MONOGRAPHIE TERRITORIALE

DE L'AREC, DÉPARTEMENT ÉNERGIE-CLIMAT DE L'INSTITUT PARIS REGION



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

#3 - COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION GRAND PARIS SUD SEINE-ESSONNE-SÉNART

DÉCEMBRE 2019

41.19.15











LE PROGRAMME CEE RECIF





Le programme « REnovation des Immeubles de copropriété en France » (RECIF) propose une action de stimulation massive de la demande de rénovation en copropriété à un niveau interrégional.

Les territoires concernés sont les régions Île-de-France, Hauts-de-France, Grand Est, Nouvelle Aquitaine et Bordeaux Métropole. RECIF cible les copropriétés importantes de 50 lots ou plus.

Piloté par Île-de-France Energies, le programme est mis en œuvre en Île-de-France en partenariat avec l'AREC Île-de-France, département Énergie-climat de l'Institut Paris Region, les Agences locales de l'énergie et du climat (ALEC) et les Espaces info énergie (EIE).

Au nombre de 15 000 en Région Île-de-France, les copropriétés représentent un enjeu important pour la transition énergétique du secteur résidentiel privé. 50 % des grandes copropriétés franciliennes datent d'avant la première réglementation thermique de 1974 et plus de 10 000 d'entre elles ont plus de 25 ans.

RECIF offre aux collectivités une palette d'actions pour sensibiliser les différents acteurs de la copropriété à la rénovation énergétique.

Le programme propose aux territoires:

- Une étude du parc de copropriétés d'au moins 50 lots par intercommunalité permettant de mieux connaître les opportunités de rénovation de chaque territoire.
- Une campagne de sensibilisation ciblée auprès des habitants des copropriétés prioritaires pour le projet, ainsi qu'auprès des syndics principaux du territoire. RECIF vise à informer les copropriétaires et gestionnaires de syndics des nombreux atouts de la rénovation énergétique, en leur envoyant à chacun un courrier d'information personnalisé, signé par la collectivité, pour les informer des dispositifs d'accompagnement et de formations dont ils peuvent bénéficier.
- Un appui à l'organisation et le financement de différents évènements à destination des copropriétaires et autres acteurs concernés, visant à les informer sur la rénovation énergétique en copropriété. En outre, une formation en ligne, le MOOC de la rénovation énergétique en copropriété, sera mise à disposition des copropriétaires.





ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

- Le nombre de copropriétés de 50 logements ou plus immatriculées sur le territoire de l'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart s'élève à 383. Plus de la moitié des grandes copropriétés de l'intercommunalité ont été construites avant 1994. Ce segment du parc qui a peu bénéficié des réglementations thermiques constitue ainsi le cœur de cible en matière de rénovation énergétique.
- Une analyse des copropriétés de plus de 50 logements à l'échelle infracommunale (des IRIS) permet d'identifier les quartiers prioritaires pour la rénovation énergétique des grandes copropriétés. À Évry-Courcouronnes, les quartiers avec la plus forte densité de grandes et très grandes copropriétés construites avant 1994 sont le Centre urbain, les Pyramides, les Champs Elysées et le quartier du Canal.

Un parc de copropriétés caractérisé par une situation financière hétérogène

• 45,5 % des copropriétés d'au moins 50 lots principaux de Grand Paris Sud ont des impayés de charges inférieurs à 15 %. Tandis que dans la commune de Ris-Orangis 69 % des grandes copropriétés ont des impayés inférieurs à 15 %, les communes d'Évryet de Grigny comptent un nombre important de copropriétés potentiellement fragiles: à Grigny, 46 % des grandes copropriétés ont un taux d'impayés de charges supérieur à 50 %.

L'enjeu de la rénovation énergétique est déjà bien identifié par le territoire

• Différents dispositifs d'accompagnement se sont déjà lancés pour relever le défi de la rénovation

LES GRANDES COPROPRIÉTÉS DE GRAND PARIS SUD SEINE-ESSONNE-SÉNART EN TROIS CHIFFRES



- Copropriétés de 50 lots principaux ou plus
 383
- Pourcentage du parc de grandes copropriétés construites avant 1994
 55 %
- Pourcentage de grandes copropriétés avec des impayés inférieurs à 15 %
 46 %

énergétique des copropriétés de Grand Paris Sud. Plusieurs copropriétés de grande taille sont déjà accompagnées dans un projet de rénovation ambitieuse dans huit communes de l'agglomération.

