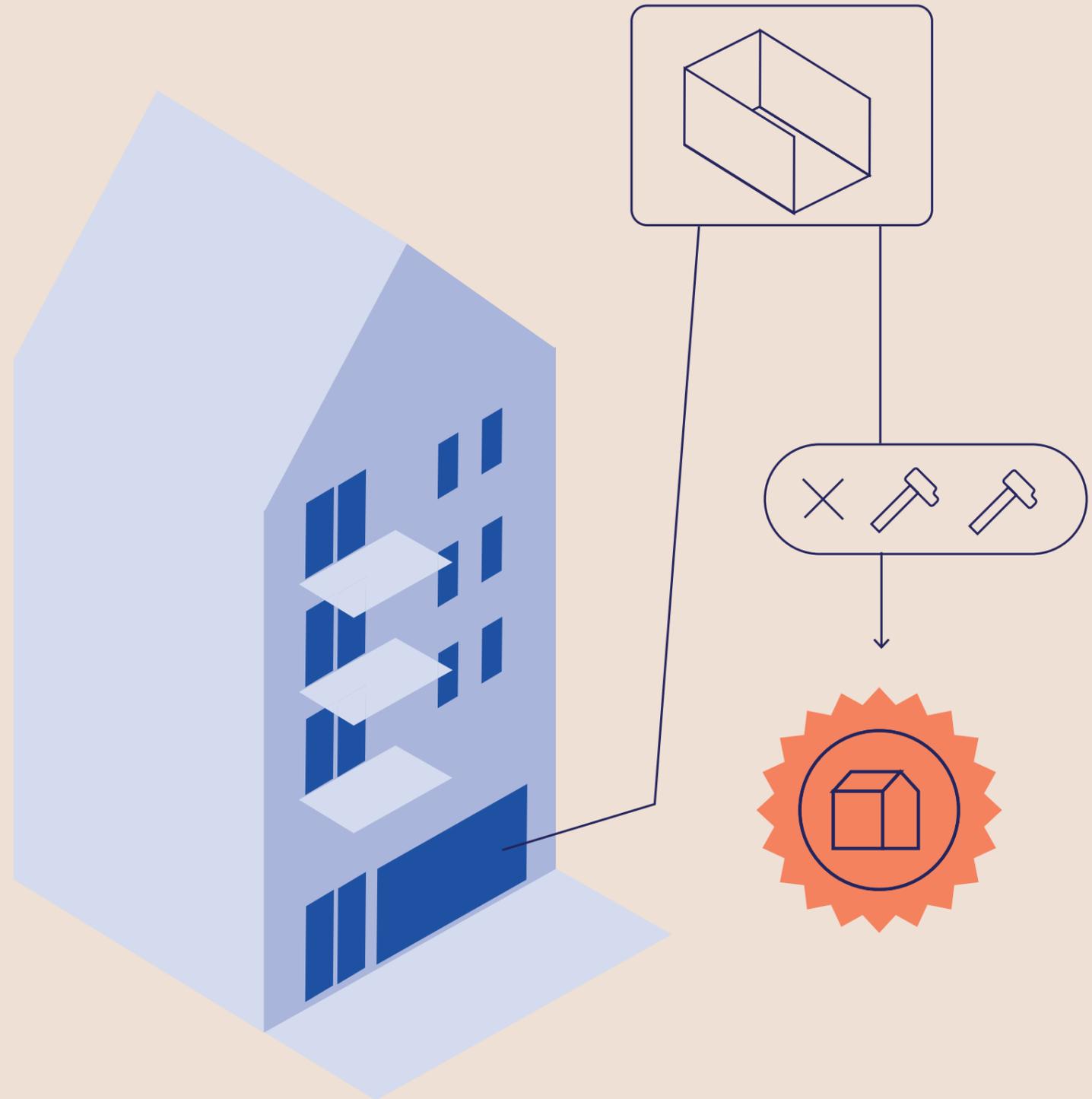


# La copro aménageable

**Aménagement  
d'espaces non utilisés  
en logement au sein  
de copropriétés.**



Un projet soutenu par



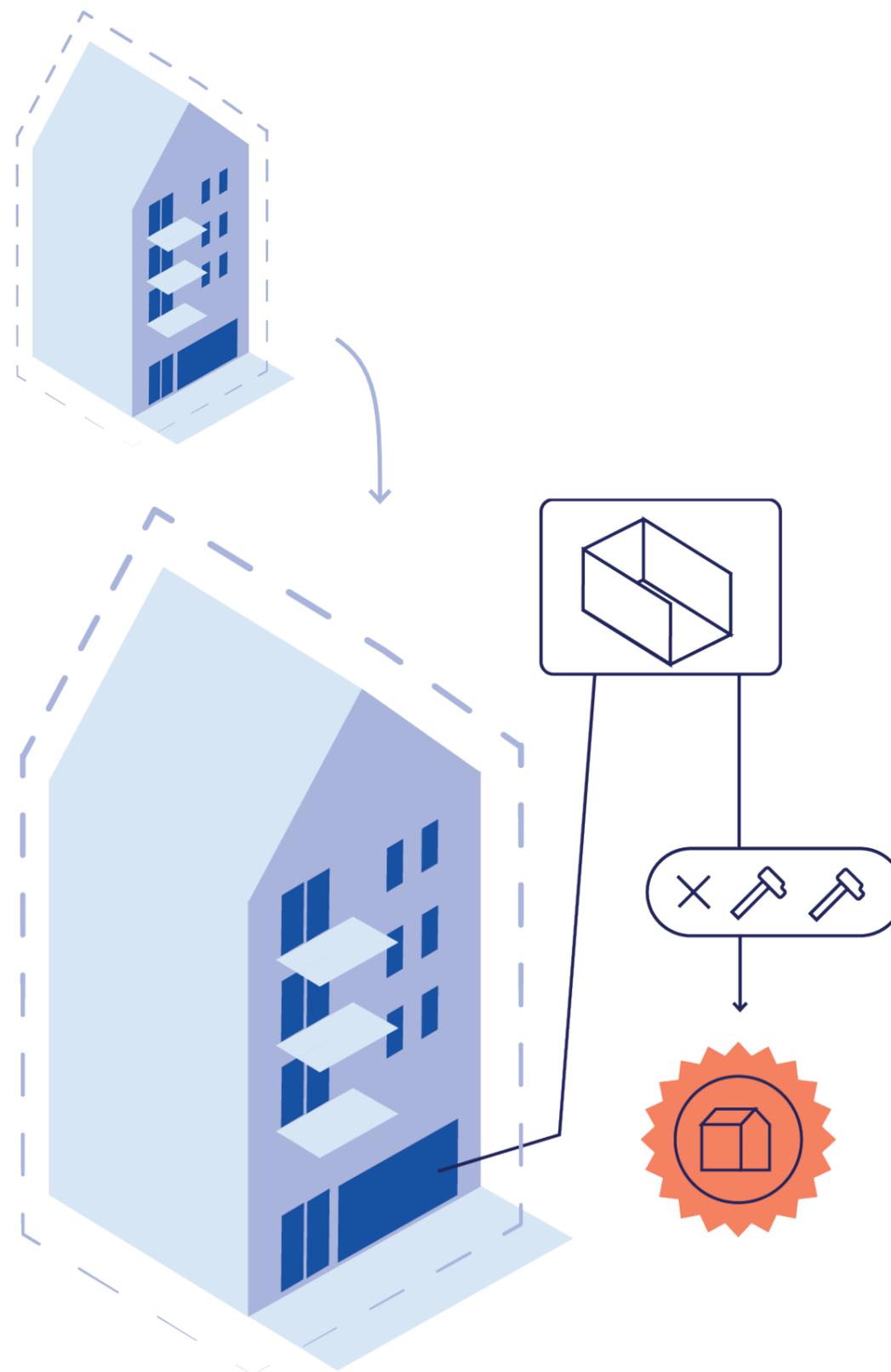
adressé à

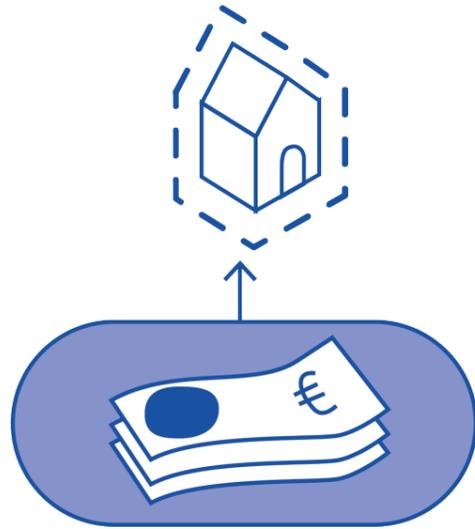


## Principe

Dans le cadre de la rénovation énergétique de leur bâtiment, les copropriétaires sont incités à créer un ou plusieurs logements dans des espaces aménageables non habités de leur bien (combles, rez-de-chaussée, espaces extérieurs, garages, locaux commerciaux ...), afin d'accueillir des personnes en situation de précarité, pour une durée déterminée.

