



PONCEAU : Présentation de l'étude pré-opérationnelle d'OPATB aux conseils syndicaux et syndicats de copropriétés.

*Direction de l'Aménagement Urbain
et du Développement Durable*
Service Projet de Ville-Habitat

Rédacteur : Laurence DUBIN
Téléphone : 01.34.33.45.94
Courriel : laurence.dubin@ville-cergy.fr

COMPTE RENDU DE REUNION – 8 février 2010

COURTIN Françoise	Adjointe au maire chargée de la politique de l'habitat	
STARY Bruno	Adjoint au maire chargé de l'environnement, de l'aménagement et du développement durable	
DUBIN Laurence	Chargée de mission habitat	laurence.dubin@ville-cergy.fr
BERKANI Bezza	Agent de développement local	bezza.berkani@ville-cergy.fr
M.ROCHETTE	UNITE 3 - LPE	zrochette@yahoo.fr
M.BONVALLET	UNITE 4 -	jbonvall@aol.com
Mme CHEYMOL	Syndic U1	mc.cheymol@laposte.fr
Mme PELTIER	UNITE 10 bis	marien.despatin@free.fr
M.VANDEKERKHOVE	UNITE 3 – ASL	jpaulvandek.cs@gmail.com
M.PIERSON	UNITE 2	gilles.pierson55@gmail.com
M.PERRIER	UNITE 1	elaeros@aol.com
Mme PETIT	UNITE 5	vpetit98@aliceadsl.fr
M.SARKISSIAN	UNITE 6	jusarki@gmail.com
Mme RAMAH	UNITE 6	
Mme BARDOLLE	UNITE 6	
M. NOEL	UNITE 6	d.m.noel@free.fr
Mme GANEY	UNITE 8	cath.ganey@orange.fr
Mme LINDENMAIER	UNITE 8	evelyne.lindenmaier@orange.fr
Mme HASSOUN	UNITE 5	zohra.hassoun@free.fr
Mme BEN DOUZID	UNITE 10	waadnfoussi@msn.com
M. HAMM	SERGIC (syndic Unité 3)	fhamm@sergic.com
M. JOYEUX représenté par M. COUETTANT	FONCIA VEXIN (syndic Unité 10)	joyeux151@foncia.fr
M. GUILLAUD	SAGEFRANCE (syndic Unité 2/6/7/8)	eguillaud@sagefrance.com
M. MOINE	OGS(syndic ASL et Unités 4/5)	moine.ogs@orange.fr
Mme MOREL	FONTENOY IMMOBILIER	Absente excusée
Mlle LESSELBAUM	SIAP	Absente excusée
M. LEPIEZ	UNITE 9	Absent excusé

Objet : Présentation de la nouvelle étude pré opérationnelle d'OPATB (Opération Programmée d'Amélioration Thermique des Bâtiments), aux Conseils syndicaux et syndicats de copropriétés.

Lundi 8 février 2010 de 18h à 20h.

Cette étude pré opérationnelle d'OPATB fait suite à une étude pré opérationnelle d'OPAH (habitat) pour les raisons suivantes :

Lors du rendu de l'étude d'OPAH au Comité de Pilotage de mars 2009, la DDEA et l'ANAH ont souhaité, au regard des objectifs ambitieux affichés par la Ville d'atteindre le niveau d'écoquartier pour le Ponceau, que les résultats soient approfondis, notamment sur 4 volets :

- le volet social : apporter des précisions sur la capacité des copropriétaires à payer les travaux (ressources précises, endettement), déterminer des profils type de ménages
- le volet énergie : préciser les calculs de consommation, de déperdition et d'économies possibles
- le volet financier : préciser le coût des travaux et les aides financières qui pourront être dédiées à ce projet
- le périmètre : dans un objectif d'écoquartier, il convenait que le périmètre soit élargi à toutes les Unités du périmètre, y compris les Unités pavillonnaires et celle de bureaux mais aussi aux équipements, inclus ou jouxtant l'ASL

Pour atteindre ce niveau de précision dans les demandes faites par la DDEA et l'ANAH, il fut décidé de focaliser l'étude sur :

- une Unité d'habitat collectif : l'Unité 5 a été choisie pour sa représentativité au sein de l'ASL
- un pavillon de l'Unité 6
- l'immeuble de bureaux
- l'école
- le LCR

Afin de réaliser une étude pour laquelle un tel niveau de précision est nécessaire, la Ville a décidé de missionner une équipe pluridisciplinaire au sein de laquelle toutes les compétences seraient représentées.