• Le Registre national des copropriétés permet aux collectivités de mieux cibler les copropriétés pour toute action de sensibilisation, en identifiant les gestionnaires de syndic dominants du territoire, ainsi que les dates des assemblées générales des copropriétés où des travaux d'économies d'énergie sont soumis au vote. Dans les grandes copropriétés de Grand Paris Sud, plus de la moitié des assemblées générales sont organisées entre avril et juin.



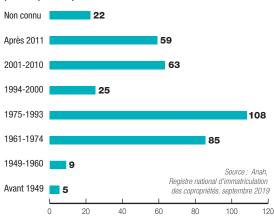
DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Le nombre de copropriétés de 50 logements ou plus immatriculées sur le territoire de l'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart Grand Paris Sud) s'élève à 383. Ces grandes copropriétés représentent ainsi 29 % de l'ensemble du parc de copropriétés de l'intercommunalité. Au niveau départemental, le parc de Grand Paris Sud représente un quart des copropriétés de plus de 50 logements de l'Essonne et près de 9 % du parc en Seine-et-Marne, ainsi que 2 % des grandes copropriétés au niveau régional.

En termes de statut d'occupation, les propriétaires occupants sont majoritaires dans les logements de l'agglomération (54 %). Les locataires privés représentent 21 % du parc et les locataires HLM, 25 %. En raison d'une forte présence de logements HLM – dans certaines communes les locataires HLM représentent plus de 30 % du parc – le réaménagement du parc social est priorisé dans la politique de l'habitat. Cependant, la rénovation des copropriétés ne constitue pas une priorité moindre pour le territoire, car les grands immeubles en copropriété risquent de se dégrader davantage en raison d'un confort thermique insuffisant et un montant de charges disproportionné vis-à-vis du parc social.

La majorité des grandes copropriétés situées sur Grand Paris Sud ont été construites entre les années 1960 et 1990. Ainsi, 55 % des copropriétés de 50 logements ou plus datent d'avant 1994 et plus d'un quart (27 %) date d'avant la première réglementation thermique de 1974. Un nombre important de copropriétés érigées à la fin des Trente Glorieuses permet d'estimer une performance énergétique très faible pour le parc de l'agglomération.

