

CONCOURS D'IDÉES MIXCITÉ 2
EXTENSION / RÉHABILITATION DE LA COPROPRIÉTÉ LES MYRTILLES - MEYTHET (74)



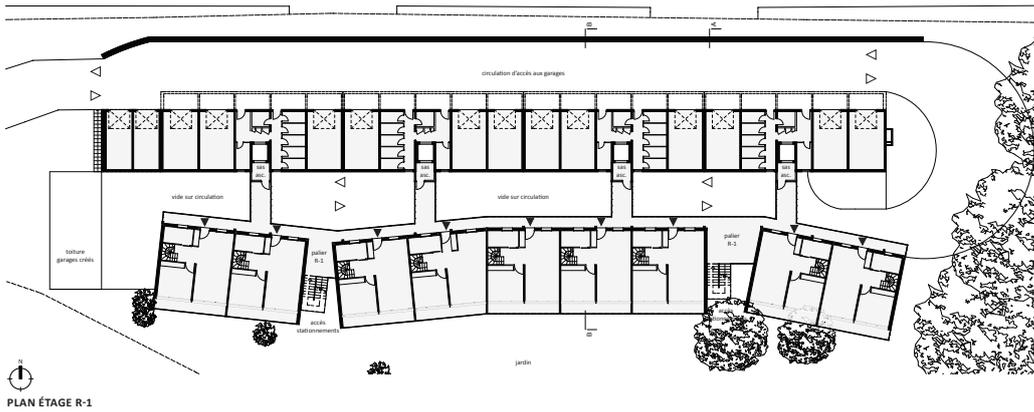
MEMOIRE TECHNIQUE

THINK TANK architecture paysage urbanisme
Marianne Jouanny architecte
Art x Bat Bureau d'études techniques

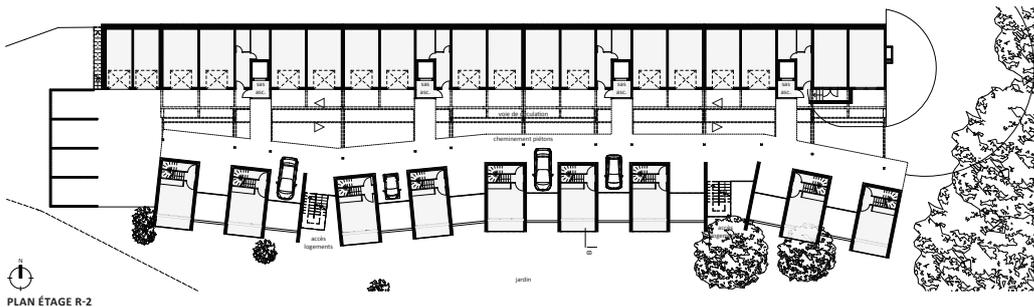
THINK TANK architecture
paysage
urbanisme

