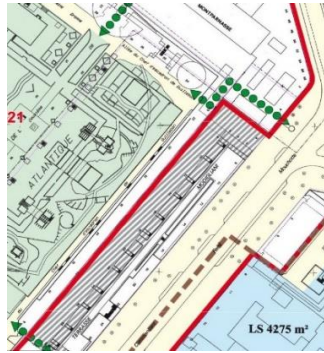


COMPTE RENDU DES REUNIONS

D'INFORMATION DES 30/09 et 14/09 /19



PRESENTS

PUBLIC : propriétaires et locataires du 4-40 rue Mouchotte, 75014

CONSEILS SYNDICAUX :

- **Dominique DESHOULIERES**, membre SDC Ppal et porteur de projet Eco Rénovons Paris,
- **Pierre Caillot**, président du syndicat principal
- **Jean-Michel FLECK**, membre du SDC 2^{aire} 20-26
- **Eric BLANCHET**, président du CS SDC 2^{aire} du 8-20
- **Régine BERAUD**, membre du SDC 2^{aire} du 8-20
- **Frédéric SALMON**, membre du SDC 2^{aire} 20-26
- **Olivier COTTERET**, Foncia, syndic du SDC 2^{aire} 8-20

SOLIHA 75.92.95 :

- **Magaly MERLIN**, Cheffe de Projet Eco-Rénovons Paris
- **Juliette DEU**, Cheffe de projet Eco-Rénovons Paris
- **Damien MARIE**, Chargé d'opérations et d'études

SUNSQUARE : Pierre BAUX, Directeur

V-SA : Gontran DUFOUR, Directeur

ORDRE DU JOUR

- **Introduction générale : conseil syndical**
- **Partie 1 - Présentation de Eco Rénovons Paris : Soliha**
- **Partie 2 – L’audit du bâti :**
 - **pourquoi réaliser un audit : Soliha**
 - **l’audit énergétique : Sunsquare**
 - **l’étude de faisabilité des façades : V-SA**
- **Partie 3 - Après l’audit : Soliha**
- **Partie 4 – Les aides financières collectives et individuelles : Soliha**
- **Partie 5 – L’enquête d’éligibilité financière de la copropriété : Soliha**
- **Partie 6 - Suite du calendrier : Soliha**

INTRODUCTION DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil du syndicat principal a décidé en accord avec SOLIHA de relancer l’enquête socio-économique faite il y a deux ans pour prendre en compte l’évolution de notre copropriété depuis le départ de GECINA. Afin que tous les copropriétaires aient le même niveau d’information, deux réunions de présentation des études faites depuis 2016 sur l’immeuble ont été programmées. La présence des ingénieurs ayant réalisé ces diagnostics a été requise afin de répondre le plus précisément possible aux copropriétaires.

Après l’enquête, une nouvelle réunion sera programmée pour rendre compte des résultats et indiquer les possibilités de financement pour chaque copropriétaire.

PARTIE 1 – PRESENTATION DE ECO-RENOVONS PARIS

La Ville de Paris a lancé en mai 2016 le dispositif « Eco-Rénovons Paris » pour accompagner pendant 5 ans la rénovation énergétique de 1 000 immeubles privés. Il permet aux propriétaires lauréats de bénéficier d’un accompagnement gratuit et personnalisé pour l’élaboration et la réalisation de leur projet travaux, ainsi que des aides financières existantes. L’opérateur SOLIHA (www.75-92-95.soliha.fr) assure la coordination du projet et l’animation locale dans 11 arrondissements.

Suite au succès en novembre 2016, de la candidature de votre copropriété à Eco-rénovons Paris, SOLIHA a été missionné afin de vous accompagner jusqu’à la fin de ce dispositif au 31/12/2020. Pour ce faire, nous vous apportons gratuitement conseils techniques, réglementaires et méthodologiques, ainsi qu’une ingénierie financière (subventions, prêts, crédit d’impôt, etc.), afin de vous permettre de disposer d’une approche globale des travaux à effectuer par la réalisation d’un audit global du bâti, puis de choisir un scénario de travaux probant et de le mener à terme.

PARTIE 2 – L’AUDIT DU BATI

POURQUOI REALISER UN AUDIT ? SOLIHA

Disposer d’un diagnostic du bâti vous permet de connaître l’état du bâtiment et de définir les besoins de travaux, ainsi que les pistes d’amélioration de la performance énergétique et de la qualité environnementale. Il propose sur cette base généralement trois scénarii de travaux hiérarchisés, avec une évaluation du coût des travaux et des gains énergétiques associés.

Le plus souvent, sa réalisation est confiée à un architecte associé à un bureau d’études thermiques. Ce montage garantit une prise en compte intégrée des approches architecturale et énergétique. Ce groupement pourra être complété des compétences nécessaires selon les particularités ou souhaits exprimés de la copropriété (paysagiste, bureau d’études structure, ...).

