

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ DU 63-65 RUE DE ROMAINVILLE

Soliha Paris-Hauts de Seine-Val d'Oise | Antenne OPATB 19 92 boulevard de la Villette 75019 PARIS |
Tél. : 01 79 97 62 90 | Fax : 01 45 65 93 21 | <http://www.soliha75-92-95.fr/>

La Ville de Paris a mis en place en 2007 un plan climat visant une baisse de 25% des consommations énergétiques d'ici 2020. Plusieurs opérations programmées d'amélioration thermiques (OPATB 13 et OPAH2D2E) ont été mises en œuvre pour inciter les copropriétés à s'engager dans une rénovation énergétique. L'OPATB 19^{ème} (2014-2020) est une opération de grande ampleur puisqu'elle concerne l'ensemble du 19^{ème} arrondissement et s'adresse à tout type de bâti. Les copropriétés et pavillons intègrent l'opération via un appel à candidature : en 2016, 110 copropriétés et 8 pavillons sont ainsi accompagnés par des conseillers thermiques afin de définir et mettre en œuvre leur projet, à des stades d'avancement variés. 6 copropriétés lauréates ont d'ores-et-déjà voté un programme de travaux.

CONTEXTE DE L'INTERVENTION

La copropriété du 63-65 rue de Romainville se situe à l'est du 19^{ème} arrondissement à proximité de la Porte des Lilas. Construit en 1959, le bâtiment à R+6 comporte 44 logements majoritairement occupés par leurs propriétaires. La copropriété s'est engagée depuis quelques années dans une démarche de réduction des consommations d'énergie. Après un audit énergétique réalisé en 2009 et la mission d'étude initiée en 2012, elle a réalisé l'isolation de la toiture terrasse puis le changement d'énergie de chauffage, passant du gaz au chauffage urbain. Pour répondre aux dégradations constatées en façades, le syndicat a voté en 2014 l'isolation par l'extérieur de toutes les façades et pignons ainsi que le remplacement des fenêtres de la cage d'escalier. Malgré ce vote favorable, le conseil syndical a constaté que plus d'un tiers des copropriétaires s'est opposé au projet pour des raisons financières, un certain nombre de ménages étant en difficulté. Ainsi la copropriété, motivée initialement pour trouver des solutions de financements, a intégré l'OPATB 19^{ème} en avant-première (juillet 2014) en raison de l'avancement de son projet. Une seconde mise au vote du projet a été réalisée en janvier 2015 afin de s'assurer de l'adhésion d'une grande majorité des copropriétaires, d'intégrer le traitement de la ventilation non prévue initialement et de permettre la mobilisation des financements de l'OPATB 19.

Une dizaine de copropriétaires a également profité des travaux pour remplacer les anciennes fenêtres privatives en obtenant un devis groupé. Les travaux d'isolation par l'extérieur et de remplacement de menuiseries ont démarré en février 2016.



MOE : AEC Architecture – M. Juillot / Syndic : NEXITY – Paris Flandre

PROGRAMME DE TRAVAUX

- Ravalement et isolation thermique par l'extérieur des façades
- Isolation partielle des toitures terrasses
- Amélioration de la ventilation
- Remplacement des fenêtres des parties communes et privatives

Le montant des travaux est estimé à 557 199 € travaux privatifs compris.

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

- Réalisation de simulations personnalisées de financement prévisionnel, en amont du vote des travaux de 2015 ;
- Accompagnement à la mobilisation des Certificats d'Economie d'Énergie (CEE) ;
- Réalisation par SOLIHA d'un diagnostic de performance énergétique complémentaire avant le démarrage des travaux ;
- Accompagnement pour le dépôt des dossiers de subventions individuelles et collectives.

MONTAGE FINANCIER POUR LES COPROPRIÉTAIRES

Selon le dernier plan de financement établi, plus de 300 000€ d'aides financières pourraient être mobilisées pour les logements d'habitat privé, soit 54 % du coût du projet. En complément des aides au syndicat, 15 foyers propriétaires occupants les plus modestes bénéficient individuellement d'aides financières à l'amélioration de l'habitat, ainsi que 5 propriétaires bailleurs qui s'engagent à pratiquer des loyers maîtrisés.

Coût prévisionnel du projet de travaux (TTC)	557 199 €
Aide au syndicat Ville de Paris OPATB 19	60 814 €
Certificats d'économie d'énergie (CPCU)	11 000 €
Reste à charge	485 385 €
Aides individuelles (Anah, complément Ville de Paris et Prime Habiter Mieux)	187 086 €
Crédit d'Impôt estimatif 2016	43 290 €
Reste à charge du syndicat des copropriétaires	255 009 €

RÉSULTATS ATTENDUS

	Existant	Projeté
Classe énergie	E	D
kWhEP/m ² .an	266	155

Le projet permet un gain énergétique de 43 % ainsi qu'une réduction d'émission de gaz à effet de serre de 44%.

MAIRIE DE PARIS



	2014				2015				2016			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
		Vote des travaux de ravalement avec isolation			Remise au vote des travaux (projet élargi)				Réalisation des travaux			
			Candidature à l'OPATB 19 ^{ème}	Etude de recevabilité aux aides individuelles				Montage et dépôt des dossiers de subventions				
			Etude du projet de travaux et de son élargissement (ventilation, fenêtres)			Réalisation d'un Diagnostic de Performance Énergétique	Mobilisation autour d'un devis collectif pour le changement des fenêtres					
			Année 1 Suivi SOLIHA			Année 2 Suivi SOLIHA			Année 3 Suivi SOLIHA			