

**Le dispositif d'intervention
sur les copropriétés :
repérage, prévention, rénovation**

Réunion régionale 4 juillet 2017

Le parc en copropriétés : les chiffres clés

3 375 copropriétés
à Brest métropole

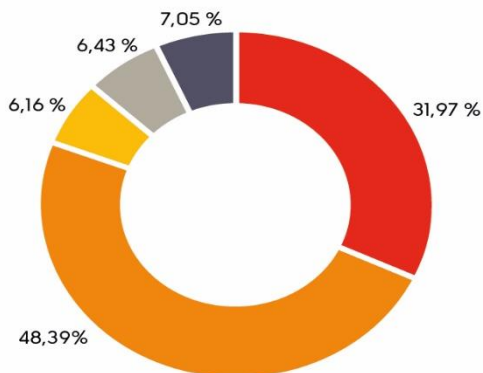


42 000
logements

soit **40 %** du parc
des résidences de l'agglomération.

**Les copropriétés, un parc immobilier
stratégique pour l'attractivité de la métropole**

Répartition des copropriétés
selon leur période constructive



■ avant 1950 ■ 1981-1994
■ 1950-1980 ■ non renseigné
■ 1981-1994

**Un parc caractérisé par la
reconstruction et les années 50/70**

Le parc en copropriétés : les enjeux

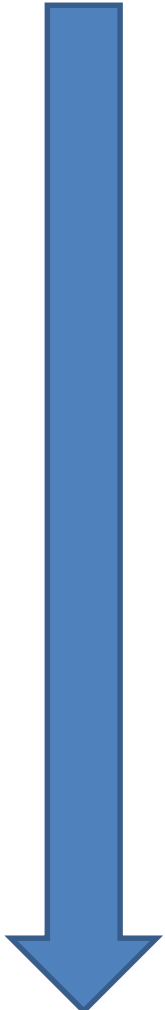


- ❑ **Un parc immobilier au cœur des enjeux démographiques, urbains, environnementaux de l'agglomération :**
 - un potentiel de grands logements en cœur de ville,
 - une capacité d'accueil et de maintien des familles.

Un rôle majeur en termes de marché immobilier, d'accueil des populations en locatif comme en accession, de parcours résidentiel et d'attractivité du centre ville.

Priorité / PLUi facteur 4

Copropriété et action publique locale : une prise en compte ancienne

- 
- 1992, opération expérimentale sur un ensemble immobilier en copropriété des années 50,
 - 1995, première OPAH sur le parc de la reconstruction,
 - 1998, création d'un observatoire des copropriétés,
 - 2003, mise en place de l'OPAH copropriété en difficultés,
 - 2005, délégation des crédits du logement et engagement d'opérations de renouvellement urbain (OPAH-RU),
 - 2010, accompagnement des copropriétés en très grandes difficultés / cellule lutte contre l'habitat indigne,
 - 2014, refonte de l'observatoire des copropriétés.

Politique locale de l'habitat en direction du parc privé en copropriétés

Prévention des difficultés

Maîtrise de l'énergie

Traitement des difficultés

Lutte contre l'habitat indigne

Observatoire des copropriétés : un outil de veille et d'observation

POPAC

Tinergie Copropriétés

OPAH-RU multi-sites

1 - L'observatoire des copropriétés



L'observatoire des copropriétés

Un observatoire créé en 1998 à l'occasion d'une étude de repérage sur les ensembles immobiliers d'après guerre dans le centre ville de Brest :

- Un outil de veille sur les copropriétés brestoises intégré à l'observatoire de l'habitat,
- Un outil de dialogue avec les syndicats et les gestionnaires de copropriétés ,
- Un outil d'aide à la décision pour la collectivité.