MJ Marianne Jouanny
Architecte DPLG

Art x bat
Paris Nantes Annecy



PLAN ÉTAGE R-1



PLAN ÉTAGE R-2

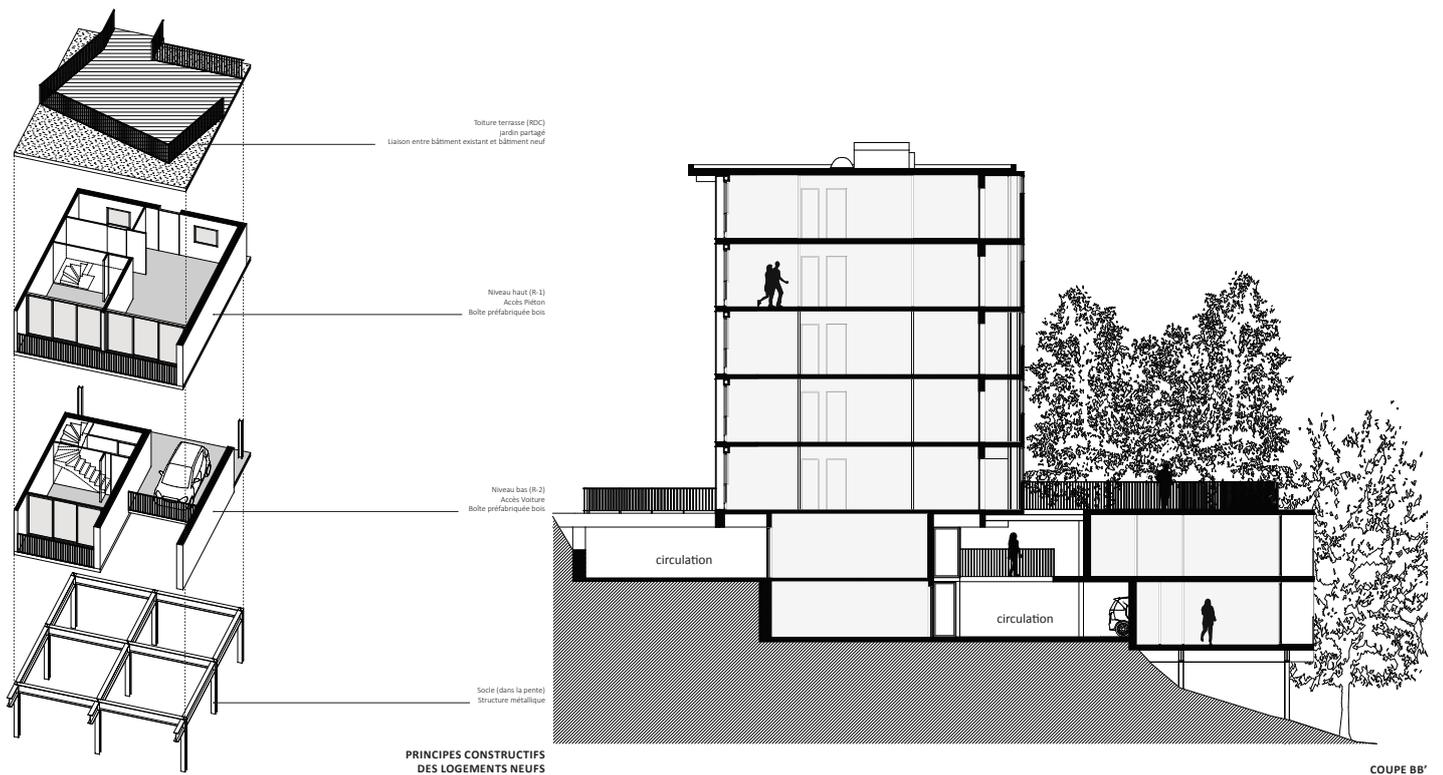
EXTENSION

9 logements sont construits dans la pente, de l'autre côté de la voie circulable et sur la hauteur du socle de garages. Ainsi, l'impact visuel de l'extension est limité pour les habitants. La toiture est traitée de façon qualitative, végétalisée avec platelage bois. Des passerelles relient le bâtiment existant à l'extension. Le ruban des nouveaux logements est fractionné par deux failles accueillant les escaliers extérieurs. L'extension conserve ainsi une échelle humaine.

Ces nouveaux logements sont des duplex inversés: le niveau de vie, directement accessible par l'ascenseur au niveau R-1, est adapté aux PMR. Chaque T3 traversant développe une surface habitable de 70m² (pouvant évoluer en T4) et profite de deux balcons orientés plein sud. Chaque logement dispose d'un stationnement voiture abrité et d'un espace 2-roues / vélos.

Constructivement, un socle de structure métallique reçoit des boîtes préfabriquées construites en bois et revêtues du même bardage métallique que le bâtiment principal.





OBJECTIFS REMPLIS

- Amélioration du confort thermique et acoustique des 4 façades.
- Création de 4 escaliers / 4 ascenseurs (100% logements accessibles)
- Conservation du nombre de caves / garages pour les logements existants
- Agrandissement des balcons
- Agrandissement des séchoirs
- Amélioration des consommations énergétiques d'environ 50% (chauffage et ECS)
- Mise en sécurité (coupe-feu, désenfumage...)
- Amélioration de l'image générale de la copropriété (plus-value immobilière)
- Création de 13 nouveaux logements avec leurs stationnements
- Projet qui peut être phasé
- Maîtrise de l'économie (équilibre entre travaux, ventes immobilières, économies dépenses énergétiques, aides...)



APPROCHE TECHNIQUE ET ECONOMIQUE

La rénovation du bâti est une nécessité à la fois économique et écologique qui doit répondre à des enjeux sociétaux (pression démographique et donc foncière), architecturaux (amélioration esthétique de nos villes) et techniques (amélioration énergétique, accessibilité et mises aux normes diverses).

La nécessité de création de m² complémentaires est cependant une opportunité financière qui doit accompagner la transition énergétique et technique des existants.

Notre approche vise un projet évolutif par poste réalisable à la carte. Les prestations envisagées sont indépendantes les unes des autres et pourraient ainsi être réalisées à la demande par phases successives.

Nota 1 : notre étude ne prend pas en compte la problématique amiante. Une DAAT sera nécessaire avant toute intervention et pourra générer, le cas échéant, un surcout non négligeable.

Circulations verticales

Problématiques:

- Défaut d'accessibilité aux étages : l'immeuble n'est pas accessible aux PMR.
- Paliers et escaliers non protégés : absence de coupe-feu (gaines, séparatif escalier/séchoir, portes palières)
- Désenfumage : le skydôme existant sur chaque dernier palier d'étage n'est pas aux normes.

Solutions architecturales et techniques:

Nous proposons la création d'ascenseurs (630kg) conformes à une utilisation PMR.

Pour ne pas modifier la distribution intérieure des logements ni la position des paliers d'étages, des escaliers neufs couplés à un ascenseur sont créés à l'emplacement des escaliers et séchoirs existants.

Cette modification lourde et structurelle permet de régler tous les défauts de coupe-feu et de créer un volume sécurisé.

Les skydômes existants sont conservés pour l'éclairage naturel, des exutoires de désenfumage sont créés

Les choix des matériaux de ces parties communes visent la simplicité et la rapidité d'exécution autant que la pérennité et l'élégance des espaces impactés. En dehors des planchers et des voiles de l'ascenseur, nécessairement réalisés en béton armé, les escaliers neufs et leurs paliers sont en métal.

Les façades de gaines techniques, coupe-feu, sont stratifiées. Les sols des paliers d'ascenseur sont carrelés, les murs et plafonds peints. L'ambiance est sobre et moderne, et les nouveaux appareils d'éclairage, de technologie LED.

