réalisé en tout premier lieu par le conseiller info énergie « copropriété » de l'ADIL. Dans un second temps, c'est un référent copropriété au sein du GRAAL qui est intervenu, aidé de quelques personnes supplémentaires mobilisées en renfort pour la réalisation de certaines tâches (enquête socio-économique notamment).

ÉTAPES DE MISE EN PLACE D'AMELIO+

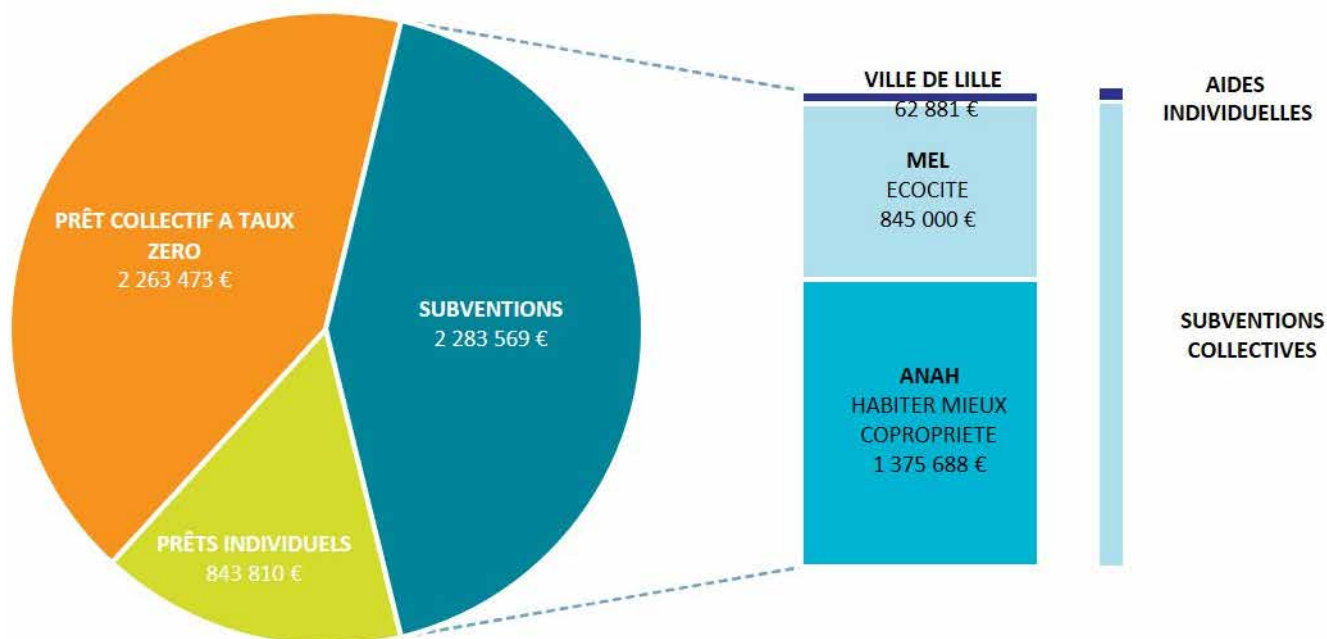
Actions

Calendrier du projet

Calendrier du dispositif



MOYENS TECHNIQUES ET FINANCIERS



RÉSULTATS ET PERSPECTIVES

Si le projet initial de la copropriété de la Résidence d'Isly visait un gain énergétique de 35 %, l'accompagnement réalisé au sein du dispositif AMELIO a permis aux copropriétaires de s'engager vers un projet de rénovation énergétique visant une performance BBC (Bâtiment Basse Consommation) rénovation 2009. Le bâtiment est ainsi passé d'une étiquette énergétique D (206 kWh/m².an) à une étiquette énergétique C (104 kWh/m².an), soit un gain énergétique de près de 50 %. Elle a également bénéficié aux ménages modestes (8 %) et très modestes (38 %) de la copropriété, les éloignant ainsi du risque de précarité énergétique.

Plus globalement depuis 2019, le programme AMELIO accompagne déjà 18 copropriétés dans leur projet de rénovation (soit 1.350 logements au total), pour 20 millions d'euros de travaux et 7,8 millions d'euros d'aides publiques estimées. L'objectif est de rénover 1.800 logements en copropriété entre 2021 et 2024 (600 logements/an).

Pour contribuer à ce programme, la MEL envisage notamment la mise en place de nouvelles actions de communication et de repérage, mais aussi la formalisation de nouveaux outils. Ainsi, des séances d'information auprès des syndicats et des séances de sensibilisation du public sont programmées à l'agenda 2020-2021.

La MEL procèdera également à des exercices de repérage afin d'identifier des secteurs à enjeux où se situent des copropriétés susceptibles d'entrer dans le dispositif. Ce repérage sera alimenté par une nouvelle



plateforme Web, « CoachCopro », où la MEL mettra à disposition de ses administrés une interface de communication avec les professionnels du réseau AMELIO spécialisés dans les problématiques liées à la copropriété.

Enfin, le dispositif bénéficiera, dans un avenir proche, d'un nom dédié « AMELIO Copro » et d'un logo, qui donnera davantage de visibilité à l'action de la MEL sur le sujet. AMELIO Copro viendra ainsi compléter les autres offres de service (AMELIO+ et AMELIO Pro) déclinées du dispositif AMELIO.

LES CLÉS DE RÉUSSITE D'UN TEL PROJET

- Mutualiser les compétences en s'appuyant sur un réseau local d'acteurs compétents, mobilisable gratuitement.
- Rendre lisible l'accompagnement, en proposant un dispositif simple à comprendre.
- Bien communiquer auprès des syndics afin de leur donner confiance.
- Faciliter l'accès aux financements, voire mettre en place localement une aide financière facilement mobilisable.
- En amont du projet, le financement public d'un audit et d'études de conception peut encourager la copropriété à s'engager dans une rénovation.
- Cibler les copropriétés où le conseil syndical est moteur et motivé.

ACTEURS IMPLIQUÉS




EN SAVOIR + SUR LE DISPOSITIF AMELIO

Aurélien FÉLIX, Conseiller Info Energie Copropriété
Agence d'Information sur le Logement du Nord et du Pas-de-Calais
Tél. : +33 (0)3 59 61 15 05 - afelix@adilnpdc.fr

Fiche réalisée dans le cadre du projet européen Interreg VA



 @interregVFAIRE

www.fai-re.eu

Réalisation : ADUS : Ludivine Fromont, **Espace Environnement** : Nadine Zanoni, Mathieu Lemmens, **Cluster Eco-construction** : Hervé-Jacques Poskin, **APES** : Fanny Obled
Photos : a2caarchitectes
Vue 3D du projet : **Conception** : a2caarchitectes
Vue 3D du projet : **Réalisation** : Popx
Illustrations : MEL, ADUS
Mise en page : Martin Feron, **Ab initio.be**
Éditeur responsable : Serge Vogels, **Espace Environnement**
ASBL, rue de Montigny 29, 6000 Charleroi
N° de dépôt légal : D/2020/5940/17
Reproduction autorisée moyennant mention de la source.

Imprimé sur du papier provenant de bois issu d'une forêt gérée de manière durable (label FSC).

Partenaires de FAI-Re :



Avec le soutien du Fonds Européen de Développement Régional et de :

