



Copropriété Les BARMES rénovation en CPE global

2016 - MIRIBEL (01)



Intervenants :
Denis VANNIER (CSPartenaire – AMO)
Laurent RIMBERT (eco4home – MOE)

Avec le soutien de :

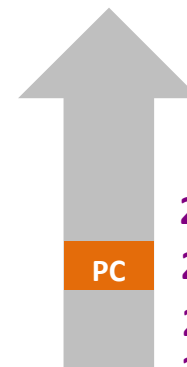


Ce programme d'action est cofinancé par l'Union européenne

Acteurs

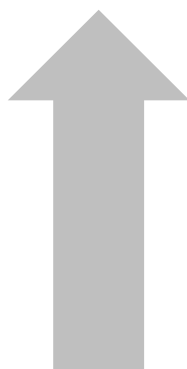


Etat d'avancement



2018 : livraison
2017 : DP
2016 : vote AG
2015 : audit

Contexte du projet par rapport à la thématique



Chaudière neuve : 2014
Façade à rénover
Fin des aides Région RA : Déc. 2016





1856 Grande Rue – 01700 MIRIBEL

(4.500 habitants à 15km de LYON centre)

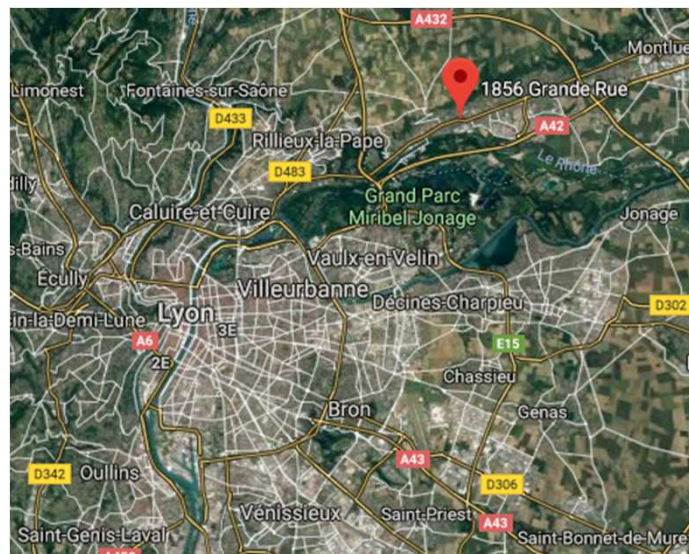
3 bâtiments (construction 1966, 2x R+4 et 1x R+5))

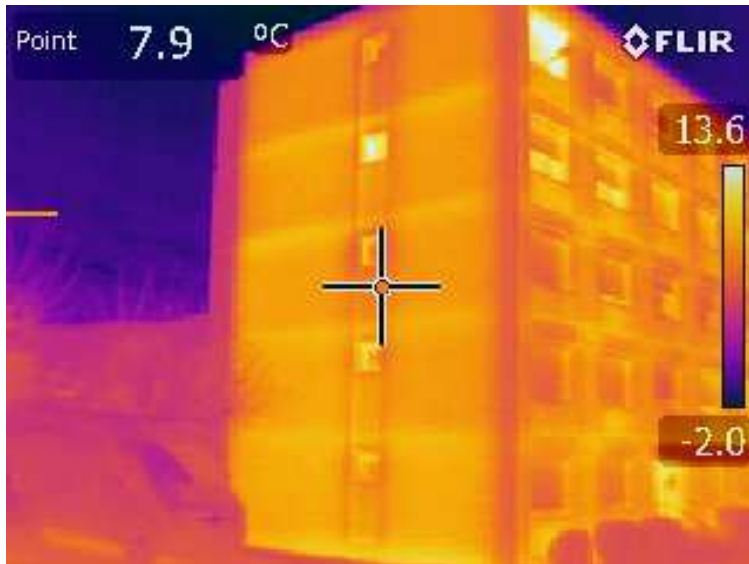
50 logements (31 F3 + 19 F4)

40% de bailleurs (particuliers)

Population modeste (anciens, et jeunes couples arrivant)

- Entrée de commune sur l'axe majeur
- Zone mixte habitats collectifs / maisons
- Collectifs neufs : années 2000
- Pressions de promoteurs
- 1 copro. + 1 bailleur social rénovés : 2015





Point de départ vers un CPE ?