Pendant les travaux de chaque cage, les appartements ne sont plus accessibles par les paliers d'étages mais depuis les balcons grâce à un escalier modulaire de chantier partant du niveau -2 (boxes parking).

Le délai estimatif de réalisation est de 4 mois.

Le budget estimatif est de 408 000,00 € HT.

Ces travaux ayant un impact momentané mais fort sur le confort des habitants (bruit notamment), nous préconisons de réaliser ces modifications sur les 4 cages en même temps.

CIRCULATIONS VERTICALES	BUDGETISATION				PLANNING						
	Poste	Unité	Quantité	Prix unitaire	Prix total	Mois 1	Mois 2	Mois 3	Mois 4	Mois 5	Mois 6
Travaux préparatoires	Ens	4,00		12 000,00	48 000,00						
- escaliers modulaires					-						
- modification provisoire des garde corps de balcons					-						
- Rebouchage porte séchoir depuis logement					-						
- Neutralisation des portes palières					-						
Démolitions	Ens	4,00		5 000,00	20 000,00						
Gros œuvre	Ens	4,00		20 000,00	80 000,00						
Ascenseurs	Ens	4,00		50 000,00	200 000,00						
Aménagement des nouvelles circulations verticales	Ens	4,00		15 000,00	60 000,00						
SOUS TOTAL (en € HT)					408 000,00						

Façade Nord et pignons Est et Ouest

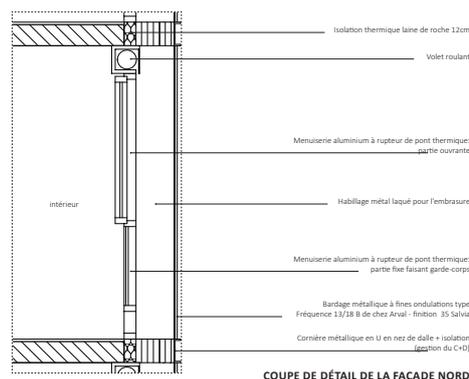
Problématiques à traiter:

- Faible isolation thermique sur les deux pignons.
- Absence d'isolation sur la façade Nord

Solutions architecturales et techniques:

Nous proposons de mettre en œuvre une nouvelle ITE avec 12 cm d'isolant en surfaces courantes et 5 cm en retours de baies. Les menuiseries extérieures sont toutes changées au profit de menuiseries aluminium (double vitrage, coffre de volet roulant isolé) avec un nouveau dessin pour gérer le C+D qui permet d'obtenir une surface de vitrage plus importante. Cette solution permet aussi de régler les ponts thermiques sur les façades concernées.

L'isolation est protégée par une vêtue que nous proposons de réaliser en bardage métallique de type Fréquence 13/18B de chez Arval, ancrant ainsi le bâtiment dans une modernité retrouvée.



COUPE DE DÉTAIL DE LA FAÇADE NORD

Le délai estimatif de réalisation est de 3 mois.
Le budget estimatif est de 365 920,00 € HT.

Il est à noter que le remplacement des menuiseries extérieures et une nouvelle ITE sont liés par le bon sens énergétique mais aussi d'un point de vue financier dans la mesure où l'échafaudage est commun aux deux prestations.

FAÇADE NORD ET PIGNONS EST / OUEST	BUDGETISATION				PLANNING						
	Poste	Unité	Quantité	Prix unitaire	Prix total	Mois 1	Mois 2	Mois 3	Mois 4	Mois 5	Mois 6
Echafaudage	Ens	1,00		10 000,00	10 000,00	■					
Remplacement des menuiseries extérieures	m ²	360,00		450,00	162 000,00	■	■				
Dépose ITE existante	m ²	336,00		20,00	6 720,00			■			
Nouvelle ITE	m ²	1 040,00		100,00	104 000,00			■			
Bardage métallique	m ²	1 040,00		80,00	83 200,00			■			
SOUS TOTAL (en € HT)					365 920,00						

Façade Sud

Problématiques à traiter:

- Absence d'isolation thermique.
- Hétérogénéité des menuiseries extérieures (certaines ont été changées sans répondre aux enjeux thermiques actuels)
- Impact des travaux de circulations verticales sur les séchoirs existants.

Solutions architecturales et techniques:

La façade sud présente la particularité d'avoir les refends intérieurs dépassant sur la profondeur des balcons. Cette disposition constructive génère un pont thermique ajouté à celui existant au droit du balcon. Il est possible de casser ce pont thermique par apposition d'un isolant de seulement 5cm. Ailleurs, une ITE de 12cm vient isoler la façade de la cuisine et son retour. Les menuiseries extérieures sont changées au profit de menuiseries aluminium en double-vitrage, et les coffres de volets sont isolés.

La profondeur des balcons est augmentée de 60cm par adjonction d'une nouvelle structure métallique avec plancher collaborant posée en applique de la façade. Ces extensions de balcons sont suspendues à chaque étage et se reprennent sur les émergences des refends en façade.

Ce dispositif constructif permet d'offrir des surfaces de 9,3m² (7,5m² auparavant) avec une profondeur de 1,92m ce qui les rend vraiment habitables. Ces espaces peuvent soit recevoir des nouveaux gardes corps en acier galvanisé pour être utilisés en terrasses, soit une façade vitrée pour être utilisés en jardins d'hiver.