Un observatoire renouvelé en 2014

- ❑ Une prise en compte de l'ensemble des copropriétés du territoire,
- ❑ Un traitement de données basé sur des fichiers de la DGFIP (FFF, TH, DVF)
- ❑ Une méthode de quotation innovante basée sur le croisement de 11 indicateurs de 5 natures :
 - Marché de l'immobilier,
 - Gestion de la copropriété,
 - Occupation sociale,
 - Période constructive,
 - Environnement urbain.
- ❑ Un outil pour observer les évolutions et les tendances / actualisation fréquente



Observatoire des copropriétés : identification et caractérisation des ensembles immobiliers

Exemple : un état des copropriétés par période constructive

| année de construction | copropriétés | | logements des copropriétés | |
|-----------------------|--------------|-------------|----------------------------|-------------|
| | volume | pourcentage | volume | pourcentage |
| avant 1950 | 1 079 | 32% | 7 050 | 17% |
| 1950-1959 | 1 044 | 31% | 8 594 | 20% |
| 1960-1969 | 332 | 10% | 6 639 | 16% |
| 1970-1979 | 237 | 7% | 7 412 | 17% |
| depuis 1980 | 444 | 13% | 8 873 | 21% |
| non renseigné | 239 | 7% | 3 892 | 9% |
| Total général | 3 375 | 100% | 42 460 | 100% |

Chaque copropriété fait l'objet d'une note de 0 à 20 :