Nombre de copropriétés d'au moins 50 lots principaux par dates de construction



CHIFFRES CLÉS DE L'INTERCOMMUNALITÉ







Nombre de logements 137 680



Pourcentage de l'habitat collectif 58 %

IMPACT ÉNERGIE-CLIMAT DU RÉSIDENTIEL

Émissions GES

29 %

énergétique 34 %

Consommation



Dont consommation des copropriétés

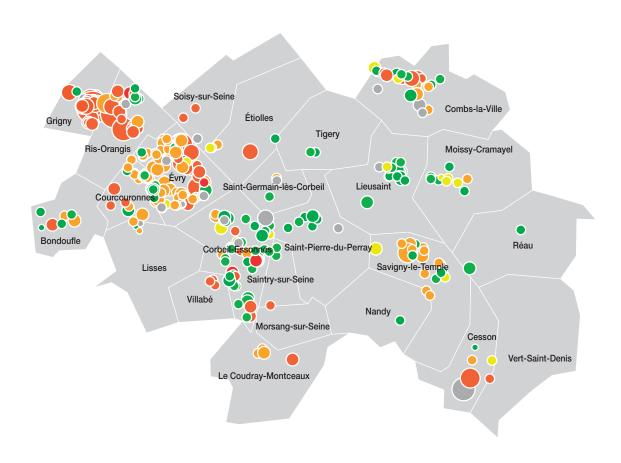
21 %

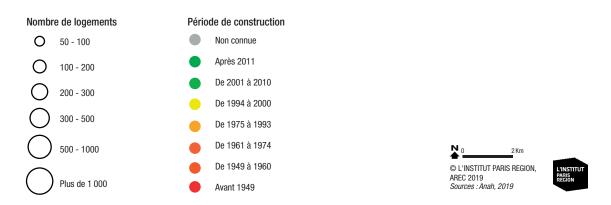


Le type de chauffage présent dans les grandes copropriétés de Grand Paris Sud n'est renseigné que pour la moitié des copropriétés immatriculées. Toutefois, on observe une part très faible de chauffage électrique (3 %) parmi les copropriétés de plus de 50 logements, tandis que près d'un tiers (29 %) des copropriétés sont chauffées au gaz et 26 % sont raccordées au chauffage urbain. fage urbain.



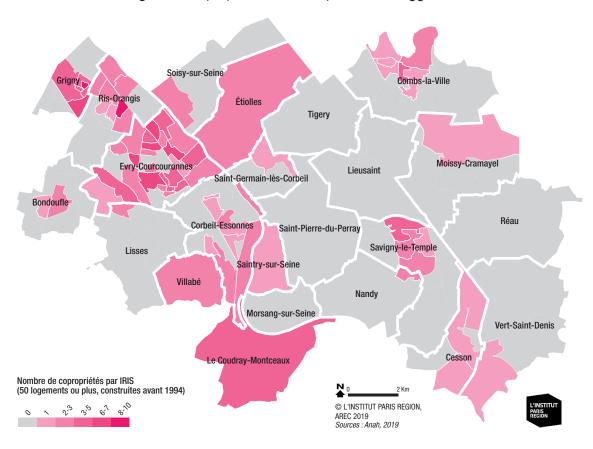
Les grandes copropriétés de l'Agglo Grand Paris Sud





LES ZONES PRIORITAIRES

Densité des grandes copropriétés dans les quartiers de l'Agglo Grand Paris Sud



La carte ci-dessus permet d'identifier les zones avec une forte densité de copropriétés considérées comme « prioritaires » à rénover. Ces copropriétés sont souvent concentrées dans plusieurs quartiers adjacents au sein des communes de l'agglomération, à l'exception d'Évry, où les grandes copropriétés ayant peu bénéficiées de réglementations thermiques ambitieuses, sont dispersées dans presque tous les quartiers de la ville.

Les copropriétés de Grand Paris Sud sont caractérisées par l'hétérogénéité de leurs dates de construction. Dans les communes de Courcouronnes, Évry et Grigny, les grandes copropriétés datent majoritairement d'avant 1994. Cependant, à Corbeil-Essonnes et Combs-la-Ville, il y a un nombre important de grandes copropriétés bâties plus récemment dans les années 2000 et 2010.

Commune	Nombre de copropriétés immatriculées (50 logements ou plus)	Copropriétés construites avant 1994 (50 logements ou plus)	Copropriétés qui ont réalisé des travaux (50 lots ou plus)	Part propriétaires occupants (tous logements confondus)	Part locatif privé (tous logements confondus)
Communes où la rénovation des grandes copropriétés est une problématique majeure					
Combs-la-Ville	28	12	11	65,2%	18 %
Corbeil-Essonnes	59	15	17	39,1 %	33,7 %
Courcouronnes	24	17	15	50,8 %	17 %
Évry	102	73	50	42,5 %	24,6 %
Grigny	35	31	8	33,3 %	27,7 %
Ris-Orangis	31	26	13	55,4%	16,7 %
Savigny-le-Temple	22	11	8	58,5 %	16%

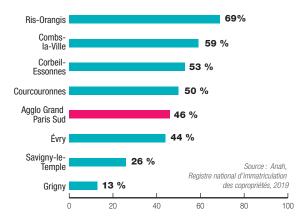
À Évry-Courcouronnes, le nombre de copropriétés ciblées dans le cadre de cette étude (plus de 50 logements et construites avant 1994) est le plus élevé de l'agglomération. Les quartiers du Centre urbain, des Pyramides et des Champs Élysées réunissent près d'un tiers de ces copropriétés situées à Évry, tandis qu'à Courcouronnes, les grandes copropriétés se concentrent à l'est du quartier du Canal et dans le Centre nord.