De plus, cet aménagement de façade génère une surface complémentaire qui permet la création de nouveaux séchoirs, offrant une surface de 5,8m² (au lieu des 3,3m² initiaux). Ces nouveaux séchoirs sont réalisés en panneaux sandwichs aluminium avec menuiseries de hauteurs variables suivant le choix des propriétaires.

Le délai estimatif de réalisation est de 4 mois.
Le budget estimatif est de 878 120,00 € HT.

FAÇADE SUD	BUDGETISATION				PLANNING						
	Poste	Unité	Quantité	Prix unitaire	Prix total	Mois 1	Mois 2	Mois 3	Mois 4	Mois 5	Mois 6
Remplacement des menuiseries extérieures	m ²	612,00		500,00	306 000,00		■				
Nouvelle ITE	m ²	654,00		100,00	65 400,00				■		
Bardage métallique	m ²	654,00		80,00	52 320,00				■		
Extension balcons	m ²	228,00		800,00	182 400,00	■					
Séchoirs	m ²	240,00		750,00	180 000,00			■			
Façades de jardins d'hiver	m ²	230,00		400,00	92 000,00						
SOUS TOTAL (en € HT)					878 120,00						

Toiture et Production ECS et CH

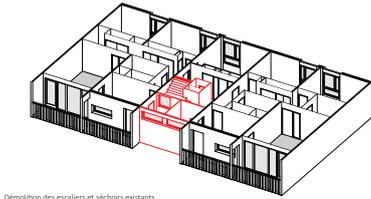
Problématiques à traiter:

- Insuffisance de l'isolation thermique (12cm).
- Consommation énergétique importante pour la production de l'eau chaude sanitaire (ECS) et de chauffage (CH).

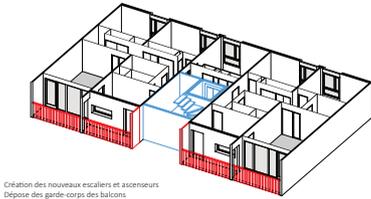
Solutions architecturales et techniques:

Le changement de l'isolation de toiture (20cm avec un R=8) implique la reprise à neuf de l'étanchéité déjà impactée par d'autres travaux (création des ascenseurs, mise en œuvre d'exutoires de désenfumage).

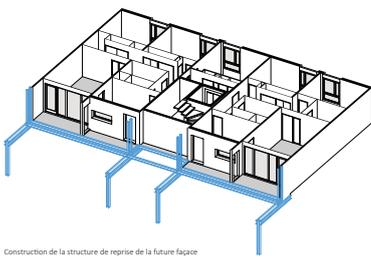
Les surfaces disponibles en toiture sont aussi une réelle opportunité technique d'y installer une nouvelle production ECS de type Solar Pump de chez Giordano. Le principe d'une telle installation en toiture (environ 100m²) est de capter l'énergie solaire directe ou d'échanger avec l'air extérieur quand le soleil est absent (nuit, couverture nuageuse...).



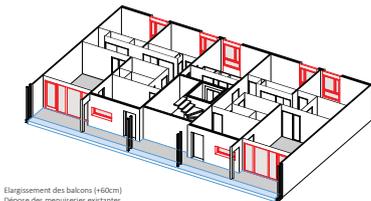
Démolition des escaliers et véchairs existants



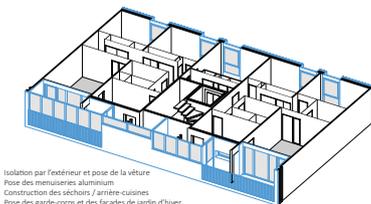
Création des nouveaux escaliers et ascenseurs
Dépose des garde-corps des balcons



Construction de la structure de reprise de la future façade

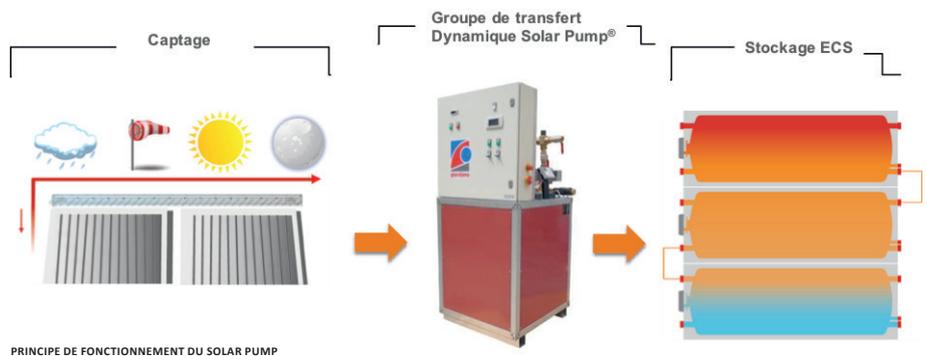


Elargissement des balcons (+60cm)
Dépose des menuiseries existantes



Isolation par l'extérieur et pose de la viture
Pose des menuiseries aluminium
Construction des séchoirs / arrières-cuisines
Pose des garde-corps et des façades de jardin d'hiver

PRINCIPES DE PHASAGE TRAVAUX SUR L'EXISTANT



Le circuit primaire étalé en toiture est raccordé sur une pompe à chaleur positionnée dans l'actuelle chaufferie située au R-2 de l'immeuble.