En difficulté

6%

Déqualifié

23%

À surveiller

43%

Bon état

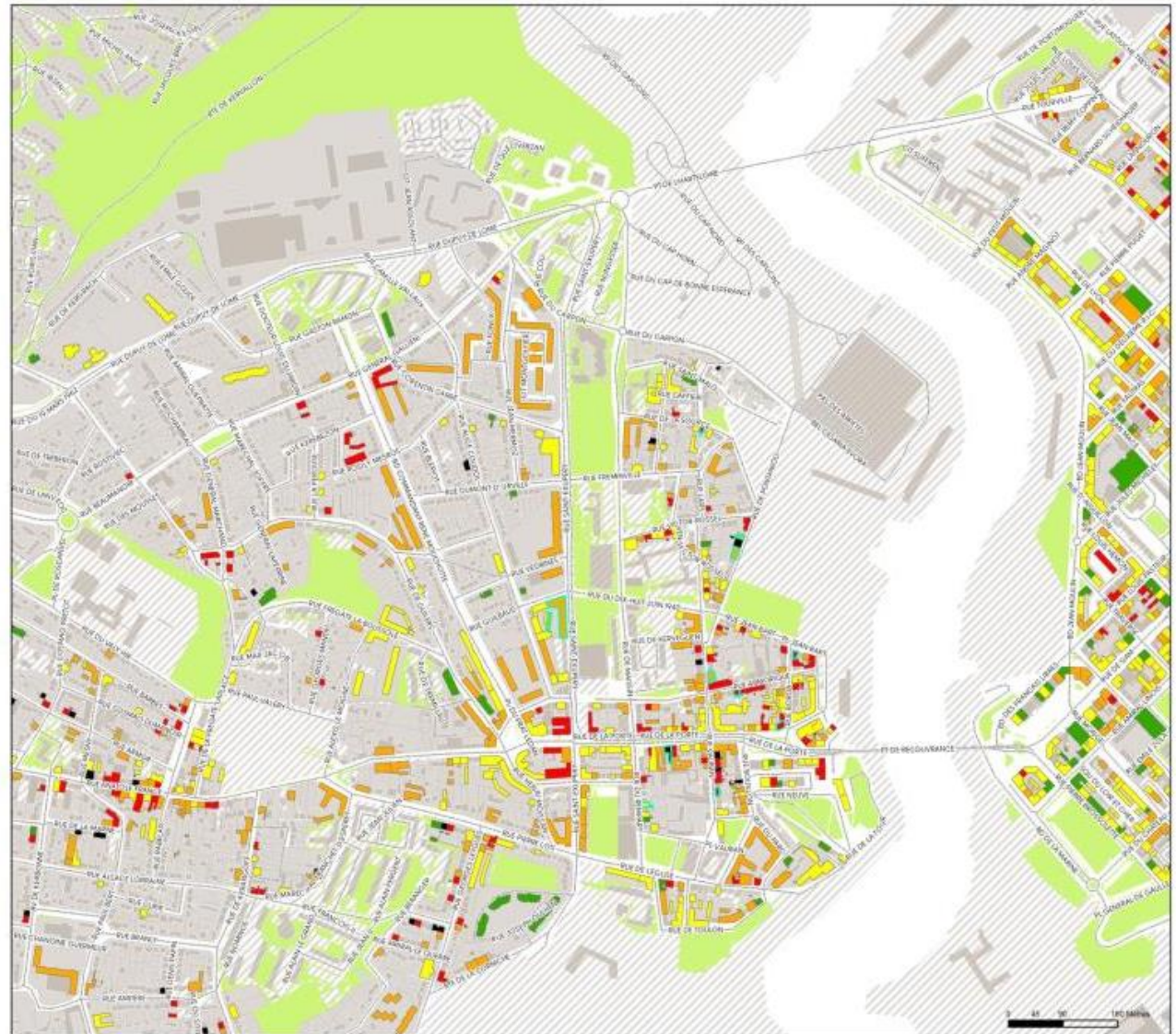
25%

Très bon état

3%

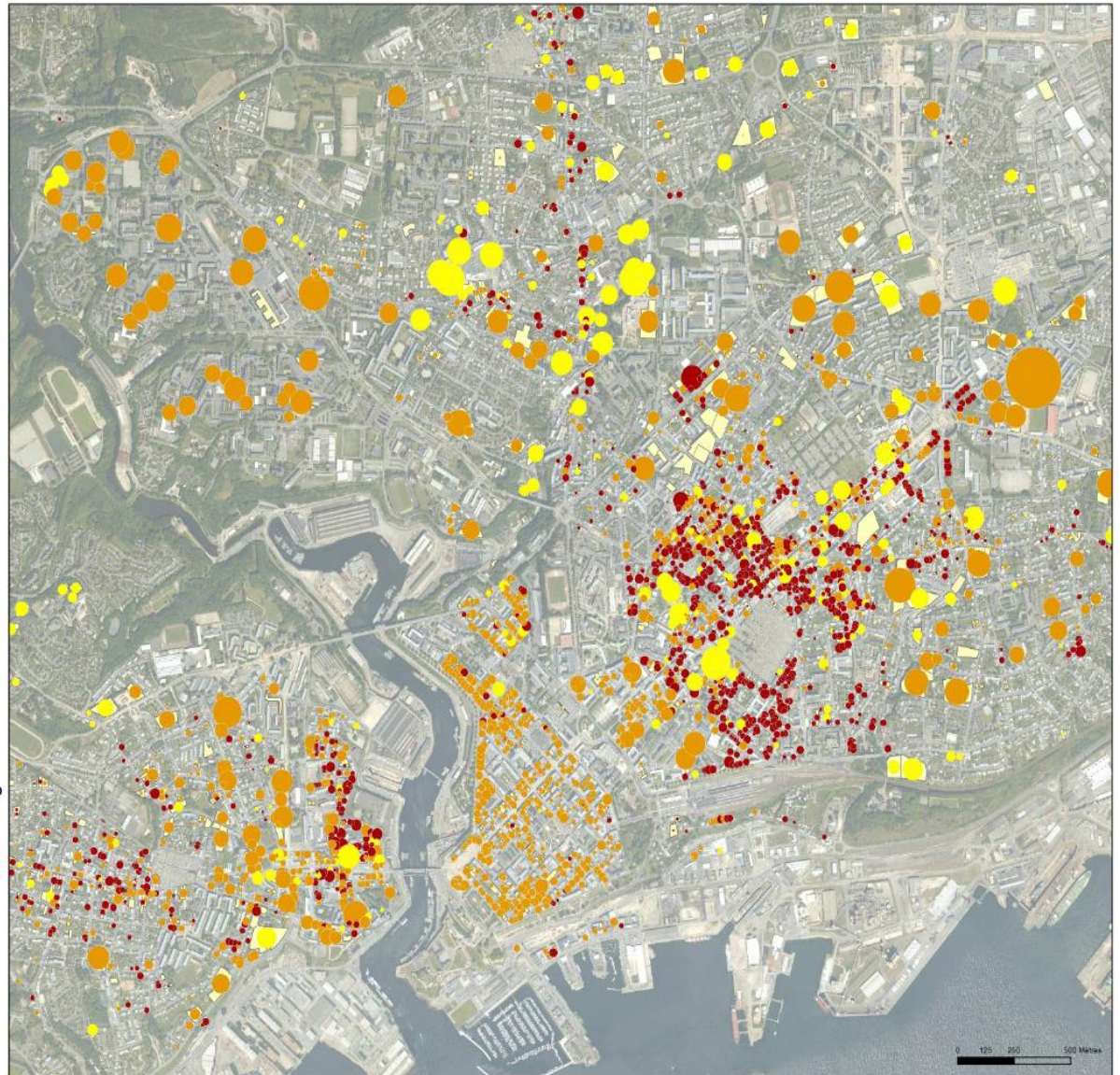
Observatoire des copropriétés : exemple d'applications

