

LAS RÉBÈS, UNE COPROPRIÉTÉ ENGAGÉE DANS UNE OPÉRATION DE RÉNOVATION THERMIQUE AMBITIEUSE

Dans le cadre de sa démarche de transition écologique et solidaire, Montpellier Méditerranée Métropole s'est engagée auprès de la Région Occitanie, de la Banque des Territoires, et du groupe SA3M-SERM pour la rénovation thermique de la copropriété Las Rébès. Ce jeudi 27 janvier, Isabelle Touzard, Vice-Présidente de Montpellier Méditerranée Métropole, Déléguée à la Transition Écologique et Solidaire, à l'Agroécologie et à l'Alimentation, et Maire de Murviel-lès-Montpellier, Maryse Faye, Adjointe au Maire de Montpellier, Déléguée à l'Urbanisme Durable et à la Maîtrise Foncière, et Agnès Langevine, Vice-Présidente de la Région Occitanie, Déléguée au Climat, Pacte vert et Habitat durable, présentent l'avancée du chantier aux côtés des différentes parties prenantes.



Dans un contexte général d'augmentation des prix de l'énergie, il y a nécessité d'aider les ménages, notamment les plus précaires, à limiter leur facture énergétique et ainsi à préserver leur pouvoir d'achat. C'est pourquoi nous avons choisi de les soutenir dans la rénovation thermique de leur foyer en leur proposant une aide financière de 1 300 €, dans le cadre de notre plan Climat. La Métropole a également engagé la démarche ÉcoCité, ce qui permet d'accompagner huit copropriétés dans une démarche de rénovation thermique jusqu'à l'audit, avec diagnostic et scénario de rénovation Bâtiment Basse Consommation (BBC). Trois d'entre elles ont été assistées jusqu'à la réalisation des travaux, ce qui représente 565 logements. Aujourd'hui, avec les travaux de modernisation énergétique de la copropriété Las Rébès, 300 tonnes équivalent CO₂ seront économisées par an, lui permettant un passage de l'étiquette DPE de D à A, et la consommation d'énergie sera diminuée de moitié, avec un passage de l'étiquette DPE de D à B.

Isabelle Touzard,
Vice-présidente de Montpellier Méditerranée Métropole
Déléguée à la Transition écologique et solidaire, à l'Agroécologie et à
l'Alimentation
Maire de Murviel-lès-Montpellier

I/ UNE RÉNOVATION INSCRITE DANS UNE DÉMARCHE GLOBALE DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

La rénovation énergétique des logements est un enjeu phare identifié dans le diagnostic du Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de la Métropole. Le secteur du bâtiment représente en effet 33% des émissions de gaz à effet de serre et 48% des consommations énergétiques du territoire (25% pour le résidentiel et 23% pour le tertiaire). De plus, **15% de la population de la Métropole est en situation de précarité énergétique**, principalement au sein du logement collectif.

Promouvant une politique de **transition écologique et solidaire** depuis des années, la Métropole multiplie ainsi les actions pour améliorer le cadre de vie et les conditions de logement de ses habitants.

Aux côtés de la Région Occitanie, de la Banque des Territoires, et du groupe SA3M-SERM (Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole – Société d'Équipement de la Région Montpellieraine), la Métropole s'est donc engagée dans la **démarche ÉcoCité** suite à l'appel à projets du **Programme d'Investissement d'Avenir « Ville de Demain »**. La mise en œuvre d'une **modernisation énergétique de la résidence Las Rébès** a été retenue dans le cadre de ce programme.

PRÉSENTATION DE LA COPROPRIÉTÉ LAS RÉBÈS

Construite dans les années 60 dans le quartier des Cévennes de la Ville de Montpellier, Las Rébès est une copropriété composée de 4 bâtiments et de 185 logements, déployée sur 13 489 m², et classée D d'un point de vue énergétique et émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) avant le programme de travaux en cours.



Image Google Earth © 2021 Maxar Technologies

II/ DES TRAVAUX ADAPTÉS POUR UN OBJECTIF D'ÉTIQUETTES ÉNERGÉTIQUES B ET A

En 2016, un **audit thermique** de cette résidence a permis d'identifier une **déperdition en énergie** par les parois donnant sur l'extérieur (murs, fenêtres, portes et plancher) et par des infiltrations d'air.