Composition de l'équipe :

ATELIER 15 : architecte urbaniste paysagiste – P. BERTRAND
ALTER DEVELOPPEMENT : ingénierie développement durable et qualité environnementale – L.CHESENE
LAFARGE-VALENTINO & Associés : architecte – T. VALENTINO
PACT du Val d'Oise : enquêtes sociales et subventions habitat – CM.NENERT
MDTS : management et gestion de projets immobiliers - T.STRINGRAT
AMOES : conception thermique des bâtiments – J.LOUIS

Le CAUE95 continue d'assister et de conseiller la Ville. Ses missions seront de :

- assurer le lien avec l'association Le Ponceau Ecodurable et les habitants
- créer des liens avec la CAPEB (fédération des artisans du bâtiment) pour développer des savoirs-faire locaux en matière d'éco travaux
- créer des liens avec d'autres écoquartiers européens pour partager leurs savoirs-faire et solliciter des financements

Planning

Cette étude sera rendue en juin 2010 et présentée au Comité de pilotage (composé entre autre de l'Etat, l'ANAH, l'ADEME, le Département et la Région : principaux financeurs) qui est l'instance de décision pour les orientations à prendre et la suite à donner à l'issue de l'étude.

Les résultats de l'étude et les orientations seront ensuite présentés aux habitants, par Unité.

Enfin, et à condition d'avoir obtenu la garantie de l'engagement des financeurs (période de négociation d'au moins 6 mois) , la phase de « suivi opérationnel » pourra commencer. Elle pourra s'étaler sur une durée de 5 ans et permettra de monter les dossiers de travaux et de financement, puis de démarrer les travaux.

Ce projet ambitieux (*parce qu'il envisage la réhabilitation d'un parc privé occupé, à un niveau d'exigence énergétique élevé*) et novateur (*parce que les objectifs envisagés d'atteindre le niveau d'un*

écoquartier, dépasse le cadre classique des procédures OPAH/OPATB) devra pour réussir, compter avec l'engagement à la fois des financeurs, mais aussi avec celui des habitants qui sont les décideurs. C'est pourquoi la Ville souhaite l'investissement du plus grand nombre des habitants dès à présent, afin qu'ils participent à l'élaboration du projet et à ses différentes phases, pour avoir en main toutes les informations nécessaires au moment du vote final des travaux.

Les enquêtes de l'Unité 5

Mme Hassoun indique que, malgré le courrier informant les habitants de l'Unité 5 des enquêtes à venir, des copropriétaires s'interrogent sur leur finalité et leur utilité. Certains d'entre eux ne souhaitent pas être enquêtés, sans doute par incompréhension.

La décision est prise en séance d'organiser une réunion pour les copropriétaires de l'Unité 5 afin d'expliquer à quoi serviront ces enquêtes et pourquoi il est nécessaire de connaître le plus précisément possible les ressources des copropriétaires.

Celle-ci se déroulera le MERCREDI 17 FEVRIER 2010 à 19h au LCR du Ponceau.

Il est également précisé que ces enquêtes sont anonymes. Le Pact du Val d'Oise qui réalise les enquêtes, rendra des résultats sous forme de statistiques, mais aussi en identifiant et décrivant un certain nombre de profils de famille type : retraités, célibataires, familles avec ou sans enfants, endettés ou pas, etc...

C'est pourquoi ces résultats serviront à toutes les copropriétés d'habitat.

Les Unités pavillonnaires

Dans le cadre de l'OPAH, les Unités pavillonnaires étaient majoritairement exclues du périmètre car elles ne présentaient pas de difficultés significatives comme cela était le cas pour les Unités collectives.

L'OPATB a permis de présenter un périmètre beaucoup plus large.

Mme Cheymol, syndic bénévole de l'Unité 1, demande comment pourraient être envisagés les votes des travaux, alors même que les Unités pavillonnaires n'ont aucune parties communes et que chaque copropriétaire décide individuellement des travaux qu'il souhaite réaliser.

Elle demande comment il sera possible d'inciter l'ensemble des copropriétaires des Unités pavillonnaires à réaliser en même temps, les mêmes travaux (notamment ceux concernant les économies d'énergie). Il apparaît que c'est le travail d'incitation en amont qui permettra d'engager le maximum de copropriétaires pour une approche de mutualisation de travaux dont on peut prévoir 2 résultats :

- le 1^{er} d'ordre économique (économies d'échelle et montant de travaux, durée du chantier)
- le second en terme de qualité technique en particulier pour les énergies en terme d'équilibre entre l'efficacité de production et l'économie de consommation.