Support de
l'étude pré-
opérationnelle
de l'OPAH-RU



Observatoire des copropriétés : exemple d'applications

Pré-repérage dans
le cadre de
Tinergie
copropriétés



L'observatoire des copropriétés et le registre national d'immatriculation

❑ Des nouvelles données qui viennent compléter et enrichir la base locale :

- identification et caractérisation précises des immeubles (gestionnaires, mode de chauffage, charges...),
- Informations sur la santé financière des immeubles (mise en alerte / impayés de charges).

❑ Un outil majeur de prévention des difficultés :

- Pré-repérage des ensembles immobiliers fragiles éligibles au dispositif Habiter Mieux,
- Des actions engagées dans le cadre du POPAC
 - Une étude pré-opérationnelle de repérage
 - Un programme de sensibilisation / immatriculation (ADIL)

2- le dispositif de rénovation énergétique : Tinergie copropriétés



Des objectifs ambitieux de rénovation des logements



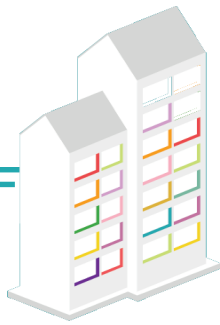
Objectif PCET : multiplier par trois le rythme de la rénovation énergétique

Une cible prioritaire : les logements privés des années 1949 à 1975

| Rénovation actuelle des logements 1949-1975 | Logements 1949-1975 à rénover pour atteindre l'objectif |
|---|---|
| 500 logts/an | 1 500 logts/an |

Parc en copropriété : un point d'entrée pour favoriser la remise au norme plus globale et l'attractivité du parc immobilier de centre ville

Tinergie, la plateforme locale de rénovation énergétique



Les objectifs :

- 1 une massification des projets de rénovation
- 2 l'amélioration de la performance thermique
- 3 la lutte contre la précarité énergétique et l'amélioration du confort des occupants

Un dispositif local pour :

- simplifier, sécuriser et optimiser les projets des particuliers
- accompagner la montée en compétences des professionnels locaux

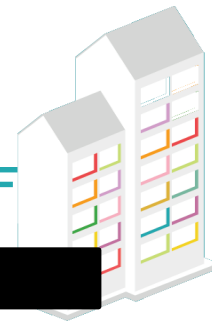
Grand prix des initiatives locales pour la rénovation énergétique (ministères de l'écologie et du logement)

Rénovation énergétique ?
C'est le moment !

