



Le 8 septembre 2020

A Chalon-sur-Saône (71),

Lutte contre l'habitat dégradé : le Grand Chalon à l'initiative d'une stratégie globale pour massifier la rénovation des grandes copropriétés et des maisons individuelles

Porteuse depuis 2016 d'une stratégie ambitieuse pour l'amélioration de la qualité de l'habitat privé, la Communauté d'Agglomération du Grand Chalon franchit en 2020 une nouvelle étape dans la mise en œuvre de ce dispositif : les copropriétaires de 5 résidences situées à Chalon-sur-Saône vont voter la réalisation de travaux de rénovation énergétique très ambitieux, alors que les propriétaires des pavillons de 3 lotissements vont envisager le lancement d'appels d'offres groupés portant sur des travaux d'amélioration énergétique et d'adaptation du bâti. Deux avancées majeures, permises par le lancement par la collectivité de plusieurs programmes d'intérêt général et de démarches expérimentales inédites pour encourager les propriétaires de logements collectifs et de maisons individuelles à franchir le pas de la rénovation.*

Grandes copropriétés et logements vacants : 2 programmes d'intérêt général (PIG) pour rénover près de 400 logements

*« Dans de nombreux territoires centrés sur des villes moyennes, l'état dégradé du parc de logements privés induit des effets pervers pour les propriétaires occupants, qui voient leur pouvoir d'achat grevé par des consommations énergétiques excessives, et pour le marché, en initiant des phénomènes de vacance qui découragent autant les nouveaux ménages que les investisseurs », souligne Sébastien Martin, Président du Grand Chalon. Pour enrayer cette dynamique, la collectivité a lancé, avec l'Etat et plusieurs partenaires institutionnels *1, un PIG centré sur l'objectif d'inciter les copropriétaires de grandes résidences privées à Chalon-sur-Saône à entreprendre des travaux de rénovation énergétique performante. 5 copropriétés, représentant un total de 285 logements, ont été retenues : les copropriétaires ont été accompagnés par une assistance à maîtrise d'ouvrage pour conduire des travaux de rénovation thermique, et ont bénéficié d'aides financières spécifiques de l'Etat et des collectivités ; avant même le début des chantiers, les projets de travaux sont inscrits dans un contrat de performance énergétique, garantissant aux copropriétaires une forte baisse de leurs consommations.*



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Sébastien Matar - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



« 2020 est une année clé dans la mise en œuvre de ce programme : les travaux de rénovation de la tour des Aubépins, qui comprend 48 logements, vont s'achever d'ici la fin du mois de septembre 2020. Cette opération est particulièrement emblématique, non seulement par sa dimension exemplaire – l'immeuble atteindra le standard BBC - mais aussi parce qu'elle concerne une résidence située dans un quartier Politique de la Ville. Grâce aux aides des différents partenaires du PIG, les copropriétaires ont bénéficié d'une prise en charge des travaux, d'une valeur de près de 635 000 €, à hauteur de 48 % », souligne Sébastien Martin.

Les copropriétaires des 4 autres résidences – Bellevue (135 logements), Rempart Saint-Vincent (36 logements), Jean-Thiébaud (36 logements) et Les Capucins (30 logements) – procéderont avant fin 2020 au vote des travaux.

Pour lutter contre la vacance de longue durée à Chalon-sur-Saône, dans les communes concernées par la loi SRU et celles jouant un rôle de pôle de proximité, le Grand Chalon a initié un nouveau PIG proposant aux propriétaires de logements vacants depuis plus de 3 ans des aides financières et un accompagnement opérationnel pour rénover leurs biens. « Plus de 2 000 logements privés seraient actuellement vacants sur l'Agglomération, dont près de 1 000 à Chalon-sur-Saône. Si nous voulons développer une nouvelle offre locative qualitative, et dynamiser nos centres-bourgs en incitant de nouveaux ménages à s'y installer, initier un choc de réhabilitation du stock de logements vacants est un levier essentiel », précise Sébastien Martin. Les signataires du PIG *2 ont prévu d'engager plus de 2 millions d'euros d'aides aux travaux sur 4 ans (dont 370 000 € du Grand Chalon), avec l'objectif de rénover 75 logements. Depuis son lancement, 25 immeubles ont été visités par le bureau d'étude mandaté par l'Agglomération, représentant près de 60 logements.