Les très grandes copropriétés (plus de 200 logements) se situent majoritairement à l'est de la commune. Au sud-est d'Évry, des copropriétés de plus de 300 logements se trouvent à proximité du grand ensemble de logements sociaux du Parc aux Lièvres qui est un quartier prioritaire de la politique de la ville depuis 2018. Deux autres très grandes copropriétés, dont une avec plus de 500 logements, se trouvent au nord-est dans le quartier du Village.

Près de la moitié des grandes copropriétés n'affichent aucune difficulté financière, mais des disparités fortes entre communes

La situation financière des copropriétés de Grand Paris Sud est également très hétérogène. Pour l'ensemble de l'agglomération, 45,5 % des grandes copropriétés ont des sommes restant dues inférieures à 15 % ce qui représente un taux d'impayés de charges faible. Néanmoins, les différences entre communes sont significatives: à Ris-Orangis, presque trois-quarts des grandes copropriétés ont

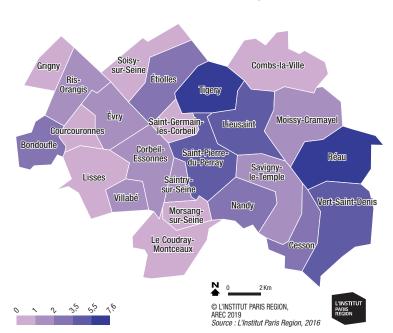
Pourcentage des copropriétés d'au moins 50 lots avec des impayés inférieurs à 15%



des sommes restant dues inférieures à 15 %, mais à Évry ce ne sont que 44 %. La commune de Grigny est confrontée à des copropriétés en grandes difficultés financières. Ainsi, 54 % de ses copropriétés d'au moins 50 lots principaux ont des impayés de charges supérieurs à 25 %. 46 % ont même des impayés supérieurs à 50 %. Des copropriétés avec un taux d'impayés de charges supérieur à 25 % ne peuvent pas bénéficier des aides Habiter Mieux Copropriété. Elles peuvent cependant accéder à des aides spécifiques dans le cadre d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou d'un Plan de sauvegarde.

Évry-Courcouronnes: Nombre de copropriétés par IRIS Grand Bourg Canal 1 Centre Centre ercial administratif **ÉVRY II** Z.A. Nord Ouest Parc Bras de Fer-Tourelle Aunettes Copropriétés de 50 logements ou plus construites avant 1994 © L'INSTITUT PARIS REGION, 1 23 KS 610 **AREC 2019** Sources : Anah, 2019

DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION NEUVE ET DE RÉNOVATION



Taux de construction annuel moyen 2010-2015

Une dynamique de construction neuve élevée dans certaines communes de l'agglomération peut renforcer l'urgence de rénover le parc existant, car la valeur des bâtiments non-rénovés risque de baisser vis-à-vis des nouvelles constructions plus performantes.

Entre 2010 et 2015, le taux de construction n'a pas été particulièrement élevé dans les communes identifiées comme prioritaires, comparé à la moyenne de Grand Paris Sud (1,8 %). Cependant, depuis 2015, sept grandes opérations d'aménagement ont été lancées dans les communes de Combs-la-Ville, Corbeil-Essonnes, Évry, Grigny et Ris-Orangis. Ainsi, sur la période 2015-2020, environ 18 000 nouveaux logements sont prévus sur l'agglomération, dont plus de 8 000 logements neufs à construire dans les cing communes mentionnées.



Selon le Registre d'immatriculation des copropriétés, 122 copropriétés d'au moins 50 lots principaux situées sur les communes prioritaires de Grand Paris Sud ont déjà réalisé des travaux. Toutefois, ces chiffres ne permettent pas de différencier le type d'intervention réalisée et il est difficile d'obtenir une estimation fiable des dynamiques de rénovation énergétique déjà déclenchées.