tinergie vous accompagne pour la rénovation de votre **copropriété**.
tinergie-brest.fr 02 98 33 20 09

ti nergie
Brest•fr

Tinergie, la plateforme locale de rénovation énergétique



Plateforme locale de rénovation énergétique

Accueil - orientation

| Services | Domaines | Opérateurs |
|-------------------------|-------------|---|
| Info & Conseil | Énergie | Ener'gence |
| | Juridique | ADIL |
| Rénovation maisons | Hors Anah | Ener'gence |
| | Anah / Fart | SoLiHa (PIG HD) |
| Précarité énergétique | SLIME / CAN | Cellule Lutte contre la Précarité Énergétique |
| Rénovation copropriétés | | SEMPI Ener'gence SOLIHA |

**COPRO-
PRIETE**

AYEZ LE REFLEXE TINERGIE
TINERGIE-BREST.FR



Rappel des différentes étapes qui ont mené à la création de la filière Tinergie copropriété



- 2012, création de la PLRE Tinergie filière maison individuelle,
- 2013, réflexion sur le Tiers financement
- 2014, opération pilote Changarnier / tiers de Confiance
- 2015, partenariat avec Région Bretagne
- 2015, appel à projet Ville de Demain (PIA)
- 2016, Partenariat avec le PUCA
- 2016, lancement officiel de la filière Tinergie copropriété
- 2017, intégration du dispositif Habiter Mieux copropriété



Une équipe opérationnelle mobilisée sur deux ans

- SEMPI : pilotage et coordination du dispositif
- Ener'gence : sensibilisation et accompagnement au diagnostic
- SOLiHA : accompagnement financier et plans de financement individuels

Un coût de fonctionnement annuel de 230 000 €

Une double mission

- 1 Mobilisation des acteurs de la copropriété
 - conseillers syndicaux, copropriétaires : information, sensibilisation, ateliers, assistance méthodologique...
 - syndicats, gestionnaires de copropriétés, professionnels du bâtiment, banques
- 2 Accompagnement renforcé des copropriétés intégrant des programmes de rénovation performants

Tinergie, la plateforme locale de rénovation énergétique



Brest
METROPOLE

Rénovation énergétique ?

C'est le moment !

- + de confort
- + de valeur immobilière
- + d'aides financières
- + d'économies d'énergie

tinergie vous accompagne pour la rénovation de votre copropriété.
tinergie-brest.fr 02 98 33 20 09

ti nergie
Brest • fr

100 sensibilisations

60 diagnostics

25 programmes de travaux

Etat d'avancement : les diagnostics en cours



38 Diagnostics Techniques Globaux engagés à fin mai 2017 (19 en septembre 2016)

- le DTG est réalisé par un professionnel possédant une double compétence patrimoniale et énergétique
- Il pose un diagnostic partagé que nous partageons avec les copropriétaires
- Il permet d'élaborer des scénarios de travaux crédibles techniquement et financièrement

2 311 logements en copropriétés concernés (1 472 logements en septembre 2016)

- principalement situé dans les quartiers en renouvellement urbain (Recouvrance, Bellevue, Brest-centre...)
- datant très majoritairement de la reconstruction (1950-1975)

200 à 300 € TTC en moyenne par logements

- avec des variations selon la taille et la typologie des immeubles
- dont 50% est prit en charge sous la forme de subventions

A ce jour 5 copropriétés fragiles ont été identifiées et sont en cours d'accompagnement

Zoom sur deux copropriétés



La résidence Bellevue E3 (10-40 rue de Champagne et 2 rue de Picardie)

Caractéristiques de la copropriété

- Construction : 1969
- Surface : environ 15 584 m²
- Bâtiments : 10 bâtiments
- Etages : R+4/R+8 avec caves
- Logements : 180 (T3, T4 et T5) 3 locaux associatifs
- 137 propriétaires occupants et 6 bailleurs