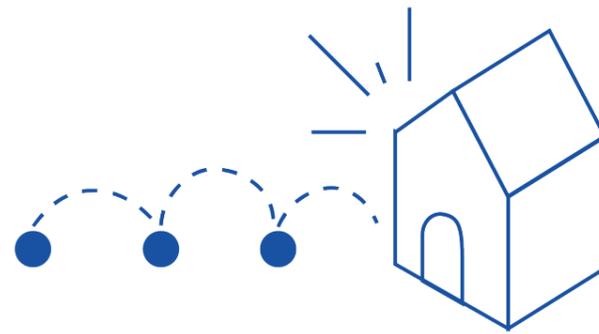
Les copropriétaires répondent ainsi à plusieurs enjeux : la baisse des consommations d'énergie, et la lutte contre l'isolement social, le mal-logement et la vacance immobilière.





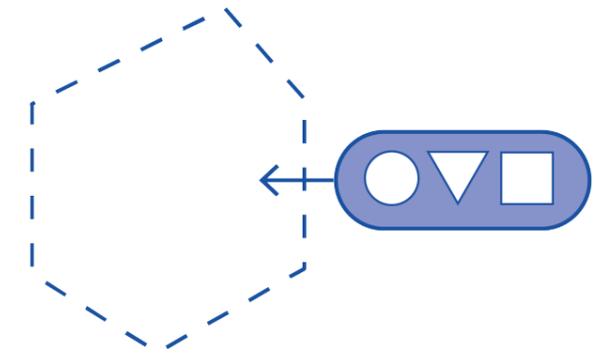
Il y a une abondance de fonds et d'acteurs autour de la rénovation énergétique... **mais le champ social est très mal inclus.**

- En France, 2 milliards d'euros ont été dépensés pour la rénovation énergétique de logements privés en 2021-2022, auxquels s'ajoutent 2,5 milliards d'euros au 1er janvier 2023 et 56 millions d'euros de Nantes Métropole jusqu'en 2025.



**Échec des politiques publiques d'accueil et d'accompagnement des personnes en situation de précarité**, qu'elles soient françaises ou étrangères.

- A distinguer avec les programmes des collectivités de lutte contre l'habitat indigne, contre l'isolement social, pour la mobilisation de logements abordables et pour des solutions d'hébergement d'urgence, qui eux, apportent des résultats encourageants.
- Les programmes de lutte contre l'habitat indigne visent à rénover les 7 707 logements potentiellement indignes identifiés dans le PLH 2019-2025 ;
- 53% des Nantais vivent seuls. Surtout des actifs, mais aussi des retraités (50% des Nantais de 75 ans). En parallèle, 19% des personnes de plus de 15 ans disent se sentir seules.
  - La mobilisation de logement abordables se fait par le biais de Demandelogement44.fr, sous la forme d'incitations adressées aux propriétaires bailleurs pour conventionner leurs logements.
- Nantes Métropole fait partie des 24 territoires pilotes choisis pour accélérer la mise en œuvre du plan national « Logement d'abord ».