Les copropriétés qui sont accompagnées par l'ALEC Sud Parisienne ou dans le cadre du dispositif CoachCopro se situent majoritairement sur les communes de Courcouronnes, Évry et Ris-Orangis. On observe qu'un certain nombre de grandes copropriétés ont déjà bénéficié de ces dispositifs d'accompagnement. Ainsi, la majorité des copropriétés suivies par l'ALEC Sud Parisienne ont plus de 50 lots d'habitation. À Évry et Ris-Orangis, ce sont surtout des résidences de très grande taille, comptant plus de 300 logements, qui sont accompagnées dans leur projet de rénovation thermique.

Un autre indicateur pour l'estimation du nombre de rénovations énergétiques commencées dans l'agglomération est le nombre de dossiers Habiter Mieux enregistrés. En 2018, 1 341 logements (maisons individuelles et copropriétés) de Grand Paris Sud ont été subventionnés par le programme Habiter Mieux pour leurs travaux d'économies d'énergie. Des copropriétés ont ainsi bénéficié d'aides dans les communes de Ris Orangis (931 logements subventionnés) et de Courcouronnes (284 logements).

COMMENT MOBILISER LES ACTEURS DE LA COPROPRIÉTÉ?

Cibler les grands syndics du territoire pour les sensibiliser aux atouts de la rénovation énergétique

Au-delà du syndicat des copropriétaires, le gestionnaire de syndic est un autre acteur incontournable de la copropriété qu'il faut sensibiliser à la rénovation énergétique. La grande majorité des grandes copropriétés sont sous gestion d'un syndic professionnel (seulement 2 % de gestionnaires bénévoles). Les trois syndics les plus importants dans les copropriétés de plus de 50 logements de Grand Paris Sud sont FONCIA Val d'Essonne, OPS 77 et la Société d'études et de réalisation de gestion immobilière de construction, qui couvrent ensemble presque un quart du parc concerné.

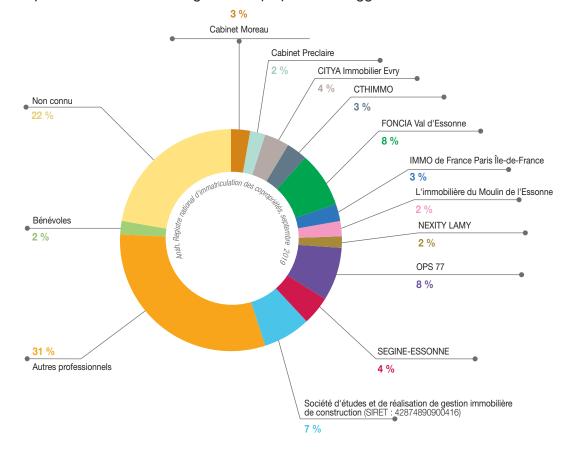
S'inscrire dans la logique du fonctionnement de la copropriété pour toute action de sensibilisation des copropriétaires

Les travaux en copropriété doivent obligatoirement passer au vote en assemblée générale (AG) réunissant l'ensemble des copropriétaires. Connaître les périodes au cours desquelles les AG ont lieu permet d'identifier la meilleure période pour mobiliser les

copropriétaires au sujet de la rénovation énergétique. Sur le territoire de Grand Paris Sud, plus de la moitié des grandes copropriétés organisent leur assemblée générale entre les mois d'avril et juin. Mettre en place des actions de sensibilisation suffisamment en amont permettrait aux syndicats de copropriétaires d'inscrire le sujet d'une éventuelle réhabilitation thermique à l'ordre du jour de leurs prochaines assemblées générales.

Un des principaux défis de la rénovation en copropriété est le financement des travaux sur les parties communes. Il existe désormais des programmes d'aides collectives attribuées directement au syndicat des copropriétaires (comme les aides Habiter Mieux Copropriété) et le reste à charge après déduction des subventions mobilisables est souvent couvert en partie par le fonds travaux de la copropriété. En moyenne, les copropriétés de Grand Paris Sud disposent d'un fonds de travaux à hauteur de 11 000 € pour les copropriétés de 50 à 100 logements, 26 000 € pour les copropriétés de 100 à 200 logements et 41 000 € pour les copropriétés de plus de 200 logements.