Cette solution nécessite des ballons de stockage ECS qui peuvent être positionnés en lieu et place d'une vieille chaudière défectueuse (repère A). Deux des trois chaudières gaz existantes (repères B) sont conservées en secours de la nouvelle installation solaire. La troisième (repère C) laisse place au groupe de transfert dynamique Solar Pump.



LOCAL CHAUFFERIE EXISTANT

En complément des économies d'énergie simplement générées par les ITE et le changement des menuiseries extérieures, cette nouvelle installation réduira encore les consommations annuelles de gaz.

Le calcul du gain réel nécessite une étude thermique poussée qui n'est pas l'objet de notre notice mais suivant les consommations annuelles fournies dans l'audit énergétique d'ECONEAULOGIS transmis au DCE, il est possible d'estimer les économies suivantes :

- Chauffage : -60 % de 37 000€ soit une économie 22 200€ par an
- ECS : -50% de 9 500€ soit une économie de 4 200€ par an

La toiture est aussi un lieu privilégié pour recevoir les 4 moteurs d'extraction (1 par cage) que nous proposons de mettre en œuvre pour créer une VMC.

Le délai estimatif de réalisation est de 2 mois.

Le budget estimatif est de 257 520,00 € HT.

TOITURE	BUDGETISATION				PLANNING						
	Poste	Unité	Quantité	Prix unitaire	Prix total	Mois 1	Mois 2	Mois 3	Mois 4	Mois 5	Mois 6
Dépose étanchéité et isolation existantes	m ²	912,00		15,00	13 680,00	■					
Nouveau complexe d'étanchéité sur isolation neuve	m ²	912,00		70,00	63 840,00	■					
Production ECS et CH par SOLAR PUMP	Ens	1,00		120 000,00	120 000,00		■				
VMC	Ens	4,00		15 000,00	60 000,00		■				
SOUS TOTAL (en € HT)					257 520,00						

Travaux divers

Problématiques à traiter:

- Eclairage des communs énergivore.
- Tableaux électriques des logements non conformes (même si dotés d'un DD30mA).
- Appuis BA des passerelles d'accès au rez-de-chaussée depuis la rue très dégradés.
- Sous faces porte à faux du RDC non isolées.

Solutions architecturales et techniques:

Il apparaît nécessaire de changer l'intégralité des luminaires des locaux communs, où qu'ils se trouvent, au profit d'appareils de technologie LED. A défaut de réaliser une économie nette, ce changement systématique qui devrait voir baisser les consommations d'éclairage de 50%, permettra de financer tout ou partie des consommations des nouveaux matériels tels que PAC, moteurs VMC et ascenseurs.

Les tableaux électriques des appartements sont remplacés à neuf.

Les appuis BA très endommagés des passerelles, doivent être rapidement réparés avant que les tubes de gaz (alimentation des logements) n'en subissent de graves conséquences.

Les sous-faces des porte-à-faux du RDC ne sont, d'après l'audit énergétique, pas isolées. Nous proposons donc la mise en œuvre d'un flochage de laine de roche roulée de 12cm d'épaisseur.

Le délai estimatif de réalisation est de 1,5 mois.

Le budget estimatif est de 163 000,00 € HT.

TRAVAUX DIVERS	BUDGETISATION				PLANNING						
	Poste	Unité	Quantité	Prix unitaire	Prix total	Mois 1	Mois 2	Mois 3	Mois 4	Mois 5	Mois 6
Remplacement éclairage communs hors ceux rénovés	Ens	1,00		30 000,00	30 000,00	■					
Remplacement des TD des logements	U	36,00		3 000,00	108 000,00	■					
Réparation des corbeaux BA d'appui des passerelles	Ens	4,00		4 000,00	16 000,00	■					
Flocage des sous-faces des porte-à-faux du RDC	m ²	120,00		75,00	9 000,00		■				
SOUS TOTAL (en € HT)					163 000,00						

Transformation des halls et des locaux vélos

Problématiques à traiter:

- Locaux vélos quasiment inutilisés
- Recherche de surfaces de logements pour financer l'opération.
- Accès aux logements neufs depuis la rue et les halls existants

Solutions architecturales et techniques:

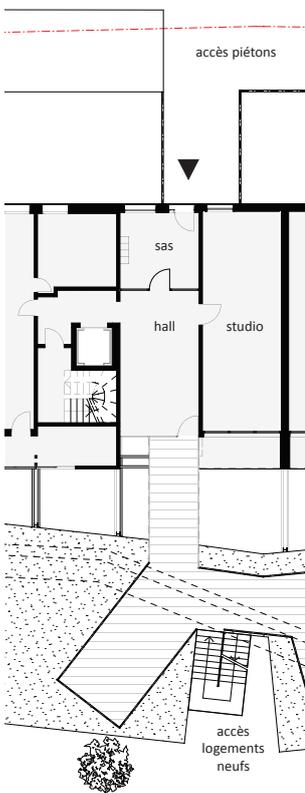
La démolition des caves situées au rez-de-chaussée permet de créer des halls traversants; généreusement éclairés, ils donnent accès aux circulations verticales et aux passerelles vers les nouveaux logements. Ces halls comportent un sas (thermique et de sécurité) avec les boîtes aux lettres.