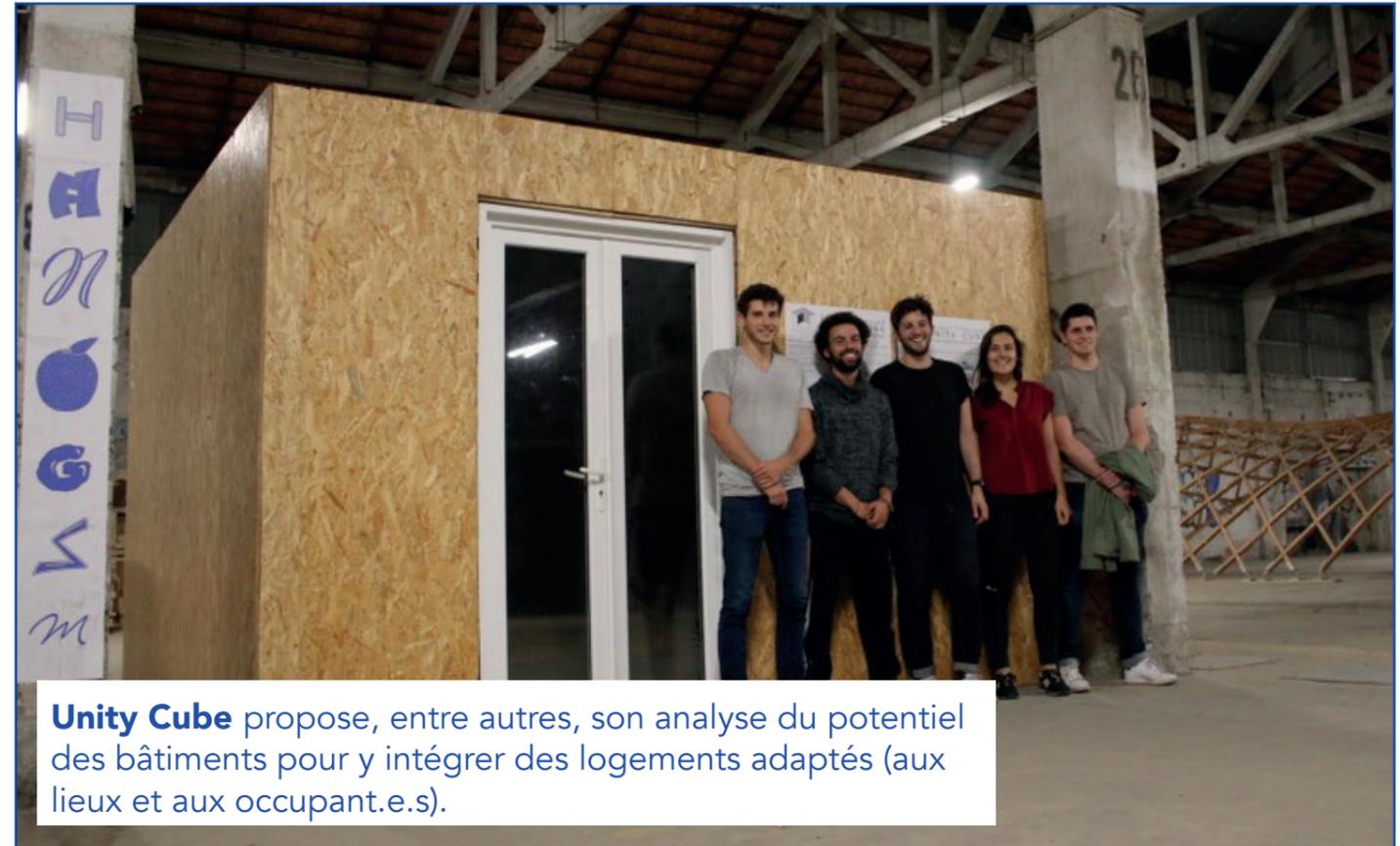
**Des bureaux d'études et associations agissent pour l'amélioration de l'habitat** (non plus seulement des logements), mais **une réponse partielle et isolée** du fait de leur taille qui ne leur permet pas d'agir à plus grande échelle

- Parmi les bureaux d'études et associations, citons : Quatorze, Unity Cube, Construire, Les Compagnons Bâtisseurs...
- Logement et habitat renvoient à des réalités bien distinctes : le logement désigne un bien destiné à l'habitation, tandis que l'habitat recouvre plus largement les modes d'occupation de l'espace où vit une population.

# Des solutions inspirantes existent



En Jordanie, le **Norwegian Refugee Council** apporte une aide financière aux propriétaires d'un quartier populaire précaire pour réhabiliter et étendre leur logement, à la condition d'accueillir temporairement des familles réfugiées syriennes dans l'extension.



**Unity Cube** propose, entre autres, son analyse du potentiel des bâtiments pour y intégrer des logements adaptés (aux lieux et aux occupant.e.s).



Une tiny-house pour des personnes réfugiées, par **l'Association Quatorze**, implantée dans le jardin de particuliers volontaires.



## Nos défis

Trouver les espaces (notamment bâtis) aménageables en logement, parmi le parc de copropriétés de la métropole nantaise.

Proposer et tester une modalité d'accueil et d'accompagnement des personnes en besoin.

Faire la démonstration qu'il est possible d'intégrer ces deux points à une rénovation énergétique.



