

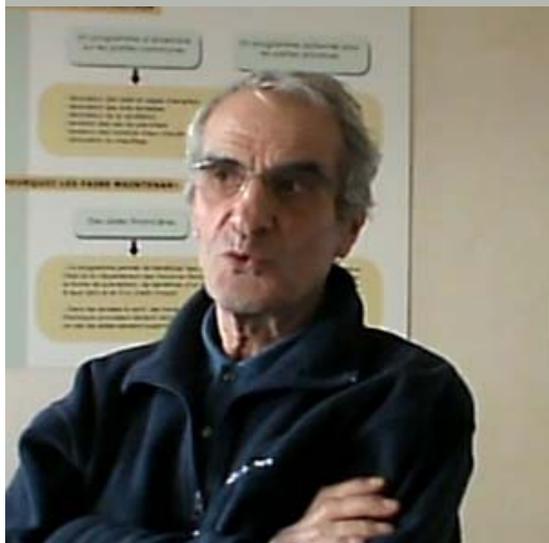
PRÉB4T

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

Le point de vue

de André Berland

président du conseil syndical

Résidence du Parc, Meudon-la-Forêt

Octobre 2012

Le point de vue de...

André Berland, président du conseil syndical

Entre forêt et départementale fréquentée, la Résidence du Parc s'apprête à une rénovation hors du commun. Construite par Fernand Pouillon, elle accueille ses premiers habitants en 1961, avant même que les aménagements soient terminés.

Il s'agissait pour l'architecte, qui garda la main sur l'ensemble du projet, de construire vite, bien et pas cher, sans recourir au procédé constructif qui avait alors la faveur, la préfabrication lourde. « *Je voulais bâtir meilleur marché et mieux que personne, en développant un élément nouveau : vivre dans le bonheur et la dignité en évitant cette terrible ségrégation qui est la conséquence des prix des immeubles et des aménagements de terrain.*¹ » - "Voilà comment naquit Meudon-la-Forêt, la cité heureuse, l'un des rares grands ensembles où la vie soit encore gaie, où les humbles sont traités en rois" [Fernand Pouillon, *Mémoires d'un architecte*, 1968].

Réduire les charges

Une cité des rois qui, cinquante ans plus tard, ne manque ni de charme ni de solennité, que l'on pourrait proposer comme contre-exemple des « cités » : vie paisible au pied des piliers de pierre de Fontvieille, eau verte du grand bassin, diversité des volumes, rythmes des façades, coursives et attiques, végétation abondante... Mais, car il y a un mais : au fil du temps, d'aucuns parmi les 2635 copropriétaires auront changé stores ou fenêtres, installé volets roulants ou nouveau garde-corps. « *La copropriété a cinquante ans, et il n'a jamais été fait que des travaux isolés. Il faut donner un coup de neuf pour les cinquante ans qui viennent. Ne rien faire coûte cher* », dit André Berland, président du syndicat des copropriétaires.

En 2008, la copropriété était sous administration judiciaire, avec une masse d'impayés colossale. Après une vie mouvementée, un nouveau conseil syndical est élu, un nouveau syndic arrive, qui regardent de près un plan de travaux conçu, comme dans beaucoup de copropriétés, sans vision d'ensemble : on prévoit la réfection de l'étanchéité des terrasses sans se poser la question de l'installation d'une VMC. On réagit au fil des événements. Pour un résultat qui fait monter les charges à 7 millions d'euros par an, dont 40 % pour le chauffage (soit environ 2500 euros de charges annuelles pour un trois pièces de 55 m², dont 1000 euros de chauffage).

¹ Fernand Pouillon, *Mémoires d'un architecte*, Paris, Le Seuil, 1968 – cité par Philippe Alluin dans la préface à *Fernand Pouillon à Meudon-la-Forêt*, de Pierre Gillon, éditions du Linteau, 2011.



Mettre un plan au point

Un plan, un vrai, est élaboré, avec l'aide de conseils multiples. Un audit des bâtiments est réalisé. Première motivation : réduire les charges, économiser l'énergie. Il est fait appel au CAUE, un appel d'offres auprès d'architectes est lancé – « *au nom de Pouillon, les architectes se précipitent* », s'amuse André Berland. Est choisi le cabinet d'architecture Alluin et Mauduit, qui place le projet dans la catégorie « performances » : « *le projet architectural s'attache plus à la complexité du contexte (respect du programme, insertion dans le site, respect des coûts) qu'à la création d'une « œuvre » dont la stylistique serait l'objectif principal*² ». Un énorme travail de reconstitution de l'histoire de la résidence est réalisé. La possibilité de signer un « contrat de performance énergétique » est tout de suite écartée.