Les caves démolies (12 unités) sont relocalisées aux niveaux R-1 (4 unités) et R-2 (8 unités), toutes accessibles par les nouveaux ascenseurs.

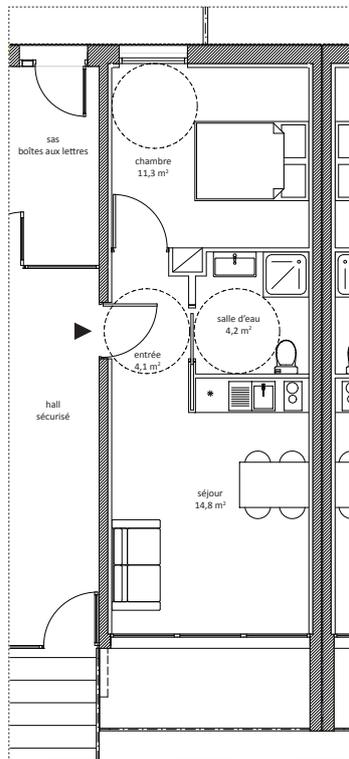
Les locaux vélos sont transformés en logements, ce qui permet la création de 4 studios / T2 répondant aux normes PMR. Ces studios sont accessibles depuis le hall sécurisé et sont traversants.

Ils sont composés d'un noyau central avec les pièces humides (sde, cuisine), d'un espace nuit côté rue du Fier et d'un espace jour côté jardin avec un large balcon orienté plein Sud.

Les espaces jour et nuit peuvent être cloisonnés pour former un petit appartement de type T2.



REZ-DE-CHAUSSÉE (EXTRAIT)



PLAN DE STUDIO RDC - 34,4 m²

Le délai estimatif de réalisation est de 3 mois.

Le budget estimatif est de 258 000,00 € HT.

Il est à noter que cette orientation permet de créer 4 logements dans l'emprise du bâtiment existant (pas de création de surface) pour un coût d'investissement modéré.

TRANSFORMATION DES HALLS ET DES LOCAUX VELOS	BUDGETISATION				PLANNING					
	Unité	Quantité	Prix unitaire	Prix total	Mois 1	Mois 2	Mois 3	Mois 4	Mois 5	Mois 6
Démolitions	Ens	1,00	20 000,00	20 000,00	■					
Création des studios	m²	140,00	700,00	98 000,00		■	■			
Agrandissement et réaménagement des halls et caves,	m²	140,00	1 000,00	140 000,00			■			
SOUS TOTAL (en € HT)				258 000,00						

Création de logements en extension

Problématiques à traiter:

- Préserver la qualité de vie des logements existants (vue, bruit, flux, accès, stationnements...)
- Trouver un équilibre entre l'assiette foncière et la préservation du jardin
- Accès aux logements neufs (accès depuis la rue, accessibilité PMR)
- Prendre en compte la conduite d'eau et les arbres existants
- Trouver un nombre de stationnements équivalent au nombre de logements créés
- Avoir une écriture architecturale cohérente entre l'existant et l'extension
- Concilier un nombre raisonnable de logements créés avec la faisabilité économique globale de l'opération
- Traiter de façon équitable les logements existants et les logements neufs (vues, traitement architectural, solutions techniques, soucis du détails...)

Solutions architecturales et techniques:

Les logements neufs sont construits dans la pente, dans la hauteur des niveaux de garages (R-1 et R-2); les logements existants du rez-de-chaussée conservent leur vue dégagée et leur ensoleillement (vue sur la toiture végétalisée au même niveau). Ce parti permet de conserver une large surface du jardin.

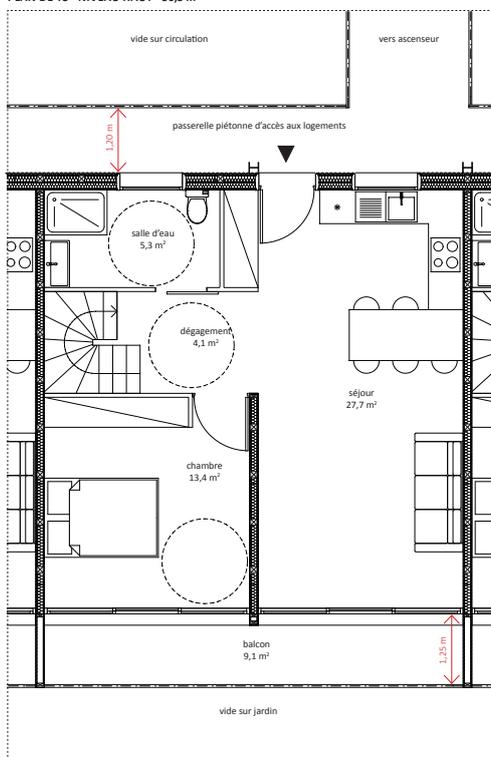
Depuis les halls, des passerelles donnent accès aux escaliers vers les logements et aux terrasses partagées avec mise à distance (passage et espace d'agrément à l'écart des logements du RDC).