Information et proposition CSP au président du CS

Aide ADEME sur son étude et consultation

Pourquoi un CPE ?

Engagement sur le résultat

Pas de surcoût sur les devis des entreprises

Base de calcul des gains solide, avec suivi

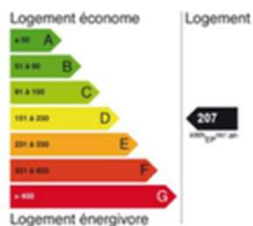
Quel poids sur le vote des travaux ?

Avantage : garanti des gains calculés

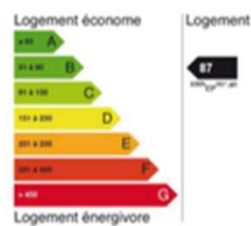
Inconvénient : concurrence faible

Cadre du CPE global :

Etiquette ThCEex avant travaux



Etiquette ThCEex après travaux Niveau BBC Réno



Gain Chauffage = 48%, soit de 238 kWh PCS / DJU à 124

Sans fourniture d'énergie

21°C dans les logements

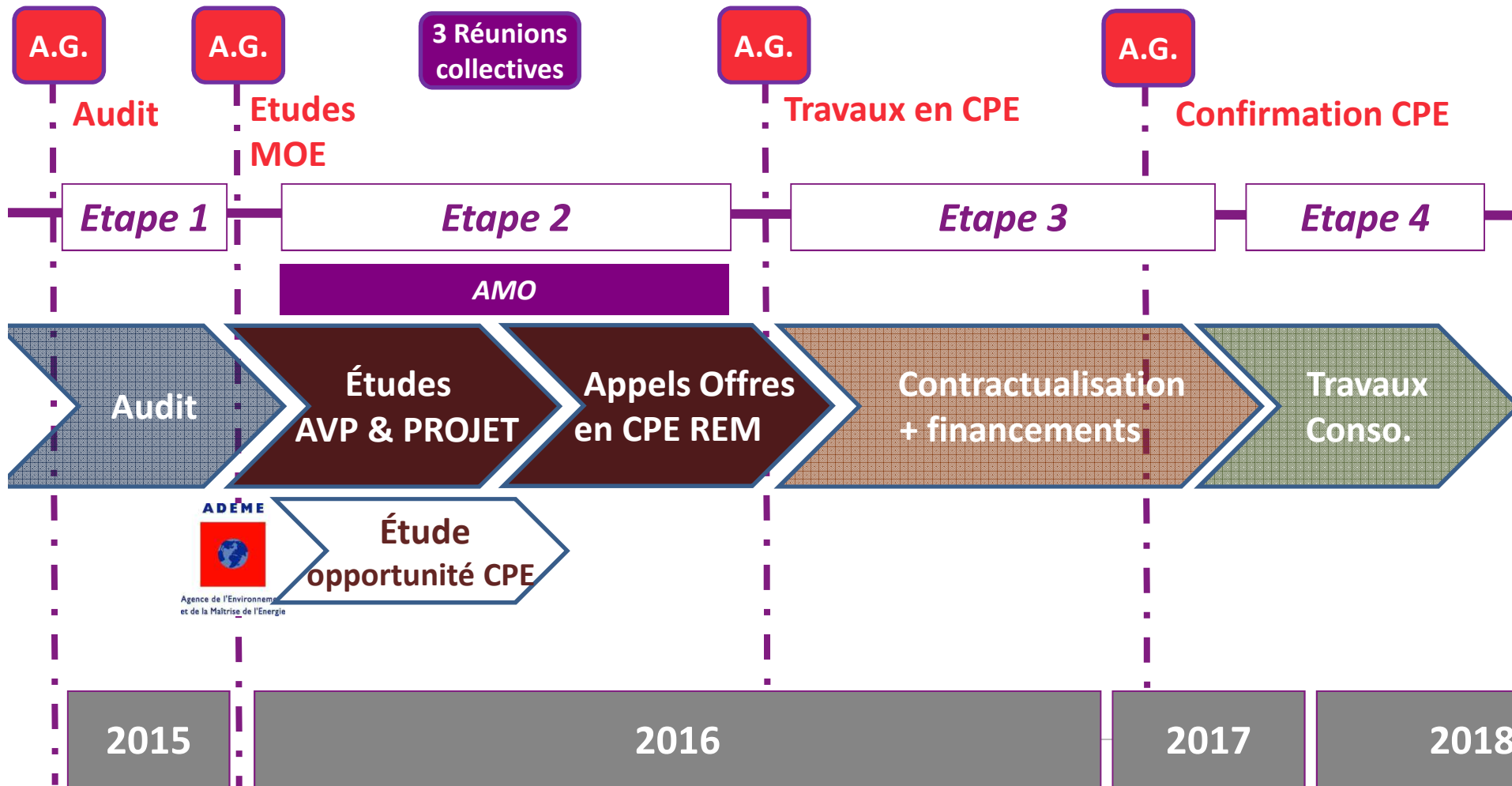
Mesure de performance uniquement sur le compteur gaz chaufferie

