

# PRÉB4T

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

## Amélioration énergétique en copropriétés

**PUCA**

plan  
urbanisme  
construction  
architecture



**Agence  
nationale  
de l'habitat** Anah



## Calluire-et-Cuire

Les Hauts de Saint-Clair : une  
résidence sans problèmes

---

## Caluire-et-Cuire

### Une résidence sans problème : les Hauts de Saint-Clair

---

#### Localisation

11 à 14 Place Gutenberg  
69300 Caluire-et-Cuire

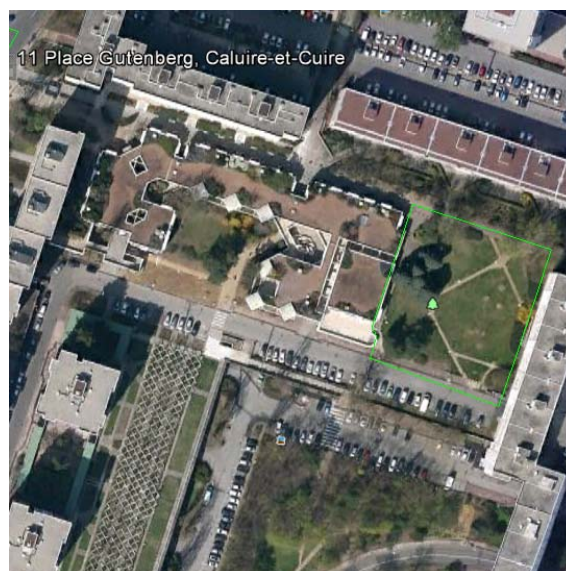
---

#### Équipe

Urbanis  
54, cours Lafayette  
69003 Lyon  
tél. 04 72 84 80 80  
lyon@urbanis.fr

**Contact**

David Pérez  
04 72 84 80 89  
david.perez@urbanis.fr)



---

#### Contexte

##### La copropriété

Caluire-et-Cuire fait partie de la communauté urbaine de Lyon. La copropriété est située dans le quartier de Montessuy, qui compte plusieurs bâtiments d'habitat collectif publics et privés, construits dans les années 60 et 70 (1969 pour Les Hauts-Saint-Clair). La copropriété comprend quatre-vingt-seize appartements.

##### Les copropriétaires

Quatre-vingts résidents sont copropriétaires, seize sont locataires.

---

#### Focus sur...

Depuis 2010 une démarche a été entreprise par la copropriété, qui a abouti à une première proposition d'accompagnement en 2011. Cette proposition s'articule avec la recherche-action. En effet La résidence « les Hauts-de-saint-Clair » est représentative de la majorité des copropriétés construites avant les premières réglementations thermiques, et qui ne sont en outre inscrites dans aucune opération programmée. Or, si ce segment majoritaire du parc privé français ne participe pas suffisamment de l'effort général, le « facteur 4 » demeurera un objectif inaccessible. Il ne faut donc pas limiter la réflexion aux copropriétés « en difficultés » et il est nécessaire pour les pouvoirs publics d'élargir le champ de vision pour s'intéresser à l'ensemble des profils de copropriété, y compris ceux – majoritaires – sur lesquels ils sont jusqu'ici peu intervenus.

---

## Objectif

---

Il s'agit de « faire avec » et non « à la place de » pour obtenir une démarche utile qui mobilise les copropriétaires sur un projet de travaux pertinent à des coûts rationnels. Pour ce faire, il faut :

- que la démarche soit cohérente sans être contraignante pour les copropriétaires ;
- qu'elle soit planifiée ;
- qu'elle soit co-construite avec la maîtrise d'ouvrage quant aux solutions choisies ;
- qu'il y ait un suivi régulier et le plus exhaustif possible de la confrontation de ces solutions avec le terrain ;
- qu'il y ait une évaluation des prestations par rapports aux objectifs initiaux : mesure et explications des écarts, solutions à apporter à l'avenir.

L'objectif est également de définir à l'occasion de cette recherche-action un nouveau profil d'intervenant, celui d' « accompagnateur à la rénovation énergétique » dont la mission sera d'aider les copropriétés à définir leur programme de travaux, à trouver les financements nécessaires et à sélectionner des équipes de maîtrise d'œuvre apportant des garanties de résultat.

## Démarche

---

L'accompagnement proposé repose sur un socle méthodologique constitué des deux éléments suivants :

- une prestation de base, obligatoire.
- des modules optionnels, choisis ou pas par la copropriété.

### La prestation de base

Elle se décompose en deux phases

#### Phase 1

L'équipe aidera notamment la copropriété à :

- mettre en valeur et exploiter efficacement le travail déjà réalisé ;
- consulter les copropriétaires en amont et obtenir leur engagement écrit ;
- bien choisir l'architecte en tenant compte du projet et des spécificités de la copropriété ;
- assurer le contact avec le syndic ;
- garder un lien efficace avec les copropriétaires ;
- communiquer sur le projet et le présenter en AG...

#### Phase 2

L'équipe aidera notamment la copropriété à collaborer efficacement avec le syndic au moment de passer les ordres de services et de stipuler dans les marchés de travaux les mentions indispensables, à assurer une médiation concernant les désaccords liés au chantier ou à sa gestion et à communiquer efficacement en direction des copropriétaires. Seront produits dans cette prestation de base les documents suivants :

- des supports de communication préalable ;
- un cahier des charges pour le choix d'un architecte et d'un thermicien ;
- des outils d'analyse permettant de décrypter et comparer les différentes propositions ;

- des comptes-rendus des réunions de travail avec la copropriété (ex. une par mois).

Et pour les besoins spécifiques de la recherche-action sera réalisé un bilan régulier pouvant prendre la forme d'un tableau de suivi de l'avancement de l'accompagnement.

### Les modules optionnels

Des modules thématiques optionnels que la copropriété est libre de choisir ou non seront produits :

- Conseil financier, recherche d'aide ;
- Démarche patrimoniale ;
- Aide au traitement des impayés « chantier » ;
- Aide à la renégociation du contrat de chauffage ;
- Mise en place d'outil de suivi ;
- Formation des copropriétaires ;
- Appui pour une intervention publique de soutien du projet.

### Résultats attendus

- Faire émerger la fonction d' « accompagnateur à la rénovation énergétique » ;
- Faire participer le segment non prioritaire du parc privé à l'effort général vers l'objectif « facteur 4 »



*Diagnostic thermique*