# Le projet

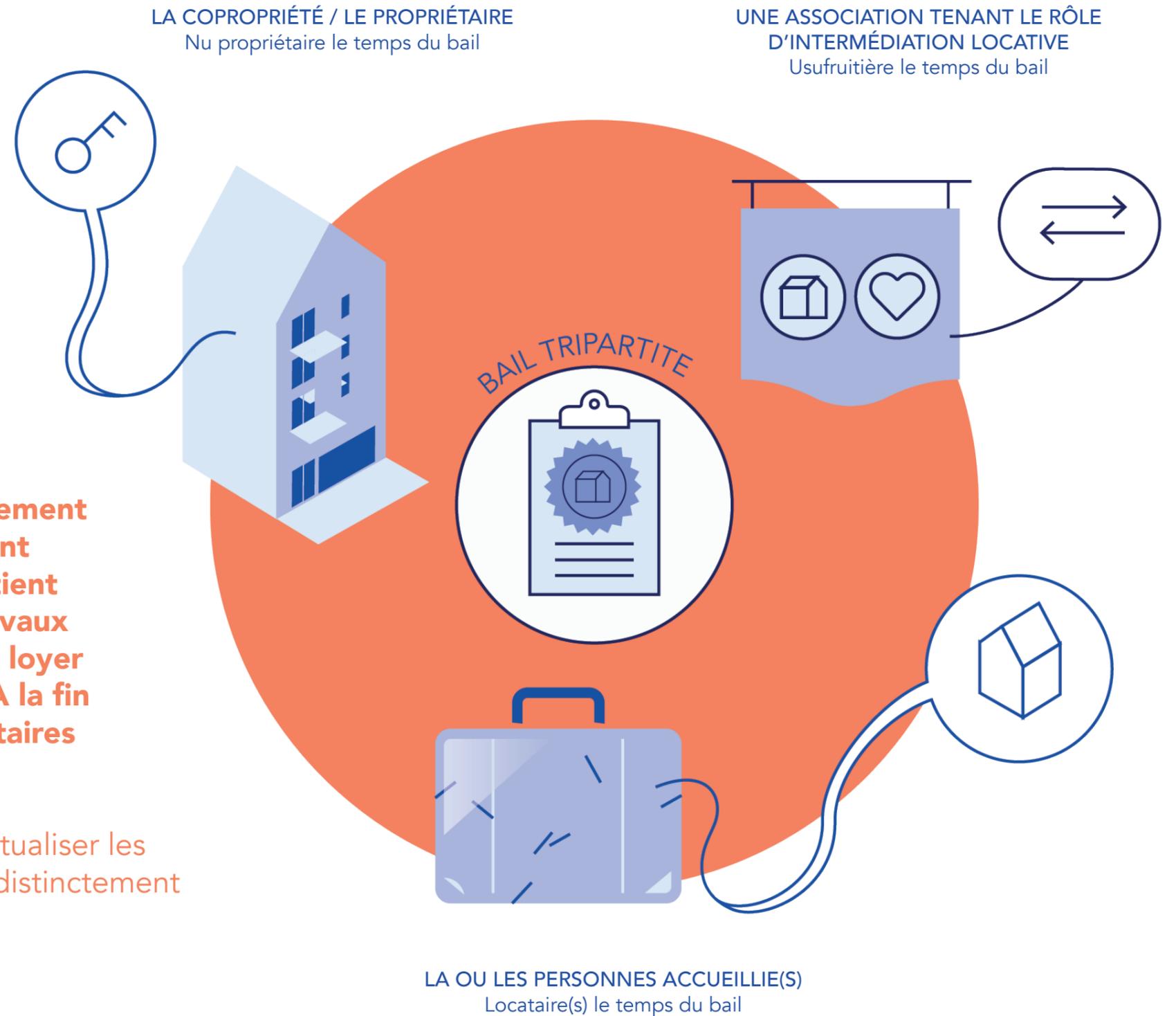
## fonctionnement et modèle économique

La rénovation énergétique des logements, et l'accueil et l'accompagnement des plus précaires, ne peuvent s'envisager en silo. Notre modèle économique se base là-dessus et s'inspire de ce que le Norwegian Refugee Council a fait en Jordanie.

**Une fois rénovés, les espaces aménagés en logement sont occupés par des personnes en situation de précarité pendant une période définie, encadrée par un bail tripartite (voir le schéma ci-contre).**

**Les personnes accueillies bénéficient d'un accompagnement assurant une sortie de précarité à la fin du bail. Pendant les travaux et la période d'accueil, le logement appartient à une association qui porte la majorité des frais de travaux de rénovation. Elle perçoit de la part de l'occupant un loyer modeste, voire nul, ainsi que des financements tiers. A la fin du bail, et une fois les frais remboursés, les copropriétaires disposent du bien et l'occupant quitte le logement.**

Pour les pouvoirs publics, à terme, c'est l'occasion de mutualiser les coûts des politiques publiques qui traitent, pour l'heure, distinctement de la rénovation, de l'accueil, de l'isolement.