Montant travaux : **950 k€** (hors D.V.)

1. Ravalement **façade** isolé (ITE)
2. Isolation **planchers** hauts et bas (toiture et cave)
3. Améliorations **chaufferie** (chauffage et ECS)
4. **Vannes** Thermostatiques - Equilibrage
5. **Ventilation** Naturel Basse Pression
6. **Double Vitrages** et Volets Roulants
7. **Eclairage** extérieur
8. **Garde Corps** verre
9. **Rénovation** garages

Planning

Informations clés



Energétique

Sur quoi porte-t-il ?

- Travaux 3 bâtis, 1 chaufferie
- Exploitation chaufferie : cible chauffage sur 8 ans
- Suivi AMO CPE sur 2 ans après travaux

Quels types de prestations dans le CPE ?

- Travaux en groupement (CPE R.E.M.)
- Contrat P2 renforcé (visites) voté
- Contrat P1 et P3 écarté à l'AG extra

Tableau d'intéressement sur cible :

Zone neutre : +/- 5%

Pénalités : 100% pour exploitant

Primes: 70% pour exploitant

Gouvernance et Concertations :

-Président de CS : bailleur très impliqué, et seul contact CS

-Réunions de travail : syndic+ président CS+ MOE+ AMO

-3 Réunions collectives :

- Présentation, sensibilisation, financements
- Concertation pour orientations projet (usages et intelligence collective)
- Pré AG travaux

-Suivi et gestion de risques : AG de confirmation 2017

Organisation projet spécifique et adaptée à chaque profil de copropriété

Cette organisation est valable pour cette copropriété et ne peut être « industrialisée »

- **Audit socio-économique** pour identifier et comprendre le profil de copropriété
- Approche **globale** en réunions collectives
- Approche **individuelle** par des rdv à domicile
- Conception de **stratégies** :
 - Réunions : rythme, contenu, type (animation, outils collectif, posture, intervenants,... etc)
 - Projet de base + options (+ parties privatives)
- REX réunions ...