Les acteurs

- Maître d'ouvrage : syndicat des copropriétaires
- Syndic professionnel : HF Gestion
- Maître d'œuvre : IDEA ingénierie
- Bureau d'études thermiques : BET AXONE
- Accompagnement : Tinergie (SEMPI, Ener'gence, SOLiHA 29)

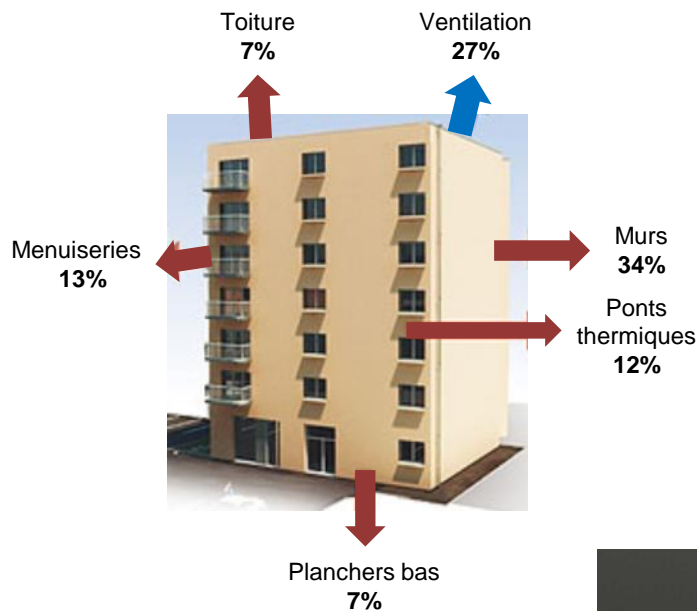


Zoom sur deux copropriétés



La résidence Bellevue E3 (10-40 rue de Champagne et 2 rue de Picardie)

Le diagnostic



- Immeuble régulièrement entretenu
- Pas de problème structurel
- Isolation partielle des caves et de la toiture
- Absence d'isolation thermique des parois verticales
- Majorité de fenêtres double vitrage PVC
- Raccordement du chauffage collectif au réseau de chaleur de chaleur urbain mais problèmes de distributions
- ECS individuelle par chauffe-bains au gaz
- Ventilation naturelle par conduits shunts insuffisante
- **Taux d'impayés de charges : supérieur à 8%**
- **Etiquette énergétique : D/E suivant les bâtiments**
- **Programme d'améliorations : 38%**



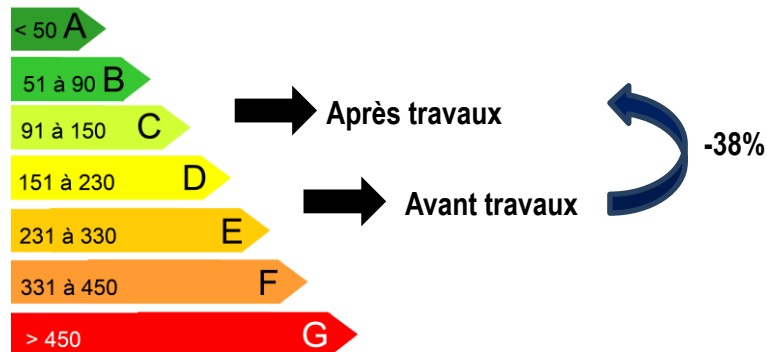
Zoom sur deux copropriétés



La résidence Bellevue E3 (10-40 rue de Champagne et 2 rue de Picardie)