À l’issue du diagnostic, une synthèse de l’étude et les résultats devront être restitués par l’architecte et le thermicien à l’ensemble des copropriétaires en assemblée générale ou en réunion de copropriétaires en vue du choix du scénario de travaux, puis de l’engagement d’une mission de maîtrise d’œuvre en vue d’approfondir le projet et lancer une mise en concurrence des entreprises pour obtenir des devis travaux.

L’AUDIT ENERGETIQUE - SUNSQUARE

Cf. Présentation de Sunsquare

QUESTIONS POSEES LORS DE LA REUNION

- Concernant le calcul de l’étiquette énergétique, l’eau chaude sanitaire est-elle prise en compte ? L’usage de l’eau chaude sanitaire est pourtant liée à l’usage

>> Sunsquare : Il s’agit d’un calcul réglementaire qui ne sert pas à établir la répartition des charges.

- A-t-on une idée de l’impact des travaux et de l’évolution de l’étiquette énergétique en termes de valorisation du patrimoine ?

>> c’est difficilement quantifiable et dépend de l’évolution du marché et des rénovations des autres immeubles d’habitation du quartier

L’ETUDE DE FAISABILITE DES FACADES – V-SA

Cf. Présentation de Sunsquare

QUESTIONS POSEES A V-SA

- Parmi les trois solutions proposées par V-SA, laquelle est préférable notamment au regard de leur coût ?

>> La solution 3, qui ne coûte pas plus chère que la 2, est préférable, car elle traite globalement et durablement la façade tout en permettant de mobiliser les assurances type décennales.

- Concernant la mise aux normes des garde-corps qui ont été retirés par endroit, est-il possible d'en remettre tout en conservant la vue actuelle depuis l'intérieur des logements ?

>> Si la mise aux normes des garde-corps est impérative en termes de sécurité, cela devrait être possible et cela, tout en conservant la trame de la façade.

La mise aux normes des garde-corps est impérative en termes de sécurité. Déroger à la norme du garde-corps est dangereux pour les occupants et est à la responsabilité du propriétaire.

La trame de la façade doit être conservée pour des questions architecturales et n'est pas incompatible avec la mise à la norme mais que cela nécessite des études de maîtrise d'œuvre pour évaluer l'ensemble des solutions possibles dans le cadre de la conception du projet de rénovation.

- Actuellement, les stores ne descendent pas jusqu'en bas. Cela devrait-il être le cas ?

>> Il n'est pas forcément pertinent de bloquer tous les apports solaires.

C'est dans le cadre des études de conception du projet de rénovation, doivent être menées des calculs afin de trouver le meilleur équilibre entre les apports solaires, les apports lumineux, les besoins en électricité et en chauffage. Dans le cadre de cet équilibre, il n'est pas forcément pertinent de descendre les stores jusqu'en bas et ainsi bloquer l'ensemble des apports.

- Chacun peut-il changer ses menuiseries comme cela a déjà été fait par certains ?

>> Sunsquare : le remplacement des menuiseries au coup par coup sera dommageable pour le confort général de chacun dans la mesure où les appartements sont chauffés collectivement par le sol et le plafond

>> V-SA : les joints des menuiseries actuels contiennent de l'amiante. Sa suppression non coordonnée sera complexe et coûteuse.

Une intervention ponctuelle et individuelle présente les risques suivants :

- *Risque de contamination du logement voir du voisinage par la présence d'amiante*
- *Mise en conformité de la façade avec la réglementation incendie non réalisée.*
- *Difficulté de contrôle quant à la conformité de l'intervention avec norme garde-corps.*
- *La volonté d'un projet individuel traitant l'ensemble des problématiques de la façade (thermique, garde-corps, sécurité incendie, amiante) sera plus coûteuse qu'un projet collectif, car non mise en commun des moyens d'interventions*
- *L'uniformité architecturale de la façade sera non garantie.*

>> SOLIHA : concernant les menuiseries qui seraient des parties privatives selon la lecture du règlement de copropriété par Pierre Caillot (les bandeaux en aluminium sont des parties communes), ce type de travaux de rénovation énergétique peuvent parfaitement être votés comme des travaux d'intérêt général, c'est-à-dire comme des parties communes. Une telle solution est généralement plébiscitée pour favoriser une intervention à la fois globale et moins onéreuse.

- Les logements devront-ils être libérés pendant les travaux ?

>> Non les travaux se feront en site occupé comme habituellement pour ce type de rénovation.

- *Dans le cadre du diagnostic, sont prévus des travaux en site occupé, il n'est donc pas nécessaire de libérer les logements.*

- Combien de temps durent les interventions en façade ?

>> V-SA

- *Le temps dépend de l'ampleur de la solution souhaitée. Au regard d'autres opérations identiques, nous pouvons évaluer l'avancée des travaux de façade à 1 logement traité par jour (pose et dépose de la façade), après le travail de préparation (pose des cloisons provisoires dans les logements, préparation générale du chantier ...) soit au maximum 3 jours par logement.*
- Est-il nécessaire de prévoir des stores ?

>> Compte tenu des importants problèmes thermiques du bâtiment, il est fortement conseillé de compléter le remplacement des menuiseries avec des stores adaptés.