# Notre méthode d'expérimentation



1

Inviter Nantes Métropole à co-financer la création de logement(s) dans le cadre d'une rénovation énergétique d'une ou plusieurs «copropriétés tests» de son territoire.

En parallèle, s'appuyer sur les programmes publics locaux de rénovation énergétique pour repérer les copropriétés présentant des espaces aménageables, et inversement.

2

Accompagner les copropriétaires dans la réflexion puis la création de logement(s) dans le cadre d'une rénovation énergétique de leur résidence.

3

Coordonner la gestion et la mise à disposition du logement, et le suivi des personnes accueillies.

4

Livrer une évaluation et des préconisations aux collectivités partenaires pour poursuivre et étendre la démarche.

# • zoom • rue de la pature, Nantes



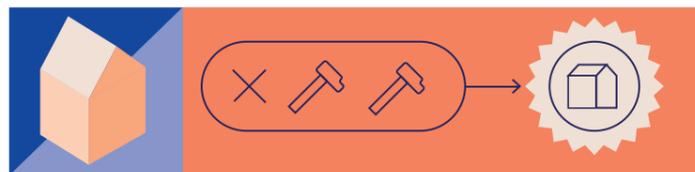
La copropriété du 11-13 rue de la Pature à Nantes est engagée depuis décembre 2021 dans un audit global. La copropriété est suivie par le bureau d'études Citémétrie dans le cadre du Programme d'intérêt général (PIG) porté par Nantes Métropole. Elle s'est prêtée au jeu de la simulation de la double démarche «rénovation et aménagement de nouveaux espaces», afin de faire la preuve du concept.

# zoom • rue de la pature, Nantes

## Faisabilité architecturale

Les architectes du Studio Bali ont identifié un potentiel aménageable de 179 m<sup>2</sup> pour 600 000€ de travaux, avec un reste à charge pour la copro de 110 000 €. Il convient désormais de mutualiser les coûts avec un projet de rénovation énergétique :

- pour ramener le coût/m<sup>2</sup> (ici de 3 300€ TTC) équivalent au prix du neuf (2 800€ TTC au T3 2022), sinon plus avantageux
- pour baisser la durée du retour sur investissement



### Les dépenses

Les coûts de travaux 483 300 TTC  
Les frais annexes 119 546 TTC  
soit un total de 602 486 TTC

### Les financements

Prêts supportés par l'intermédiation locative  
260 960 €  
Aides diverses 229 917 €  
Participation de la copropriété 111 969 €