Une structure métallique qui forme pergola au-dessus de la voie de circulation, porte les passerelles, reprend les charges de l'extension de la façade Sud et soutient les coursives d'accès aux 9 logements créés (duplex inversés)

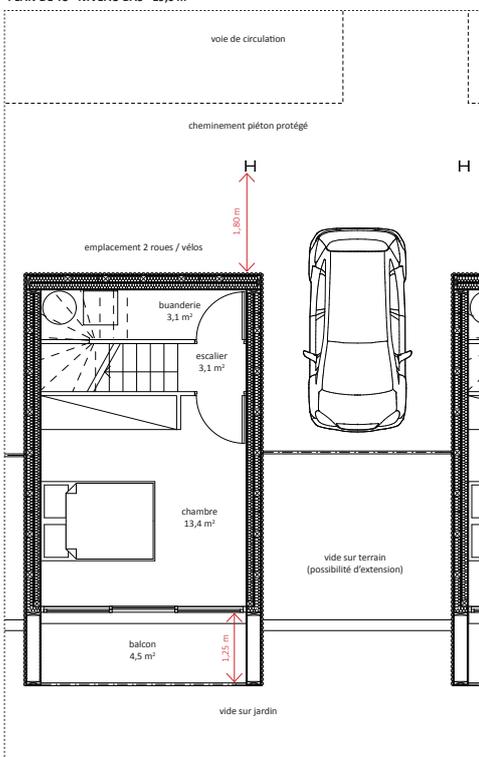
Le parti-pris constructif est une solution dite de construction légère:

- une structure métallique qui forme socle et qui permet l'adaptation à la pente et aux contraintes de terrain (ex: enjamber la conduite d'eau)
- des boîtes préfabriquées bois (3 modules/logement); tous les logements sont identiques (réduction des délais et des nuisances de chantier)
- liberté de choix dans l'aspect extérieur. Le projet est présenté avec un revêtement métallique dito réhabilitation de l'existant (onde sinusoïdale de petit format, type Arval Fréquence 13/18 B, finition satinée Salvia)

PLAN DE T3 - NIVEAU HAUT - 50,5 m²



PLAN DE T3 - NIVEAU BAS - 19,6 m²



- Matériaux pérennes et flexibilité du système (possibilité ultérieure d'ajouter 1 module supplémentaire au R-2 = 1 pièce en plus)

Les stationnements, véhicules et deux-roues sont abrités et localisés au R-2 pour chaque logement créé.

Les 9 logements sont accessibles soit par les escaliers extérieurs, soit par les ascenseurs directement au R-1. Ces logements répondent aux normes PMR.

Au final, les 49 logements des Myrtilles sont tous traversants et possèdent tous une vue dégagée, un ou plusieurs grands balcons orientés plein sud.

De plus, ils sont conformes aux normes d'accessibilité, thermique et de sécurité et possèdent des espaces partagés généreux.

Le délai estimatif de réalisation est de 6 mois (avantage de la solution préfabriquée).

Le budget estimatif est de 2 192 500,00 € HT.

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN EXTENSION		BUDGETISATION			PLANNING					
Poste	Unité	Quantité	Prix unitaire	Prix total	Mois 1	Mois 2	Mois 3	Mois 4	Mois 5	Mois 6
Création de surfaces à l'air libre	Ens	400,00	700,00	280 000,00						
Création de surfaces de logements	m²	765,00	2 500,00	1 912 500,00						
SOUS TOTAL (en € HT)				2 192 500,00						

PRÉ-BILAN D'OPÉRATION

La faisabilité économique de l'opération repose sur un nécessaire équilibre entre dépenses / recettes et financements possibles.

Les dépenses sont constituées par la totalité des coûts de travaux Réhabilitation + Extension.

Les recettes sont constituées d'une part des produits de la vente des logements neufs et d'autre part des aides financières auxquelles le projet peut prétendre.

Hypothèses de vente:

- Studio / T2 : 145 000€
- Logement intermédiaire T3: 300 000€

Nota: Il n'existe pas de programme comparable à Meythet, avec un cadre de vie d'une telle qualité.

Les travaux d'amélioration énergétiques et de mise en accessibilité ouvrent droit à différentes aides et subventions permettant de financer les travaux. Ces travaux doivent être conçus et réalisés par des professionnels. Les principales aides mobilisables pour cette opération sont listées dans un lexique en annexe.

DÉPENSES : COÛT TOTAL DES TRAVAUX (exprimés en euros hors taxes)

Réhabilitation

Circulations verticales	408 000 €
Façades N / E / O	365 920 €
Façade Sud	878 120 €
Toiture	257 520 €
Travaux divers	163 000 €
Halls et Studios	258 000 €
Sous-total	2 330 560 €

Construction neuve (extension)

9 logements T3	1 912 500 €
Espaces extérieurs	280 000 €
Sous-total	2 192 500 €

TOTAL Réhab + Ext. 4 523 060 €

RECETTES : VENTE, AIDES FINANCIÈRES COLLECTIVES (exprimés en euros hors taxes)

Vente des logements neufs

Studios	580 000 €
9 logements T3	2 700 000 €
Sous-total	3 280 000 €

Aides collectives

Habiter Mieux Copro	189 000 €
Rénovation Parties Com.	40 000 €
Sous-total	229 000 €

TOTAL Vente + Aides 3 509 000 €

La différence entre les dépenses et les recettes constitue un reste à charge pour le Syndicat des copropriétaires de 1 014 060 €. Cela représente donc une quote-part moyenne de 28 168,33 €/logement.

L'enjeu est donc de financer ce reste à charge, de façon réaliste pour chaque copropriétaire.