Les syndics dominants dans les grandes copropriétés de l'Agglo Grand Paris Sud



LES ACTEURS D'ACCOMPAGNEMENT DÉJÀ PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE

Plusieurs acteurs et dispositifs ont été mis en place pour relever le défi de la rénovation énergétique des copropriétés sur le territoire de Grand Paris Sud. Ils proposent un accompagnement des copropriétés et soutiennent les communes dans la mobilisation des copropriétaires et plus généralement dans leur politique en matière d'habitat et d'énergie.



L'Agence locale de l'énergie et du climat Sud Parisienne (ALEC Sud Parisienne) soutient les communes de Grand Paris Sud dans la mise en œuvre de leurs politiques énergé-

tiques. L'ALEC propose notamment des services de conseil auprès des conseils syndicaux, ainsi que les syndicats de copropriété tout au long du processus de la rénovation énergétique. L'agence a ainsi accompagné 160 copropriétés dans leur projet de rénovation sur tout le territoire de Grand Paris Sud. De plus, l'ALEC conseille les copropriétaires qui peuvent bénéficier du dispositif d'aides financières au titre du Plan Énergie Patrimoine (PEP) adopté par l'intercommunalité en 2012. Les aides sont destinées aux copropriétés situées sur les communes de Bondoufle, Courcouronnes, Évry, Lisses, Ris-Orangis et Villabé, afin de financer en partie les différentes étapes (audit énergétique, simulation des restes à charge, montage de dossiers de financement...) qui permettent d'aboutir à une décision en faveur d'une rénovation énergétique en copropriété.



CoachCopro est un dispositif d'accompagnement coordonné par l'Agence Parisienne du

Climat (APC) pour accélérer la rénovation énergétique des copropriétés. Il assure l'interface entre les copropriétaires, le syndic, les artisans et les pouvoirs publics par l'intermédiaire des ALEC. L'APC a également mis en place un Observatoire CoachCopro qui réalise un suivi qualitatif et quantitatif des rénovations énergétiques réalisées sous le dispositif. CoachCopro a été déployé par le Conseil départemental de l'Essonne dans six des communes de l'Agglo Grand Paris Sud (Corbeil-Essonnes, Courcouronnes, Évry, Grigny, Ris-OrangisetSoisy-sur-

Seine) et accompagne ainsi 25 copropriétés de toutes tailles qui réalisent des rénovations énergétiques ambitieuses.



L'Agence départementale d'information sur le logement de l'Essonne (ADIL 91) informe sur tous les dispositifs d'ac-

compagnement et d'aides financières dont les propriétaires peuvent bénéficier aux niveaux national et départemental. L'ADIL 91 est également membre du réseau national FAIRE (Faciliter, Accompagner et Informer pour la Rénovation Énergétique) qui propose gratuitement des conseils sur les travaux de rénovation énergétique.



Le Conseil départemental de l'Essonne a mis en place la plateforme

Rénover Malin, un guichet unique numérique qui centralise toutes les informations relatives aux aides et dispositifs d'accompagnements existants dans le département. La plateforme permet aux propriétaires de faire un premier autodiagnostic énergétique, de consulter l'annuaire des entreprises et artisans Reconnus Garants de l'Environnement (RGE), ainsi que d'immatriculer leur chantier, ce qui permet un meilleur suivi des projets de rénovation commencés en Essonne.



Île-de-France Energies a pour mission de lutter contre la vulnérabilité énergétique des franciliens grâce à son offre de rénovation énergétique dont l'objectif est de réduire les consommations d'énergies des copropriétés. La société d'économie mixte propose des services clés en main tout au long du projet de rénovation, comprenant l'audit, le programme de travaux, les plans de financement et le suivi de chantier. En tant que société de tiers-financement, l'opérateur d'initiative publique finance également les travaux de rénovation énergétique et préfinance les aides collectives et individuelles généralement versées à l'issue des travaux.

ANNEXES

PETIT GLOSSAIRE DE LA COPROPRIÉTÉ

Lot de la copropriété

Il s'agit d'une partie privative individualisée d'une copropriété.

Lot principal

Les lots principaux incluent des logements, bureaux ou commerces. Ils se différencient des lots annexes en forme de parking ou cave.

Lot d'habitation

Les lots d'habitation comptent uniquement les lots servant comme logement, excluant d'autres types de lots principaux.

