

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Copropriétés : en finir avec les passoires énergétiques ?

TROYES. La résidence Flaubert-Berthelot fait l'objet d'un programme de rénovation globale de ses bâtiments et logements. Premier chantier de l'Aube à bénéficier du dispositif national MaPrimeRénovCopropriétés lancé au début de l'année.

L'ESSENTIEL

- La résidence Flaubert-Berthelot (2 et 4, rue Gustave-Flaubert et 25 et 35 bis, rue Marcellin-Berthelot) à Troyes fait l'objet de travaux de rénovation globale sur les trois bâtiments composant la copropriété (52 logements).
- 533 000 € TTC, c'est le coût global de l'opération qui a bénéficié de 80 % de subventions : 310 000 € avec le dispositif MaPrimeRénov/Copro de l'ANAH ; et 115 000 € d'aide de la région Grand Est (Climaxion avec l'Ademe).
- Maîtrise d'œuvre assurée par l'entreprise AGS. Trois entreprises ont été mandatées sur ce chantier : Lamblin (façades), Gartsier (ventilation), Proseco (isolation des planchers).

SYLVIE GABRIOT

Changement climatique, hausse du prix de l'énergie... la rénovation énergétique des bâtiments est une priorité. Programmer de tels travaux au sein d'une copropriété s'avère une tâche compliquée à mettre en œuvre mais des aides existent et facilitent la démarche.

UNE PREMIÈRE DANS L'AUBE

À Troyes, la résidence Flaubert-Berthelot est la première du département à bénéficier d'un montage financier associant le dispositif MaPrimeRénov/Copro de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) et une aide de la région Grand Est, soit 80 % des 533 333 € TTC du chantier



À gauche, le premier des trois bâtiments totalement rénové. À droite, l'isolation des murs par l'extérieur est en cours sur le deuxième bâtiment. Le chantier se poursuivra en 2022 sur le troisième immeuble.

pour la rénovation de ses trois bâtiments (52 logements). L'essentiel des travaux est basé sur l'amélioration thermique des bâtiments avec une isolation des murs par l'extérieur, des sous-sols (flocage des plafonds des caves) et des combles (soufflage de laine de roche). Étanchéifier la structure ne

suffit pas, la ventilation des logements est tout aussi importante. Les conduits existants sont réutilisés pour la mise en place d'une ventilation naturelle contrôlée qui permet de réguler l'humidité. Un ravalement complet des façades s'ajoute à ce vaste chantier (un an par immeuble).

UN EXEMPLE À SUIVRE

« C'est une opération unique dans le département qui permet de traiter ce qu'on appelle les passoires énergétiques », indique Eric Protte, directeur général de Troyes Aube Habitat, syndic de copropriété et assistant à maîtrise d'ouvrage pour ce chantier. Une solution qui pourrait bien servir d'exemple. Mis en place depuis janvier 2021, le dispositif de l'ANAH a vocation à intensifier les programmes de rénovation. « On sait que l'aide est un coup de pouce financier indispensable pour déclencher ce genre d'opération et on souhaite que cette première opération puisse faire école », ajoute Jean-François Hou, délégué local adjoint. Dans l'Aube, selon le registre national des copro-

priétés, 1 300 copropriétés sont éligibles au dispositif.

La Région est elle aussi de plus en plus engagée dans une démarche « d'adaptation au climat qui passe par l'adaptation des bâtiments et en particulier la rénovation énergétique », abonde Marc Sebeyran, vice-président de la région Grand Est. Le dispositif Climaxion, qu'elle propose avec l'Ademe (jusqu'à 25 % du total des travaux), va accompagner six nouveaux projets dans l'Aube (Bréviandes, La Chapelle-Saint-Luc, Bercey-en-Othe, La Villeneuve-au-Chêne...).

Les bénéfices d'une telle opération sont multiples : « Plus de ressenti de parois froides, l'air ventilé assainit le logement et surtout les économies d'énergie sont importantes et supé-

rieures à 30 % », assure Jean-Luc Seclier, du bureau d'étude AGS Ingénierie.

CONFORT ET ÉCONOMIES

Concrètement, la rénovation satisfait les habitants. « Au départ, les copropriétaires n'étaient pas forcément emballés parce que ça coûte de l'argent et petit à petit l'idée s'est installée dans les esprits (le projet date de 2017, NDLR), nous confie Bernard Simon, copropriétaire d'un F2 au dernier étage d'un des bâtiments en cours de travaux. « Il faut dire qu'il y a une grosse prise en charge et les personnes aux revenus modestes ont une prime en plus. Sur 11 000 € de travaux, ça me reviendra à presque zéro. » Et niveau confort, « la différence est énorme, aujourd'hui j'ai 24 degrés avec les fenêtres ouvertes. En dessous ils ont 26 ! On a demandé à baisser le chauffage (les bâtiments sont alimentés par la chaufferie des Charreux, NDLR). Et si ça peut réduire la température l'été, ce serait une bonne chose car mon appartement est exposé plein sud. »

COMMENT BÉNÉFICIER D'UNE AIDE FINANCIÈRE ?

Depuis le 1^{er} janvier 2021, le dispositif national MaPrimeRénov Copropriétés permet de financer des travaux de rénovation énergétique d'une copropriété.

Pour en bénéficier, la copropriété doit avoir :

- plus de quinze ans,
- 75 % des logements doivent être des résidences principales,
- les travaux devront permettre une amélioration significative du confort et de la performance énergétique (gain après travaux d'au moins 35 %).

Quels montants ?

Une aide sociale de 25 % du montant des travaux, plafonnée à 15 000 € de travaux x le nombre de logements de la copropriété, à laquelle s'ajoutent des bonus sortie de passoire énergétique (500 € par logement), bonus bâtiment basse consommation (500 € par logement) et un financement complémentaire pour les propriétaires aux ressources modestes (de 750 € à 1 500 €)

Renseignements sur www.anah.fr

Retrouvez notre reportage en vidéo sur

lest-eclair.tv