« En ciblant des logements vacants de plus de 3 ans, nous touchons des logements nécessitant une réhabilitation lourde, parfois couplée à un rez-de-chaussée commercial. Sur la première année de mise en œuvre du programme, nous avons débuté l'accompagnement de 2 propriétaires occupants en accession, et de 4 propriétaires bailleurs : ces 6 dossiers concernent des logements moyennement ou très dégradés, et 1 projet porte sur la réhabilitation d'un immeuble mixte logements-commerce vacant, pour lequel le propriétaire a pu également mobiliser des aides à la remise en service du commerce. 3 bailleurs de plus ont déposé un dossier dans le mois suivant la fin de la première année », explique Nathalie Civelli, Directrice de l'Habitat et du Foncier. Malgré la survenance de la pandémie de COVID-19, les objectifs du programme en année 1 (lancement de la rénovation de 10 logements) ont presque été atteints : certains logements rénovés, situés à Chalon-sur-Saône ou en première couronne, atteignent des gains de consommation énergétique de 80 %, les propriétaires bénéficiant de taux de subvention pouvant atteindre 70 %. Face à cette dynamique, l'Agglomération et ses partenaires entendent poursuivre la montée en puissance du dispositif, en visant 27 logements rénovés sur 2020-2021 puis 38 logements sur 2021-2022.

Pavillons des années 1970, maisons sur sous-sol : des aides et des expérimentations pour remettre au goût du jour l'habitat individuel périurbain

Les maisons individuelles des années 1960-1970 sont aujourd'hui moins recherchées par des acquéreurs redoutant des configurations et des architectures peu adaptées à leurs attentes, et des consommations énergétiques trop élevées.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Sébastien Matar - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

« Les lotissements pavillonnaires et les maisons sur sous-sol caractérisent une époque où la maison individuelle était l'habitat plébiscité par les ménages en recherche de qualité de vie. Or, les modes de vie des jeunes actifs et des familles ont fortement évolué en trois décennies, d'où une dépréciation de ce type de biens. Pourtant, ceux-ci conservent bien des atouts - notamment après le confinement qui a donné une envie d'espace et d'un extérieur à nombre de ménages urbains - grâce à leurs belles surfaces et à de vastes terrains bien situés », souligne Laurent Gouthéraud, Responsable du service Habitat de l'Agglomération.



Pour restaurer l'attractivité de ces biens sur le marché et encourager les propriétaires occupants à réhabiliter leur patrimoine, le Grand Chalon a opté pour 2 approches complémentaires : d'une part, un PIG*³ portant sur 3 lotissements construits dans les années 1970 situés sur 2 communes limitrophes à Chalon-sur-Saône, rassemblant chacun environ 115 pavillons de 80 m² construits à l'identique (La Voie Romaine et Le Hameau du Château à Saint-Rémy, et Les Castors à Châtenoy-le-Royal) – **voir encadré**. D'autre part, une expérimentation inédite à destination des propriétaires de maisons sur sous-sol construites avant 1990.

Pour faire évoluer le regard de ses habitants sur les maisons sur sous-sol, l'Agglomération a retenu, suite à un appel à candidatures, 5 typologies de maisons situées dans 5 de ses communes, et 5 cabinets d'architectes. Les cabinets, chacun chargé d'une maison, ont été invités à proposer 3 scénarios de travaux de rénovation thermique, d'aménagement intérieur et d'adaptation du bâti pour 3 budgets différents (20 000 €, 50 000 €, et 100 000 €) ; des propositions déclinées en fiches pratiques détaillées, diffusées par l'Espace habitat conseil de l'Agglomération, les mairies, les agences immobilières et les maîtres d'œuvre. Les plaquettes présentant les propositions d'aménagement pour les 5 maisons ont déjà été distribuées à plus de 2 500 exemplaires sur les 51 communes du Grand Chalon, et sont à présent [téléchargeables sur le site de l'Agglomération](#).