Approche sociale **spécifique et adaptée** selon le **profil de copropriété** identifié

Cette approche est valable pour cette copropriété et ne peut être « industrialisée » (systémique)

Montant travaux : **19.000 €/log. moyen hors D.V.**

- 1. Ravalement **façade** isolé (ITE) **9.000 €/log.**
- 2. Isolation **planchers** hauts et bas (toiture et cave) **3.500 €/log.**
- 3. Améliorations **chaufferie** (chauffage et ECS) **1.000 €/log.**
- 4. **Ventilation** Naturelle Basse Pression **1.000 €/log.**
- 5. **Double Vitrages** et Volets Roulants **2.200 €/log.**
- 6. **Eclairage** extérieur **300 €/log.**
- 7. **Garde Corps** verre **1.500 €/log.**
- 8. **Rénovation garages** **500 €/log.**

Montant aides déduites : **8.000 à 15.000 €/log. moyen hors D.V.**



Financements :



PLAN DE FINANCEMENT

	TOTAL
CEE	25 000
RÉGION appel à projet habitat positif	166 396
ANAH "Très modestes"	17 631
ANAH "Modestes"	13 790
CiTE	53 506
TOTAL aides subvention	276 323
Reste à charges copropriétaires	673 677

Prêt ecoPTZ collectif + classique : 70 à 150 €/mois selon QP et durée

ITE :

16cm de PSE (+4cm dans allège fenêtres) ou 13cm PSE graphité sur balcons

Toiture :

16cm de PSE (au lieu de PU) + retour acrotère en Laine de Roche pour traitement PT

Planchers bas :

Laine minérale projeté en caves et soufflée en halls

Menuiseries :

PVC + 4/20/4 Fe sauf séjour en Alu RPT avec intercalaire TGI Spacer

En chaufferie :

Mise en place d'un stockage primaire (réduction cycles chaudières) +
nouvel échangeur à plaque instantané avec paramétrage T° /débit pour favoriser
retour basse température sur primaire

Traitement Alimentation EF par adoucisseur

Distribution :

Reprise Calorifugeage + Equilibrage + Vannes Thermo Delta T° 0.2K

Ventilation :

Mise en Place de Ventilation Basse Pression Hygro B avec moteur conso
0.05 à 0.1 W / m³/h (1 par empilement)

EnR : Solaire Thermique en réflexion mais pas mise en place : seconde phase?

Confort :

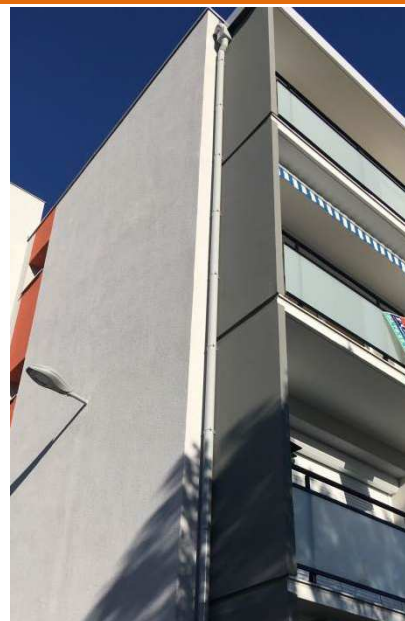
Protection passive (casquette 1m40 à l'Ouest) + Active (Store Bannes + VR)

Menuiseries traitées acoustiques en option dans les chambres

Choix de la Basse Pression plutôt que Hybride

Traitement de l'Eau :

Mise en place en chaufferie d'Adoucisseur sur l'ECS (et l'appoint chauffage)



Point forts :

- Un leader : président CS
- Un syndic technique et suiveur
- Un MOE souple (en planning et méthodologie)
- Un AMO sur les points critiques et sociaux (gouvernance, financier, stratégie, communication)
- Approche et stratégie personnalisée à chaque copropriété

Enseignements :

- Syndics en postures fragiles selon gouvernance
- Autorégulation par les réunions collectives (« intelligence collective »)
- Massification par la personnalisation (copropriétaires au centre de leur projet)

Un type de CPE par copropriété

CPE service

- Au lancement des travaux
- Allotissement = souplesse et concurrence
- Simplicité = confiance
- Cible moins compétitive



Merci pour votre écoute !