Suite à ce diagnostic, la Métropole, les copropriétaires, le syndic et la SA3M ont défini ensemble un **programme de travaux adapté aux besoins identifiés et aux exigences thermiques** pour atteindre une rénovation de niveau de performance **Bâtiment Basse Consommation (BBC)**. Un travail d'accompagnement de la copropriété renforcé par la SA3M a notamment permis :

- de définir un cahier des charges des travaux à réaliser,
- de lancer des consultations auprès d'entreprises pour le programme de travaux,
- de solliciter des subventions dans le cadre du dispositif ÉcoCité. Un concours financier au projet a été apporté par la Région et la Métropole sur leurs fonds propres mais également par des **aides ANAH** (Agence Nationale de l'Habitat), attribuées par Montpellier Méditerranée Métropole. La copropriété ainsi que les propriétaires occupants avec les ressources les plus faibles ont bénéficié de ces aides financières. En outre, dans le cadre d'un accord entre FDI SACICAP (Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété), maison-mère de FDI Groupe, et la Métropole, une convention de préfinancement du solde des subventions publiques a été signée entre FDI SACICAP et le syndicat des copropriétaires.

Au terme d'un travail d'une vingtaine de mois, la copropriété a validé le projet de réhabilitation en assemblée générale en décembre 2019.

Au programme des travaux, une rénovation globale comprenant :

- l'isolation thermique par l'extérieur,
- le remplacement des menuiseries en simple vitrage par du double vitrage,
- la réfection de la toiture-terrasse du bâtiment 8,
- l'isolation du plancher bas (sol) et du plafond des parties communes,
- la rénovation complète du chauffage, de la chaufferie et de l'Eau Chaude Sanitaire (ECS), y compris la reprise de toute la distribution dans les bâtiments et ses logements.
- l'aménagement de nouveaux éclairages pour les parties communes,
- la mise en place d'un nouveau système de ventilation.

Le gain énergétique prévisionnel après travaux est de **plus de 60%** et la copropriété peut espérer acquérir **une étiquette B en termes de performances énergétiques** et **une étiquette A en termes d'émissions de GES**.

EMPLACEMENT DES BÂTIMENTS 6, 7, 8 ET 9 DE LA COPROPRÉITÉ LAS RÉBÈS



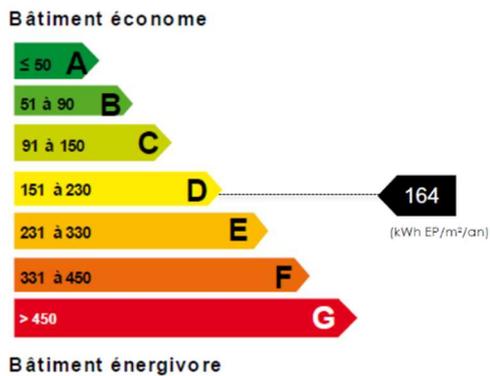
Image ©Google Earth 2018 – SA3M/SERM

PROPOSITIONS D'AMELIORATIONS				
	Actions préconisées	Investissements € TTC	Economies € TTC/an	Gain énergétique
1	Isolation thermique des murs par l'extérieur	721 200 €	36 042 €	37%
2	Remplacement des menuiseries par du double vitrage	954 000 €	28 384 €	28%
3	Isolation toiture terrasse bâtiment 8	220 500 €	6 068 €	6%
4	Isolation plancher bas (sol)	170 000 €	8 872 €	9%
5	Isolation plafond entrée et passage	12 000 €	995 €	1%
6	Rénovation du système de chauffage	900 000 €	56 370 €	56%
7	Eclairage parties communes	10 000 €	1 856 €	0%
8	Ventilation	85 400 €	-24 099 €* -17%*	
9	Eau Chaude Sanitaire (ECS) solaire	90 000 €	6 180 €	6%
/	TOTAL	3 163 100 €**	120 668 €/an	61%

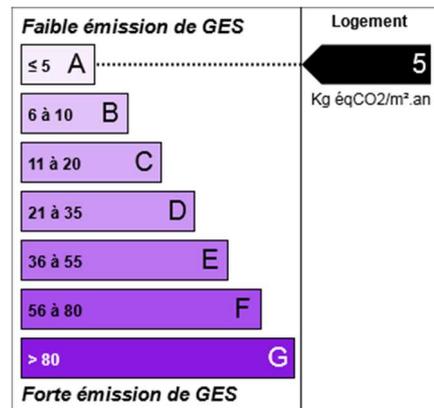
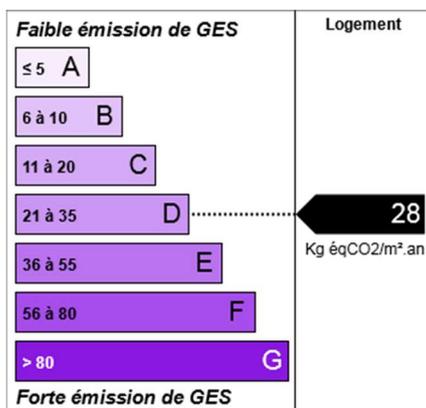
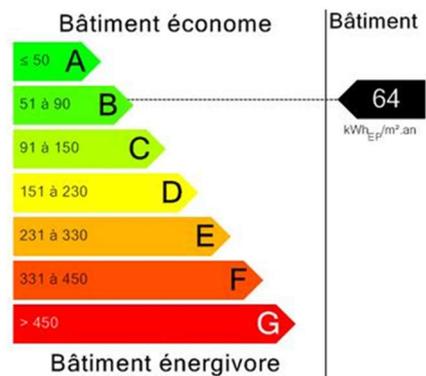
*Suite à l'amélioration de l'isolation, une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) a été installée pour éviter des effets d'humidité et de condensation dans les pièces humides. Ce système consomme de l'électricité, contrairement à l'ancien système de ventilation.