Un programme innovant pour rénover à grande échelle des lotissements des années 1970

« Pour ces 3 lotissements, l'intérêt de recourir à la démarche du PIG était de permettre aux propriétaires d'optimiser le coût des travaux, en mutualisant les interventions des entreprises sur les différents pavillons via des appels d'offres groupés », précise Sébastien Martin. Chaque lotissement a fait l'objet d'une étude architecturale et socio-économique, présentée aux copropriétaires. 25 études techniques (intégrant des audits énergétiques des logements) ont été menées sur les pavillons du lotissement de la Voie Romaine, dont 21 copropriétaires se sont accordés sur une liste de travaux commune (isolation, chauffage, extensions...) : un appel d'offres groupé pour leur réalisation va être lancé en septembre 2020.

Pour le hameau du Château et le lotissement des Castors, les phases d'études ont vu la réalisation de respectivement 17 et 10 études techniques avec audit énergétique : les copropriétaires des 2 lotissements se réuniront d'ici fin septembre 2020 pour envisager le lancement d'un appel d'offres groupé en vue de travaux. Chaque chantier sera suivi par un assistant à maîtrise d'ouvrage, afin d'optimiser la mutualisation des achats et de permettre aux copropriétaires d'atteindre le taux de subventions publiques le plus élevé possible (de 45 % à 80 % du coût total, selon les travaux réalisés). A l'échelle des 3 lotissements, le Grand Chalon vise un tiers de réhabilitations.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Sébastien Matar - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

* Une stratégie primée au niveau national par un Prix Territoria en 2016, et par le Prix de la Rénovation énergétique au Salon de la Copropriété en 2017.

*¹ La région Bourgogne-Franche-Comté, le département de Saône-et-Loire, le Syndicat Mixte du Chalonnais, la Ville de Chalon-sur-Saône et PROCIVIS.

*² L'Etat, l'ANAH, le Département de Saône-et-Loire, Le Grand Chalons, Action Logement, PROCIVIS et ISBA.

*³ L'Etat, l'ANAH, la Région Bourgogne-Franche-Comté, le Département de Saône-et-Loire, le Grand Chalons, PROCIVIS, Action Logement et ISBA.

A propos de la Communauté d'Agglomération Le Grand Chalons

Créé le 1er janvier 2001, la Communauté d'agglomération Le Grand Chalons compte 51 communes et 117 847 habitants. Traversé par l'autoroute A6 et la Route Centre Est Atlantique (RCEA), accessible en TGV et LGV, le Grand Chalons se situe au cœur d'un réseau routier, fluvial et ferroviaire de premier plan et occupe ainsi une situation géographique privilégiée en France et en Europe.

1ère agglomération de Saône-et-Loire, le Grand Chalons se démarque par la qualité de vie de ses habitants, en milieu urbain et rural. Mobilisée pour le développement économique de son territoire, l'Agglomération assume un positionnement volontariste pour l'accueil d'acteurs du secteur manufacturier et de l'Industrie du Futur, récompensé par la labellisation « Territoire d'Industrie » de l'Agglomération par le gouvernement en 2018, et tout récemment par le label « Sites Industriels Clés en Main », décerné par les Ministères de la cohésion des territoires et de l'économie, des finances et de la relance en juillet dernier. Sébastien Martin, Président de l'Agglomération, est à la tête d'un exécutif réunissant 14 vice-présidents et 6 conseillers délégués. Le Grand Chalons exerce 22 compétences.

Territoire de projets, la Communauté d'Agglomération porte une action ambitieuse en matière de développement économique, d'aménagement du territoire, d'habitat, de petite enfance, mais aussi de développement durable. Le développement culturel et sportif, la préservation du patrimoine, l'eau et assainissement et la gestion des déchets font également partie des domaines d'intervention du Grand Chalons.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Sébastien Matar - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>