Habiter Mieux

Géré par l'Agence nationale de l'habitat, le programme national Habiter Mieux accompagne, techniquement et financièrement, les ménages modestes dans la réalisation de travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique de leur logement. Il existe une aide spécifique Habiter Mieux Copropriété qui peut être attribuée au syndicat des copropriétaires pour les copropriétés dites « fragiles », c'est-à-dire ayant un taux d'impayés compris entre 8 % et 25 %, et construites avant 2001. Sont éligibles aux subventions des programmes de travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 %.

Copropriétés potentiellement fragiles

L'Anah et le Ministère du Logement ont défini des indicateurs de fragilité pour les copropriétés et les évaluent en leur attribuant des notes allant de A à D. Les critères sélectionnés portent sur la situation socio-économique des occupants et des propriétaires, l'état du bâti et le taux de vacances de longue durée.

Cotation de l'Anah

Copropriétés de famille A: pas fragiles Copropriétés de famille B: à surveiller Copropriétés de famille C: potentiellement fragiles Copropriétés de famille D: potentiellement très fragiles

Registre national d'immatriculation des copropriétés

Géré par l'Anah, le Registre des copropriétés vise à recenser les copropriétés existantes et accéder à un nombre de données techniques et financières par copropriété immatriculée. Le formulaire d'immatriculation est rempli par le représentant légal de la copropriété, généralement le syndic. Depuis 2016, l'immatriculation des copropriétés est devenue une obligation légale.

LISTE DE RÉFÉRENCES

- ADIL 91, Informations essonniennes par thèmes : Amélioration de l'habitat/Rénovation énergétique. Disponible sur: https://www.adil91.org/ informations-essonniennes-par-themes/
- ALEC Sud Parisienne, Copropriétés: Accompagnement de l'AREC. Disponible sur : http://alec-sudparisienne. org/accompagnement-de-lalec/
- Anah, Détail du département de l'Essonne : 2019-Trimestre 2, Le Registre national d'immatriculation des copropriétés.
- Anah, Détail du département Seine-et-Marne : 2019-Trimestre 2, Le Registre national d'immatriculation des copropriétés.
- Anah, Registre national d'immatriculation des copropriétés, extraction des données de l'EPCICA Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart du 17 septembre 2019
- Anah, Ville d'Évry, Convention au sujet de l'OPAH Copropriété de la Ville d'Évry, mai 2015.
- APC, Tableau de bord des données franciliennes du CoachCopro, mai 2019.
- Commune de Corbeil-Essonnes, Plan local d'urbanisme : Rapport de présentation – diagnostic, novembre 2013.
- Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart, Le magazine d'information de la communauté d'agglomération, n° 12, avril 2017
- IAU îdF, Mode d'occupation des sols (MOS), Occupation du sol 2017.
- IAU îdF. Portrait des communes. 27 juin 2016.
- Réseau d'Observation Statistique de l'Énergie, Énergif: Base de données du ROSE. Disponible sur : https:// www.iau-idf.fr/cartographies-interactives/energifrose.html
- Ville d'Évry, Plan local d'urbanisme : Rapport de présentation – diagnostic, novembre 2009.
- Ville de Ris-Orangis, Plan local d'urbanisme : Rapport de présentation – diagnostic communal, révisé en février 2019

Déployé dans le cadre du programme RECIF porté par Île-de-France Energies et financé par le dispositif des certificats d'économies d'énergie

Retrouvez toutes les monographies territoriales sur www.recif-copro.fr et sur www.arec-idf.fr

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

COORDINATION Franziska Barnhusen.

département Énergie-climat Chloë Gauquelin, Île-de-France Énergies

RÉDACTION

ranziska Barnhusen

MAQUETTE Agnès Charles

FABRICATION

Svlvie Coulomb



15, RUE FALGUIÈRE 75740 PARIS CEDEX 15 TÉL.: 01 77 49 79 89 contact.arec@institutparisregion.fr www.arec-idf.fr



L'AREC EST UN DÉPARTEMENT DE L'INSTITUT PARIS REGION, ASSOCIATION LOI 1901

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49