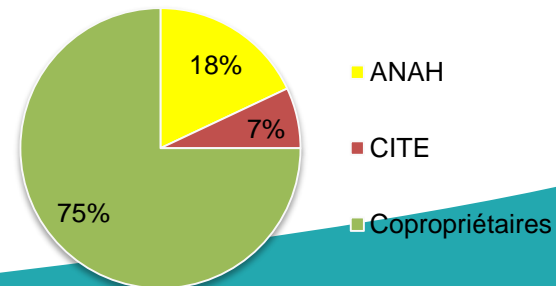
Le programme de travaux

- Remplacement des robinets des radiateurs par des thermostatiques équipés de vannes d'équilibrage automatiques
- Installation de répartiteurs de frais de chauffage
- Remplacement des pompes à débit fixe par des pompes à débit variable
- Installation d'une ventilation naturelle hybride
- Calorifuge des réseaux de chauffage dans les sous-sols
- Isolation thermique par l'extérieur des pignons et des façades rectilignes
- Isolation des planchers donnant sur les sous-sols



Le plan de financement

| | |
|--|--------------------|
| Coût total de l'opération | 2 430 000 € |
| <i>Reste à charge moyen</i> | <i>9 750 €</i> |
| Reste à charge mensuel (sur 10 ans) | 90 € |



Zoom sur deux copropriétés



La résidence Le Landais (46-48-50 Boulevard Mouchotte)

Caractéristiques de la copropriété

- Construction : 1969
- Surface : environ 3070 m²
- Bâtiments : 1 bâtiment et 3 cages
- Etages : R+5 avec caves
- Logements : 41 (T2, T3 et T4)
- 24 propriétaires occupants et 17 bailleurs

Les acteurs

- Maître d'ouvrage : syndicat des copropriétaires
- Syndic professionnel : Foncia Générale Immobilière
- Maître d'œuvre : à définir
- Bureau d'études thermiques : GES
- Accompagnement : Tinergie (SEMPI, Ener'gence, SOLiHA 29)

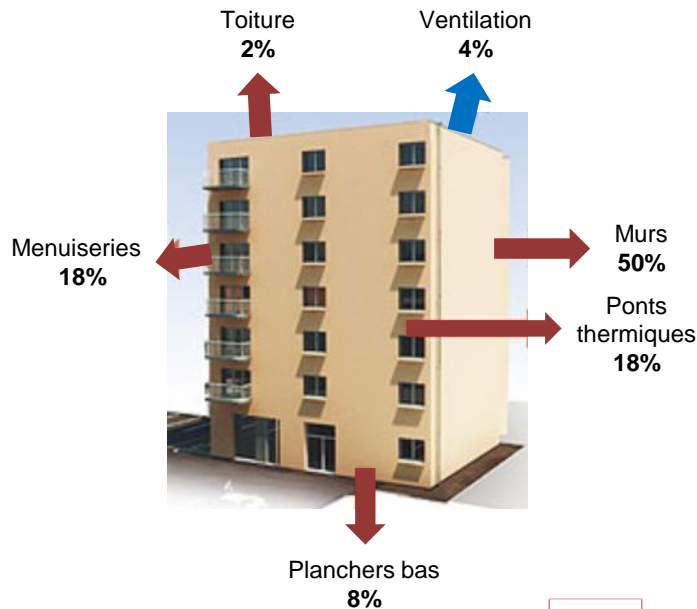


Zoom sur deux copropriétés

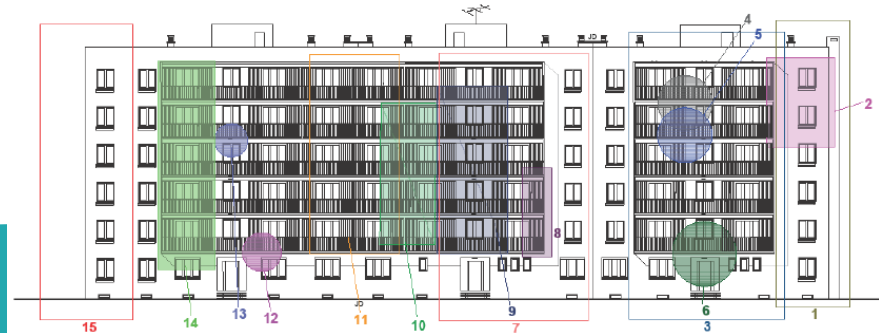


La résidence Le Landais (46-48-50 Boulevard Mouchotte)