**Ce montant comprend uniquement les travaux d'économie d'énergie.

Situation actuelle



Situation projetée



UNE COPROPRIÉTÉ MIEUX ISOLÉE ET PLUS VÉGÉTALISÉE

En outre les travaux de rénovation thermique, la Ville de Montpellier a offert 8 arbres fruitiers à la résidence fin 2021, suite à la demande de la copropriété via le dispositif du bon de végétalisation : un cerisier, un abricotier, un figuier, un poirier, un prunier, un pêcher et deux oliviers.

III/ L'ENVELOPPE FINANCIÈRE ET LE PLANNING DES TRAVAUX

Il s'agit de la **première copropriété du territoire** qui réalise des travaux à ce niveau d'ambition, avec **5,3 millions d'euros TTC investis (4,6 millions HT)** dont **69% proviennent de subventions** de : la Banque des Territoires dans le cadre du programme « Ville de Demain » (ÉcoCité), de l'ANAH via son dispositif « copropriété fragile », de la Métropole et de la Région.

SUBVENTIONS	
La Banque des Territoires – Programme ÉcoCité	1 942 500 €
La Métropole par délégation des aides de l'ANAH	1 049 872 €
La Métropole	246 238 €* 424 310 €**
La Région Occitanie	424 310 €**
TOTAL	3 662 920 €***

*première subvention accordée de 183 238 €, une seconde de l'ordre de 63 000 € en cours d'instruction

**subvention attribuée dans le cadre du volet territorial du Contrat Plan État Région du 3 juin 2016.

***une partie est préfinancée par FDI SACICAP à hauteur de 2 014 544 € sous forme de caisse d'avance, sans frais pour les copropriétaires. En 2021, 1 086 407 € ont d'ores et déjà été versés à la copropriété.

Les travaux de rénovation thermique ont été **amorcés en 2020 et se prolongeront jusqu'en 2022** :

- Étanchéité toiture bâtiment 8 :
juin 2020 à août 2020
- Remplacement des menuiseries sur l'ensemble des bâtiments :
mars 2021 au printemps 2022
- Isolation des façades de l'ensemble des bâtiments :
mars 2021 au printemps 2022
- Équipements individuels (chauffage et ventilation) :
mars 2021 à avril 2022
- Travaux de chaufferie :
avril 2021 à juin 2021
- Distribution du chauffage :
avril 2021 à octobre 2021

5,3 M€

De travaux de rénovation thermique

- Équipements collectifs tout bâtiment :
 - distribution collective chauffage : **avril 2021 à novembre 2021**
 - ventilation : **avril 2021 à mars 2022**
 - électricité : **avril 2021 à avril 2022**

1300 € D'AIDE À DESTINATION DES HABITANTS DE LA MÉTROPOLE POUR LA RÉNOVATION ÉNERGETIQUE

En outre son rôle dans la rénovation thermique de la copropriété Las Rébès, Montpellier Méditerranée Métropole propose depuis juin 2021 une **aide à la rénovation énergétique de 1 300 €** aux propriétaires, copropriétaires, habitants ou bailleurs, d'un logement individuel ou en copropriété, sans condition de ressources.

Avec cette aide, cumulable avec les dispositifs existants, la Métropole souhaite engager un véritable effet levier pour atteindre les objectifs ambitieux du PCAET : **13 500 logements rénovés d'ici 2026** et **4500 par an à partir de 2030**.

Cette aide à la rénovation énergétique s'adresse à l'ensemble des logements du territoire métropolitain, notamment les centre-bourgs des communes, afin de lutter contre l'habitat dégradé et encourager l'amélioration des conditions de logement. Un accompagnement

Cette aide financière s'adresse aux ménages qui s'engagent dans l'un des dispositifs que la Métropole met en place pour la réalisation de travaux de rénovation permettant un **gain énergétique minimum de 40%** : le demandeur sera accompagné par l'une des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, pilotées par la Métropole, ou par le Guichet Unique de la Rénovation (GUR), mis en œuvre par l'**Agence Locale de l'Energie et du Climat Montpellier Métropole (ALEC)**.

Pour plus d'informations et accéder au formulaire de demande : <https://www.montpellier3m.fr/renovationenergetique>



@PresseMTP

newsroom.montpellier3m.fr

Contact presse – Camille LÉVEILLARD
04 67 34 72 09 / 06 75 92 55 25
c.leveillard@montpellier3m.fr