

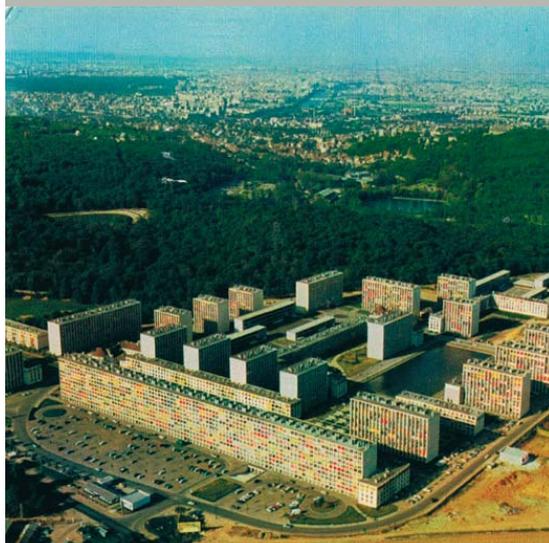
PRÉB4T

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

Amélioration énergétique en copropriétés

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture



Meudon-la-Forêt

Résidence du Parc

Résidence du Parc, Meudon-la-Forêt

Localisation

Résidence du Parc
Meudon-la-Forêt

Équipe

Alluin & Mauduit, architectes
143 , av. J-B Clément.
92100 Boulogne.
Tél. : 01 46 04 57 55
www.alluinetmauduit.net
ReeZOME, réseau d'ingénieries
Conseil syndical
<http://leparc-meudonlaforet.com/wordpress/>



Contexte

La copropriété

La copropriété de la Résidence du Parc à Meudon-la-Forêt est constituée d'un important ensemble immobilier réalisé par Fernand Pouillon (1961) : 69 bâtiments, 2635 logements, des aménagements paysagés sur seize hectares, une cinquantaine de commerces. Cet ensemble est remarquable pour sa qualité architecturale et ses espaces verts (label Patrimoine XX^e siècle), et répondait à une demande sociale forte (logements « Logeco » : « Logements économique et familiaux »).

Les copropriétaires

Plus de mille six cents propriétaires occupants ont pris conscience de la nécessité de rénover leur patrimoine. Le conseil syndical s'appuie sur internet pour mobiliser les propriétaires et convaincre de la nécessité d'engager une réflexion d'ensemble plutôt que des actions ponctuelles.

Focus sur...

Le poids de l'histoire... Préalablement au diagnostic et à l'établissement d'un plan-programme de rénovation, l'équipe-projet a reconstitué les archives de l'opération. Ce travail a permis aux propriétaires de prendre conscience de la richesse de l'histoire de leur patrimoine, et aux techniciens de comprendre « l'intelligence de la construction ». Un second travail auprès des copropriétaires a été mené par l'équipe, pour mieux cerner les attentes. C'est sur ces bases qu'a pu commencer le diagnostic proprement dit.

Objectif

La résidence du Parc est représentative des copropriétés qui, sans être réellement en difficulté, se trouvent confrontées à une dégradation progressive des bâtiments pouvant « entraîner la copropriété dans une spirale descendante ». La réussite du projet montrerait qu'à travers la rénovation énergétique, la revalorisation du patrimoine peut inverser cette tendance. L'enjeu est de montrer qu'une opération de remise à niveau peut s'effectuer sans ségrégation sociale, en étant financièrement supportable.

Démarche

Première phase

Un questionnaire adressé aux copropriétaires (961 réponses) et l'exploitation des données ont permis de mieux cerner le mode d'occupation des logements, les problèmes rencontrés et les attentes des habitants. L'équipe se propose, dans un premier temps, de formaliser le travail préalable au projet : retracer les conditions et le déroulement de l'expérience, répertorier les actions accomplies, procéder à leur analyse critique, en distinguant les aspects spécifiques au cas considéré et ceux qui sont reproductibles.

Seconde phase

Dans un second temps, il s'agira d'accompagner la copropriété en phase réalisation, selon deux hypothèses :

- Hypothèse du vote du plan-programme de rénovation

La phase de réalisation comporte alors deux étapes: la préparation de l'opération, la réalisation des travaux. Une équipe accompagnera les copropriétaires dans le montage administratif et financier de leur dossier de financement. Parallèlement, la mise au point technique et la préparation des travaux seront conduites par la maîtrise d'œuvre.

- Hypothèse de rejet du plan-programme de rénovation

L'équipe utilisera les enseignements de la première phase pour formaliser une stratégie alternative consistant à engager des travaux d'étanchéité et des parties communes déjà votés, et à engager les travaux de rénovation du chauffage.

Une nouvelle concertation sera engagée, en portant une attention particulière à la communication avec les copropriétaires. Une nouvelle programmation des travaux sera effectuée, et une nouvelle assemblée générale sera programmée.

La recherche-action comporte le suivi de cette phase, puis l'accompagnement de la copropriété. Le groupe de travail aura en charge le suivi de l'expérimentation: journal de bord, constitution du dossier d'expérience, évaluation par rapport aux objectifs, analyse critique.

Résultats attendus

Performances technico-économiques

L'objectif énergétique sera atteint grâce à la combinaison de solutions techniques performantes (ventilation hybride, aérogels, peintures réfléchives, verres isolants minces, gestion électronique,

etc.) combinées à l'optimisation des coûts. La performance économique sera obtenue non pas par la mise en œuvre de « recettes universelles » mais par la recherche de solutions particulièrement adaptées à un contexte spécifique.

Développement durable

Au delà des seuls objectifs énergétiques, le plan-programme de rénovation engage la copropriété dans une démarche de développement durable qui mérite d'être soulignée : à court terme, installation d'une centrale photovoltaïque destinée à assurer l'éclairage des cages d'escalier et gestion des eaux pluviales par rétention sur les terrasses plantées, et à long terme, réflexion sur le traitement des espaces paysagés, gestion des transports et déplacements au sein de la résidence.