Le diagnostic



- Immeuble partiellement entretenu
- Nombreux éclats de bétons et mauvais état des garde-corps
- Isolation partielle de la toiture
- Absence d'isolation thermique des parois verticales
- Majorité de fenêtres double vitrage PVC
- Problèmes de réseaux d'eau
- Changement récent du chauffage collectif par une chaudière gaz performante
- ECS individuelle électrique en majorité
- Ventilation naturelle par conduits shunts insuffisante
- **Taux d'impayés de charges : supérieur à 8%**
- **Etiquette énergétique : D**
- **Programme d'améliorations : 55% (BBC rénovation)**



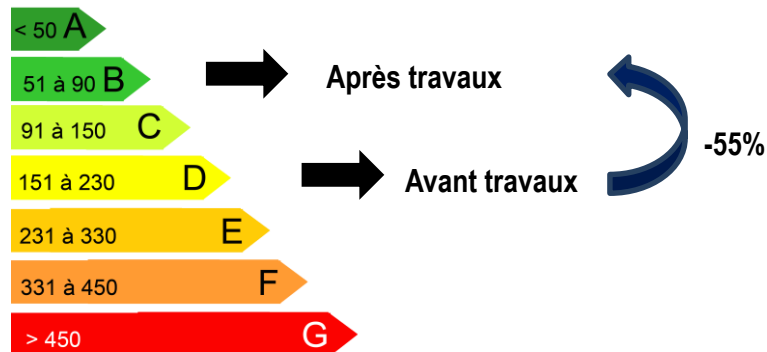
Zoom sur deux copropriétés



La résidence Le Landais (46-48-50 Boulevard Mouchotte)

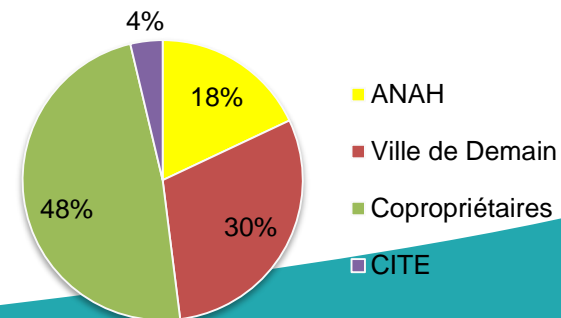
Le programme de travaux

- Remplacement des robinets des radiateurs par des thermostatiques équipés de vannes d'équilibrage automatiques
- Isolation thermique par l'extérieur des pignons et des façades rectilignes (sauf balcons façade Sud)
- Ravalement et traitement des éclats des façades non isolées
- Rénovation des systèmes EU et EP
- Installation d'une ventilation naturelle hybride
- Isolation des planchers donnant sur les sous-sols
- Installation de 600 m² de panneaux solaires en toiture



Le plan de financement

| | |
|--|------------------|
| Coût total de l'opération | 700 000 € |
| Reste à charge moyen | 8 240 € |
| Reste à charge mensuel (sur 10 ans) | 76 € |



Etat d'avancement : les dynamiques et freins constatés



Une vraie appétence des copropriétaires qui se heurtent parfois à l'inertie du collectif

- une hétérogénéité de situations personnelles
- des temps de maturation et des processus de décision long
- une maîtrise d'ouvrage fragmentée

L'aide collective : un levier important pour mobiliser les copropriétés...

- une subvention pour tout le monde quelque soit la situation (PO, PB...)
- une aide au diagnostic mais aussi et surtout aux travaux
- une incitation aux bonnes pratiques (réalisation du DTG)

... mais pas toujours suffisant pour passer de l'idée à l'action

- des travaux « indispensables » non financés (hors énergie + parties privatives)
- un marché de l'habitat assez peu tendu impactant les valeurs immobilières
- un climat et des prix de l'énergie relativement stables