Le plan de travaux, qui prend acte de la loi Grenelle – « *possibilité de voter des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives au frais du copropriétaire du lot concerné, le syndicat exerçant le rôle de maître d'ouvrage* » - prévoit le changement des fenêtres, la pose de volets roulants, l'isolation des terrasses et celle des conduits d'eau chaude, le traitement des ponts thermiques – essentiellement les nez de dalles et les acrotères, les pignons en pierre de taille sont peu émissifs -, le remplacement de la ventilation naturelle par une VMC, le remplacement des organes de réglage du chauffage dans les colonnes montantes et les appartements, le remplacement des régulateurs de chauffage dans les vingt-cinq sous-stations du réseau de chauffage (privé). Hélas, l'article de la loi n'a pas son décret : à l'assemblée générale, le plan est récusé.

Sans se décourager, le conseil syndical met au point une alternative, où les travaux sur les parties communes seront pris en charge par la collectivité de la résidence, et les travaux privés, portes palières, fenêtres, volets roulants, laissés au libre choix des copropriétaires.

Convaincre, démontrer

La vie du président du conseil syndical de la plus grande copropriété de France n'est pas un long fleuve tranquille. « C'est un travail à temps plein ». Il faut tout faire : consulter pouvoirs publics, agences, conseils divers. Calculer et calculer encore : c'est ainsi que le conseil syndical fait la tournée des agences bancaires locales pour évaluer leur capacité à assumer quelques milliers de PTZ (prêts à taux zéro), peu lucratifs, et auxquelles elles attacheraient volontiers la nécessité d'un rapatriement des comptes bancaires chez elles... C'est finalement le Crédit foncier qui a eu la meilleure écoute et la meilleure réponse.

Comment convaincre ? « *Si le plan de travaux avait été réalisé il y a quinze ans, on aurait déjà fait vingt-et-un millions d'euros d'économies* ». Les arguments rationnels n'ont pas obligatoirement prise, même si en assemblée générale le rapport des forces est favorable aux copropriétaires raisonnables. Le prix du gaz et de l'énergie ? « Non, les gens y sont très peu sensibles ». L'argument « climat » ? « Oui, on peut utiliser l'argument, certains l'entendent ».

² voir : <http://www.alluinetmauduit.net/site.html>

Alors, on s'efforce de démontrer. C'est ce à quoi s'attache une exposition installée dans un appartement prêté par l'un des bailleurs sociaux (la SNI, qui gère dans la résidence environ deux cents logements), qui présente trois modèles de fenêtres. Soit l'installation de double vitrage sur les fenêtres en bois existantes, ou alors le PVC ou l'aluminium. En quelques panneaux sont fournies de manière simple toutes les explications techniques des travaux prévus, et toutes les informations concernant le financement. Le PACT-ARIM assure des permanences : chacun peut repartir avec un plan de financement précis. Les aides sont simulées sans tenir compte des crédits d'impôt, mais tiennent compte des apports de l'ANAH, du programme « Amélioration de l'habitat » du conseil général (apport pouvant aller jusqu'à 5250 euros), de la contribution de la CNAV pour les retraités. « *Ceux qui sont venus ont été très surpris. Certains n'auront rien à payer.* » Globalement, le retour sur investissement sera de l'ordre d'une vingtaine d'années.

Restent les intraitables, ceux qui s'adonnent aux tracts anonymes, ceux qui sont certains que le dévouement ne peut avoir d'autre contrepartie que de « s'en mettre plein les poches », ceux qui font campagne auprès des plus vulnérables et des plus âgés pour leur expliquer qu'on veut leur ruine. Laisser dire...

La résidence du Parc

Classée « patrimoine du XX^e siècle »

Année de construction : 1959-1961

Architecte : Fernand Pouillon

2635 copropriétaires, 1/3 bailleurs, 2/3 occupants

2 centres commerciaux « d'appoint »

À l'automne 2012, les appartements de 3 pièces (55 m²) sont mis en vente autour de 180 000 euros