Le reste à charge représente 1 877,89 €/an/logement sur une base de calcul de 15 ans (durée d'investissement usuellement appliquée pour ce type d'opération).

Ce reste à charge est en partie financé par les économies de dépenses énergétiques.

Economies des dépenses énergétiques (cf. paragraphe Toiture et Production CH/ECS): 22 200 €/an pour le chauffage et 4 200 €/an pour l'eau chaude sanitaire, soit 26 400 €/an.

Ce qui fait une moyenne de 733,33 €/an/logement (notons que cette somme est actuellement dépensée par les copropriétaires pour les consommations énergétiques).

On peut donc considérer que l'opération coûte au final 1 144,56 €/an/logement sur une durée de 15 ans.

Cette somme est largement finançable par les différents dispositifs d'aides individuelles, à commencer par les prêts à taux zéro. Par exemple, l'Eco PTZ Habiter Mieux (en complément de l'aide ANAH Habiter Mieux Copro) permet un prêt à taux zéro jusqu'à 20 000€ sur une durée de 15 ans. Il peut être complété par l'Eco PTZ classique (de 10 à 30 000€ sur 15 ans)

A cela s'ajoute potentiellement les crédits d'impôts, l'exonération de la taxe foncière (TFPB), et les aides des fournisseurs d'énergie ou des collectivités locales. Enfin, il est à noter que les taux de TVA s'appliquent sur une grande partie des travaux de réhabilitation.

Ce coût est de plus compensé par la plus-value immobilière, difficilement quantifiable aujourd'hui, mais néanmoins assurée par un logement économe, remis aux normes d'accessibilité, thermique et de sécurité, dans un environnement préservé.

A la lecture des éléments financiers, nous considérons donc que cette opération est réalisable techniquement et économiquement parlant.

Nous alertons le Syndicat des Copropriétaires sur la nécessité de monter un groupe de travail sur le pilotage et le financement de l'opération, afin de garantir la cohérence calendaire des différentes aides et subventions mobilisables.

Cette opération nous apparaît emblématique en termes de montage économique, de financement et de mise en dynamique des acteurs. C'est pourquoi nous pensons qu'elle peut s'inscrire dans les programmes d'expérimentation du Ministère de la Cohésion des Territoires (cf. programme REHA du Puca) avec des dispositifs de cofinancement européen.

ANNEXE

Lexique des aides financières Rénovation énergétique / Accessibilité

Habiter Mieux Copro – ANAH (agence nationale pour l'amélioration de l'habitat)

Condition : gain énergétique > 35%

Aide mobilisable : 5250€ / logement pour les travaux et 180€/ logement pour la mission AMO (obligatoire)

Aide attribuée au Syndicat des copropriétaires

Eco PTZ Habiter Mieux – réseau bancaire

Condition : financement du reste à charge des travaux sous financement d'une aide Habiter Mieux ANAH, prêt à taux zéro sur 15 ans

Montant mobilisable : 20 000€/propriétaire

Aide individuelle

Eco PTZ – réseau bancaire

Condition : travaux réalisés par entreprises labellisées RGE, prêt à taux zéro sur 15 ans

Montant mobilisable : 10 000 à 30 000€ / logement en fonction du bouquet de travaux

Aide Rénovation des parties communes – ANAH

Condition : travaux de mise en accessibilité des logements

Aide mobilisable : 50% du montant des travaux, plafonné à 10 000€/accès aménagé

Aide attribuée au Syndicat des copropriétaires

Prêt Action logement (anciennement 1% logement)

Condition : propriétaire privé, salarié d'une entreprise de 10 personnes ou plus. Prêt à 1% sur 10 ans.

Montant mobilisable : 10 000€

Aide individuelle

CITE (crédit d'impôt pour la transition énergétique) - Service des Impôts

Les dépenses éligibles au crédit d'impôt ouvrent droit de manière individuelle selon un calcul de quote-part. Ce dispositif valable jusqu'au 31/12/2017 est actuellement en discussion par le gouvernement sur les modalités de reconduction. Meythet étant situé en zone B1 (zone tendue), ce dispositif pourrait être reconduit.

Aide individuelle

TVA à taux réduit - Service des Impôts

Le taux de 5,5% s'applique aux travaux visant l'installation des matériaux et équipements éligibles au CITE sous réserve du respect des objectifs techniques décrits dans les textes réglementaires. Pour les autres travaux de rénovation (hors construction neuve), le taux de TVA de 10% s'applique.

Aide individuelle

Exonération de la taxe foncière (TFPB) - Service des Impôts

Condition : votée par la commune, montant des dépenses travaux économie énergie > 10 000€/logement ou construction de logements neufs économes en énergie par prêts aidés (PLAI, PLS, PLUS)

Application : 50% ou 100% sur une durée de 5 ans pour la rénovation énergétique, 20 ans pour la construction neuve (à partir 2019)

Aide individuelle

Autres aides :

Aides des fournisseurs d'énergie – à étudier au cas par cas.

PAH (Prêt Amélioration de l'Habitat) de la CAF : 1 067€ max à 1% (prestataire CAF, travaux d'amélioration liés au vieillissement) - Aide individuelle

Aide Caisse du régime général des retraites : 3 500€ max (allocataire du régime général, résidence principale, travaux d'amélioration liés au vieillissement) - Aide individuelle

Aides des collectivités locales – à étudier au cas par cas