Il apparaît également que les Unités pavillonnaires ne sont pas concernées par les problématiques de chauffage urbain.

Le chauffage urbain

Monsieur Bonvallet, qui a présenté ce même jour sur site, les problématiques techniques du réseau de chauffage au prestataire AMOES, indique les difficultés qui se présenteront par rapport aux clauses du contrat. Il s'avère, en effet, qu'en l'état actuel du contrat (part fixe et non modulable de l'abonnement) les économies d'énergie qui seraient réalisées grâce à des travaux efficaces, ne pourraient faire l'objet d'une baisse des charges significative.

Les habitants qui sont engagés par ce contrat sur au moins une décennie, souhaiteraient qu'il soit révisé afin de ne pas perdre le bénéfice des économies d'énergies qui seront réalisées à terme.

La Ville et l'équipe de prestataires vont rencontrer la CACP qui a la compétence sur le réseau de chauffage urbain pour faire part de cette problématique et envisager une solution.

Des travaux à réaliser avant le démarrage éventuel de la phase de suivi opérationnel OPATB

Monsieur Rochette s'interroge sur la possibilité de réaliser des travaux avant même le démarrage du suivi opérationnel de l'OPATB. En effet, un certain nombre de copropriétaires envisagent de changer leurs fenêtres, l'Unité 5 connaît des problèmes d'étanchéité, il y a des fuites des dalles sous les parkings etc., Il apparaît qu'il serait prudent de ne pas réaliser de travaux qui auraient une incidence néfaste sur la suite du projet, mais il est évident qu'il convient de réaliser, sans attendre l'OPATB, les travaux qui apparaissent indispensables et urgents aux copropriétaires.

Communication et participation des habitants

Au regard de la difficulté à pouvoir mobiliser un grand nombre de copropriétaires, M. Bonvallet insiste sur la manière de communiquer auprès des habitants et notamment auprès des familles les plus démunies. Il tient à préciser qu'il convient que la Ville insiste plutôt sur « ce qui va être apporté aux copropriétaires plutôt que ce que cela va leur coûter ».

Monsieur Rochette invite, par ailleurs, les copropriétaires présents à venir assister aux travaux de l'association Le Ponceau Ecodurable.

Il s'avère, en effet, indispensable que les habitants s'approprient le projet le plus en amont possible. Monsieur Rochette précise qu'il ne faut pas attendre que le projet soit bouclé pour donner son avis, il préconise une réelle participation des habitants dès maintenant.

Dans le cadre du Concours Ecoquartier du Ministère de l'Environnement, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer (MEEDDM), le projet du Ponceau a été particulièrement remarqué sur le domaine de la gouvernance et de la participation des habitants. Il apparaît donc indispensable que les habitants prennent la mesure de la possibilité qui leur est offerte de s'impliquer dans ce projet.

Le concours écoquartier

Certains copropriétaires présents s'interrogent sur les « projets » de rehausse des bâtiments et de densification, présentés dans le cadre du Concours EcoQuartiers, organisé par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer.

Madame Courtin et Monsieur Sary réaffirment le fait que ce « projet » était une réflexion, s'inscrivant dans l'objectif d'un écoquartier et que la décision finale pour une éventuelle réalisation appartenait entièrement aux copropriétaires.

Patrick Bertrand, architecte, représentant le bureau d'études ATELIER 15 et qui est à l'origine de ce projet explique très précisément sa démarche.

Dans l'objectif d'un écoquartier et dans le cadre du « concours écoquartier » du ministère, l'équipe qui a réalisé ce projet, était allée très loin dans ses propositions, afin de démontrer ce qu'il était possible de faire pour répondre à trois enjeux majeurs relatifs :

- au montage du projet (recherche de financements),
- à l'offre insuffisante de logements pour les étudiants et à la possibilité d'offrir des services de proximité
- à une problématique d'environnement et d'aménagement du territoire urbain qu'est la densification

Au regard d'expériences d'écoquartiers, notamment en Europe, Patrick Bertrand insiste à nouveau sur le caractère incontournable de la participation des habitants. C'est un véritable gage de réussite pour atteindre les objectifs envisagés.