

PRÉB4T

PLATEFORME DE RECHERCHE
ET D'EXPERIMENTATION
SUR L'ENERGIE DANS LE BÂTIMENT

Amélioration
énergétique
en copropriétés

Convaincre
les propriétaires

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture



Convaincre les propriétaires

Localisation

Région Ile de France

- Montrouge, 1 place Jules Ferry
- Paris 3^{ème}, 21 rue des Filles du Calvaire
- Paris 15^{ème}, 15 rue Georges Pitard
- Plaisir, résidence Villiers
- Versailles, 13 rue du Général Pershing
- Versailles, 27 rue J. Lemercier
- Versailles, résidence de l'Étang

Région Rhône-Alpes

- Grenoble, 11 Boulevard Maréchal Leclerc
- Lyon, 27-31 rue du Bourbonnais, 9^e ardt
- Meylan, résidence l'Emendra
- Vénissieux, résidence Chaumine Minguettes
- Villeurbanne, 22-26 rue Pierre Baratin



Équipe

Club de l'Amélioration de l'Habitat
7, rue Vital-Foucher
92370 Chaville

Contact

info@cah.fr
Site internet : www.cah.fr

Contexte

Les copropriétés

Le projet concerne douze copropriétés situées pour sept d'entre elles en région parisienne (Paris, Montrouge, Plaisir, Versailles), pour les cinq autres en région Rhône-Alpes (Lyon, Meylan, Vénissieux, Grenoble, Villeurbanne). Construites entre 1958 et 1977, elles représentent plus de mille quatre cents logements. Elles disposent toutes de chauffage collectif, l'équipe considérant que ces copropriétés « seront les leaders du mouvement à créer ».

Les copropriétaires

Les propriétaires occupants représentent environ 80 % des logements. On compte également une quinzaine de commerces.

Focus sur...

Convaincre les propriétaires d'entreprendre des travaux d'amélioration énergétique exige des arguments puissants quant au confort du logement et à sa valorisation, à l'efficacité dans le temps

des travaux entrepris, au plaisir de vivre. Il s'agit moins de lever des blocages que de créer une dynamique en transformant le processus de décision, selon cinq axes d'innovation : la technique, l'économie, le juridique, le financement et la communication. Chaque copropriété bénéficiera de l'appui d'un « parrain » membre du Club de l'amélioration de l'habitat.

Objectif

L'objectif est de parvenir à obtenir au minimum le label « HPE Rénovation », et, pour les copropriétés les plus motivées, le label « BBC Effinergie Rénovation ». La perspective est celle du « facteur 4 », c'est-à-dire une baisse de 75 % de la consommation d'énergie. Cet objectif ne pourra pas, le plus souvent, être atteint dès le premier programme de travaux, qui sera donc conçu de façon à « ne pas tuer le gisement ». Le confort thermique sera la priorité, la performance énergétique devant être au service du confort et non l'inverse. La question de la ventilation sera tout particulièrement traitée avec attention. Le confort acoustique et l'accessibilité seront également pris en compte dans la mesure du possible.

Démarche

Le fondement opérationnel de la recherche action sera la mise en place d'une équipe d'animation et de conseil compétente disposant de trois guides opérationnels :

- Un guide d'animation du réseau de copropriétés,
- Un guide de solutions techniques en fonction des caractéristiques des immeubles, avec la contribution du CSTB,
- Un guide de conseils pratiques pour le syndic et le conseil syndical centré sur la décision de l'assemblée générale et ses suites.

Deux étapes d'élaboration des guides

Une première version sera conçue pour aider conseils syndicaux et syndics à faire voter et à mettre en œuvre des plans d'actions. Dans un deuxième temps, ces guides seront enrichis par la recherche.

- guide d'animation

Le guide d'animation définira le dispositif de soutien aux copropriétés : grille de suivi du processus en plusieurs étapes (audit, cahier des charges par un maître d'œuvre, travaux, mesure des consommations après contrat d'exploitation, maintenance de l'installation et information des occupants) et grille d'évaluation des étapes et des résultats.

- guide des solutions techniques

Le guide des solutions techniques sera fondé sur une typologie des copropriétés partenaires. Il décrira le processus qualité et définira une approche d'ensemble des travaux et les différents bouquets de travaux.

- guide de conseils pratiques

Le guide de conseils pratiques comportera quatre parties : financière, économique, juridique communication.

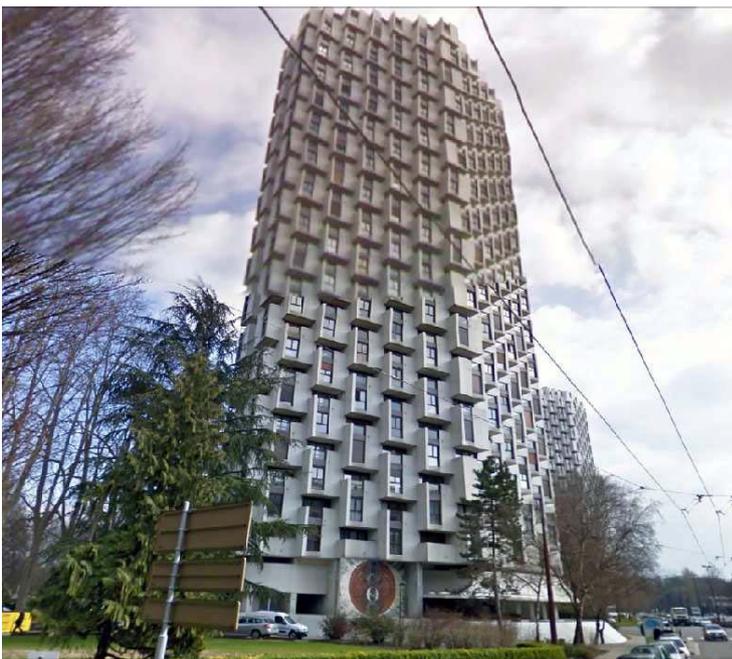
La recherche action sera dirigée par un comité de pilotage de membres du Club d'amélioration de l'habitat, chacun étant « parrain » d'une ou de plusieurs copropriétés. Le parrain veillera à ce que la démarche innovante proposée soit réellement appliquée dans la copropriété. Une équipe d'animation et de conseil sera en position de conseil opérationnel vis-à-vis des copropriétés, un comité d'experts assistera l'équipe projet et les copropriétés par leurs conseils opérationnels dans différents domaines, un comité scientifique veillera à la rigueur scientifique et technique des méthodes utilisées dans la recherche action.

Résultats attendus

Il s'agit de mettre au point les arguments les plus convaincants et efficaces pouvant amener les probables « leaders » de la rénovation énergétique à prendre des décisions éclairées, et de proposer des outils – les guides – susceptibles de permettre à la démarche de se multiplier.



La copropriété de Meylan



La tour Vercors à Grenoble