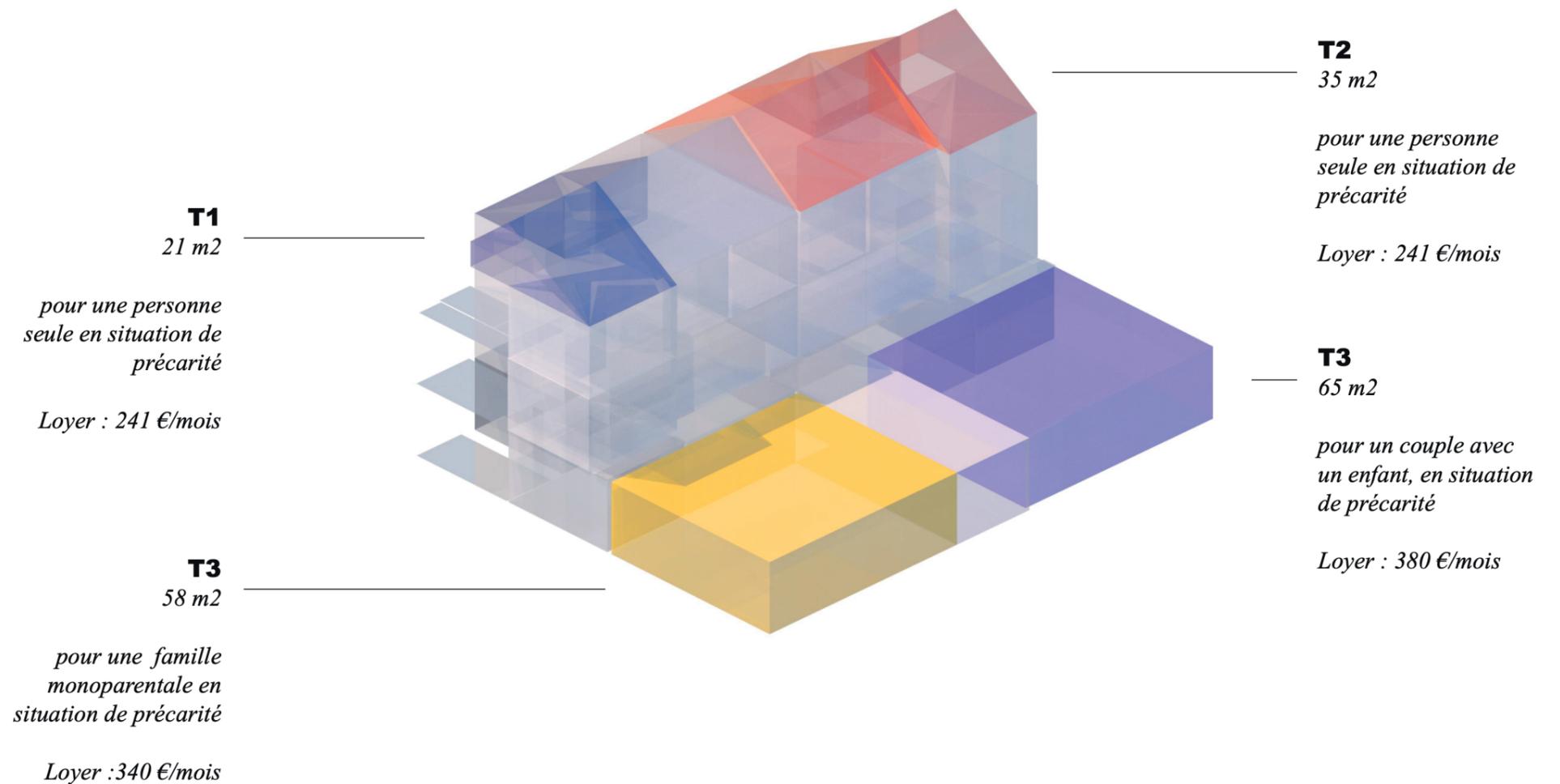


### Fiche d'identité de la copropriété

Gestion bénévole  
Date de construction : 1954  
R+2+combles  
17 lots dont 6 appartements du T2 au T3 et un local de stockage  
370m<sup>2</sup> habitables.