- *Les stores extérieurs sont déjà existants et forment une disposition qui fonctionne très bien au regard du contrôle solaire. Il est indispensable de les conserver*

PARTIE 3 – APRES L'AUDIT

Voir présentation power point ci-jointe, diapositives 9 et 10

Pour en savoir plus, voir ci-joint notre guide « Les trois étapes de la rénovation énergétique d'une copropriété ».

PARTIE 4 - LES AIDES FINANCIERES

Voir présentation power point ci-jointe, diapositives 11 à 17

PARTIE 5 – L'ENQUETE D'ELIGIBILITE FINANCIERE

SOLIHA va relancer l'étude de recevabilité financière de votre copropriété engagée en 2018, et cela par enquête en octobre. Celle-ci visera à **déterminer au mieux l'ensemble des aides individuelles et collectives** dont vous pourrez bénéficier pour financer vos travaux de rénovation énergétique.

Concrètement, comment y participer ?

L'enquête prévoit que :

- chaque copropriétaire va recevoir un courrier de notre part contenant le lien internet de l'enquête web et son code d'accès (un par logement),
- le délai de réponse sera de deux semaines,
- pour étudier l'éligibilité des propriétaires, leur sera notamment demandé de bien vouloir nous indiquer leurs ressources pour les propriétaires occupants et le loyer pratiqué pour les bailleurs,
- **les propriétaires occupants ont à ce stade la possibilité de renseigner le questionnaire de manière déclarative sans fournir leur avis d'imposition,**
- SOLIHA reviendra ensuite vers ceux qui s'avèreront être éligibles aux aides financières individuelles type Anah pour leur demander de bien vouloir fournir ce document et leur taxe foncière,
- ces pièces pourront également nous être adressées par mail ou par courrier,

- l'enquête pourra être renseignée sur questionnaire papier que vous trouverez ci-joint, SOLIHA se chargera ensuite de la saisie informatique de questionnaires ainsi renseignés,
- lorsque que le taux de réponse de 70 % n'est pas atteint, nous procéderons jusqu'à 3 relances en lien avec le conseil syndical si possible.
- SOLIHA respecte la chartre de la CNIL relative à la collecte des informations et le RGPD.

Nous comptons sur votre mobilisation même si vous estimez ne pas être personnellement éligibles aux subventions individuelles. En effet, il est important que chacun réponde à cette étude d'éligibilité financière, car un taux de réponse de 70 % est notamment requis pour l'étude de notre recevabilité à l'aide aux travaux collective de la Ville de Paris (aide dite « performancielle »).

Les données individuelles ici collectées sont confidentielles :

- SOLIHA ne transmet au conseil syndical ou au syndic aucune information individuelle ou nominative,
- SOLIHA respecte le traitement des données défini par le RGPD.

QUESTIONS POSEES A SOLIHA

- Est-il possible de savoir à quelle hauteur les travaux seront subventionnés ?

>> A ce stade, les aides ont été présentées de façon théorique lors des réunions. L'enquête d'éligibilité financière nous permettra de répondre de façon plus concrète à cette question. Pour pouvoir toutefois pleinement être en mesure de vous indiquer des éléments de réponses précis, il est nécessaire que cette simulation financière soit établie sur la base d'un ou deux scénarii de travaux.

Nous prévoyons de restituer au cours d'une troisième réunion publique les résultats de notre étude d'éligibilité financière.

Par ailleurs, comme expliqué aux conseillers syndicaux qui nous informés des inquiétudes légitimes de certains copropriétaires, SOLIHA insiste sur le fait que ces travaux ne doivent pas se traduire par le départ des plus modestes, bien au contraire, l'ingénierie financière adossée à ce projet travaux doit bien au contraire permettre de mettre en place des solutions financières au cas par cas en amont et en aval du vote des travaux.

PARTIE 6 – LA SUITE DU CALENDRIER

- 30 septembre et 14 Octobre 2019 :

Deux réunions d'information (avec un ordre du jour identique) animées par le CS, SOLIHA, Sunsquare et VSA

Relance de l'enquête d'éligibilité aux aides

- 30 Novembre 2019 : Fin de l'enquête d'éligibilité, tout le monde doit avoir répondu afin de connaître l'éligibilité collective et individuelle de la copropriété aux aides publiques

A ce jour, il y a eu 43 % de réponses sur 538 logements concernés, il manque 146 réponses pour obtenir le taux de 70%.

- Début janvier : **relance de l'enquête**
- Février-mars : **Réunion de restitution des résultats de l'enquête d'éligibilité avec chiffrages par appartement**

CONTACTS

Nous vous invitons à contacter par mail le conseil syndical et SOLIHA pour nous faire part :

- **De toute question non encore abordée,**
- **De ce que vous avez pensé des réunions,**
- **Des suites que vous souhaiteriez donner à ces réunions**

SOLIHA : Damien MARIE, damien.marie@solihha.fr

Conseil syndical : dominique-deshoulieries@wanadoo.fr

Pour en savoir plus, voir ci-joint notre guide « Comment mobiliser ma copropriété ».