### FAISABILITÉ SPATIALE

4 logements sociaux au 11-13 rue de la Pature, Nantes



# dézoom • Nantes Métropole

## Estimation du nombre d'espaces aménageables

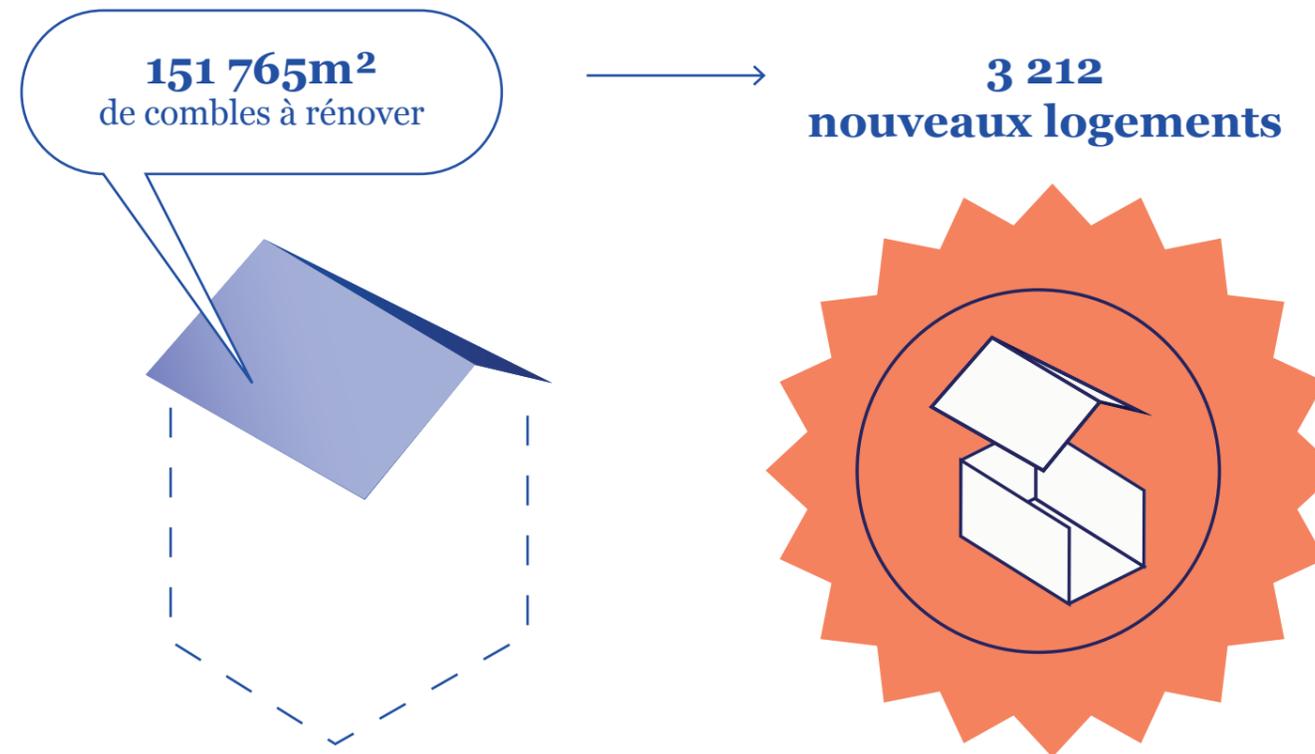
### Méthodologie

L'étude est réalisée à l'échelle de la métropole de Nantes. Les bâtiments étudiés ont été ciblés selon les conditions suivantes :

- Bâtiments de logements et/ou mixtes qui n'ont pas un toit plat
- Bâtiments de logements et/ou mixtes construits avant 2000
- Emprise au sol minimale supérieure à 150m<sup>2</sup>

Les surfaces ont été comptabilisées en ne retenant que 50% de l'emprise pour les bâtiments construits après 1980, et 40% pour les bâtiments plus anciens.

Ces ratios ont été définis avec un bureau d'architectes partenaire du projet (**Atelier du 32**) et le bureau d'études **Energie Demain** chargé de la modélisation.



### Résultats

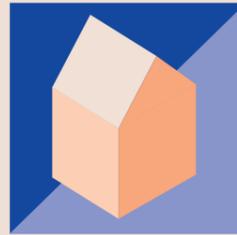
Sur cette base, **3 035 303 m<sup>2</sup> de combles ont été recensés sur la métropole.** A noter qu'une partie de ces combles est déjà aménagée. En considérant que 95% de cette surface est déjà occupée, **151 765m<sup>2</sup> pourraient être transformés en logements.**

En considérant, selon le type de logement, la surface moyenne suivante et sa proportion dans le parc (établi selon la composition des ménages, voir Insee 2019):

	%	surface du logement (m <sup>2</sup> )
T2	60	40
T3	25	60
T4	15	75

Le total de logements créés selon ces critères pourrait être de **3 212.**

Soit un besoin de financement global (comprenant les aides, les prêts, le reste à charge) d'environ **510 millions d'euros.**



Encadré par l'ADEME, le premier volet du projet s'est déroulé sur une dizaine de mois avec les moyens du bord qu'offre la phase d'expérimentation.

Il reste des inconnus, mais le principe fonctionne déjà : il correspond aux attentes d'une métropole comme Nantes, fédère les copropriétaires concerné(e)s et constitue une réponse aux besoins d'accueil. L'identification des publics qui pourraient être accueillis est en cours.

Il faut désormais que d'autres collectivités s'emparent du sujet pour changer l'échelle d'action du projet, le tester sur d'autres territoires et en faire, à termes, une politique publique.

**contact**

Benjamin Boutaud  
Chef de projets Copropriétés  
chez CITEMETRIE

Antenne Pays de la Loire  
34 quai Magellan – 44000 Nantes  
07 64 78 91 45  
[benjamin.boutaud@citemetrie.fr](mailto:benjamin.boutaud@citemetrie.fr)



## Notre méthode

1. Accompagner les pouvoirs publics pour les inviter à co-financer la création de logement(s) dans le cadre d'une rénovation énergétique. C'est l'occasion de mutualiser les couts des politiques publiques qui traitent, pour l'heure, distinctement de la rénovation, de l'accueil, de l'isolement...
2. En parallèle, s'appuyer sur les programmes publics locaux de rénovation énergétique pour repérer les copropriétés présentant des espaces aménageables, et inversement
3. Accompagner les copropriétaires dans la réflexion puis la création de logement(s) dans le cadre d'une rénovation énergétique de leur résidence
4. Coordonner la gestion et la mise à disposition du logement, et le suivi des personnes accueillies