

PRÉB4T

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

Amélioration énergétique en copropriétés

Meudon

Novembre 2012

«Être aussi bons...»

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture



**Agence
nationale
de l'habitat** Anah



« Être aussi bons »

À l'agence d'architecture Alluin & Mauduit, ambiance studieuse, ordinateurs, documentation plein les rayonnages, cave où parler de cette cité de Meudon imaginée et construite par Fernand Pouillon, qui a besoin d'une rénovation. Le conseil syndical en avait pris conscience voici plusieurs années, et avait sollicité des architectes : c'est l'agence Alluin & Mauduit, deux noms pour deux fonctions, celle d'architecte et celle d'ingénieur, qui a été choisie pour redonner à la Cité tout son éclat. Rencontre avec Philippe Alluin.



Travaux à prévoir ? Travaux prévus

Rénover une cité de plus de 2600 logements, ce n'est pas aller chercher ses pots de peinture et ses bandes de mousse pour isoler les fenêtres. On est ici confronté à des enjeux de plus grande envergure, avec des gens – nombreux - qui habitent, dorment, cuisinent, ont trop froid ou trop chaud, regardent la télévision, élèvent leurs enfants, aiment le soleil de décembre et les pièces où ils vivent, semblables à des balcons. Cette vie heureuse souhaitée par Fernand Pouillon n'a pas si mal réussi. Chacun aimerait qu'elle ne soit pas plombée par des factures d'électricité, de chauffage, d'ascenseur, par la crainte de la dégradation, du laisser-aller : laisser aller, jusqu'où ?

Redécouvrir la performance

Ils sont quelques-uns à avoir pris la mesure des travaux à entreprendre : M. Berland, président du conseil syndical, et ses conseillers. Et bien sûr, l'architecte. Ils ont discuté, ils ne se comprenaient pas toujours, ils ont dû ajuster leurs langages, trouver les mots, construire ensemble une histoire et un projet. Donner corps à l'histoire du lieu a été le rôle de l'architecte, qui a su répondre aux questions et déchiffrer les choix initiaux de son prédécesseur, d'une certaine manière refaire son itinéraire. Ce qu'avait construit Fernand Pouillon était, pour l'époque, une performance, dans tous les sens du mot et dans tous les détails, avec pour consigne de construire « vite, bien et pas cher ». Le plus grand soin est apporté à toutes les étapes. Avec des immeubles de douze mètres d'épaisseur (la norme à l'époque était de huit à dix mètres), Pouillon peut se permettre de créer des logements dotés d'une double orientation, « pour des bâtiments dont le coût des façades est réduit par rapport à la surface habitable ». Les solides piles de pierre sont pensées comme protectrices du soleil et du vent. Les menuiseries, conçues par l'architecte, sont prévues pour

résister à tous les effets de torsion et d'usure. Le chauffage, rayonnant en plafond, est intégré en nappe dans les dalles de béton.

Les techniques les plus innovantes sont mises en œuvre pour la ventilation, et Fernand Pouillon



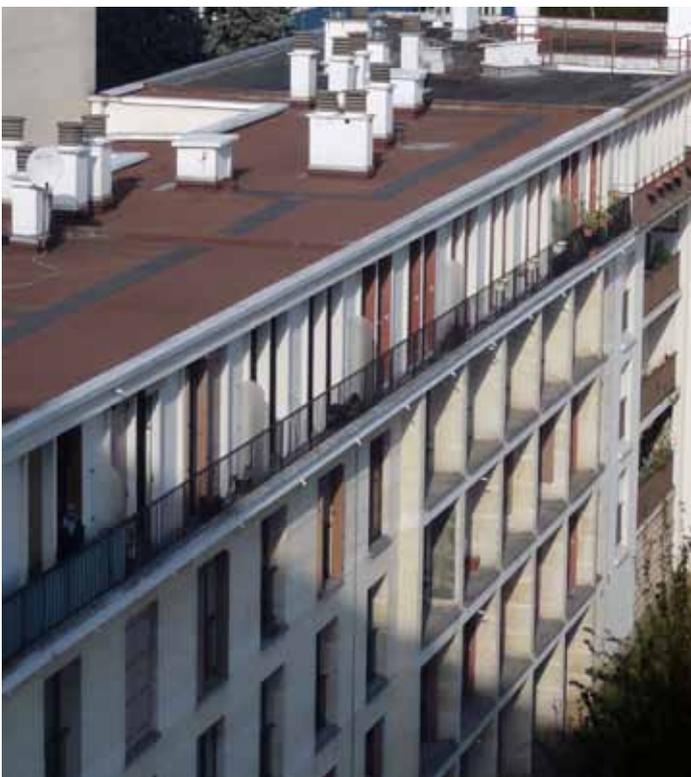
prévoit une alimentation électrique supportant éclairage, ballon d'eau chaude et lave-linge. Les ascenseurs, sans réglementation « accessibilité », s'arrêtent à tous les étages. Pour rompre la monotonie de la structure architecturale, des stores pare-soleil de différentes couleurs sont installés aux fenêtres.

Cinquante ans plus tard

Cinquante ans plus tard, Philippe Alluin découvre aux piles de pierre une vertu supplémentaire : « Elles fonctionnent en fait comme un radiateur, et créent autour des bâtiments un microclimat ». Les menuiseries en bois ont pour la plupart conservé leur solidité, au point qu'il est possible d'en garder les dormants et les ouvrants, quitte à les équiper de double vitrage, à reprendre les joints et les repeindre.

Quant aux nez de planchers, qui forment l'essentiel des ponts thermiques, ils « chauffent le jardin ». Le maître d'œuvre leur réserve un sort particulièrement novateur : les enrober d'aérogel¹, matériau léger, onéreux sans doute, mais qui sera utilisé ici avec parcimonie.

C'est en mettant ses pas dans ceux de l'architecte précurseur que Philippe Alluin redécouvre, non sans admiration, un travail subtil, organisé, bien pensé. « On



¹ on pourra lire, dans Le Moniteur : <http://www.lemoniteur.fr/179-innovation-produits/article/actualite/17370554-les-aerogels-de-silice-l-isolant-thermique-de-nouvelle-generation>

ne se sent pas d'aller corriger ou modifier des choses qui ont démontré leur performance. Essayons d'être aussi bons que Pouillon pour rénover ».

L'étanchéité des toitures, à l'origine réalisée en asphalte, est toujours en place, mais à bout de souffle, rapiécée. Les souches qui ne servent plus à rien seront supprimées. La couverture sera assurée par du bac aluminium de qualité, d'une durée de vie de soixante ans. Et comme les garde-corps deviennent inutiles, la remise à neuf sera durable, pour un prix raisonnable.

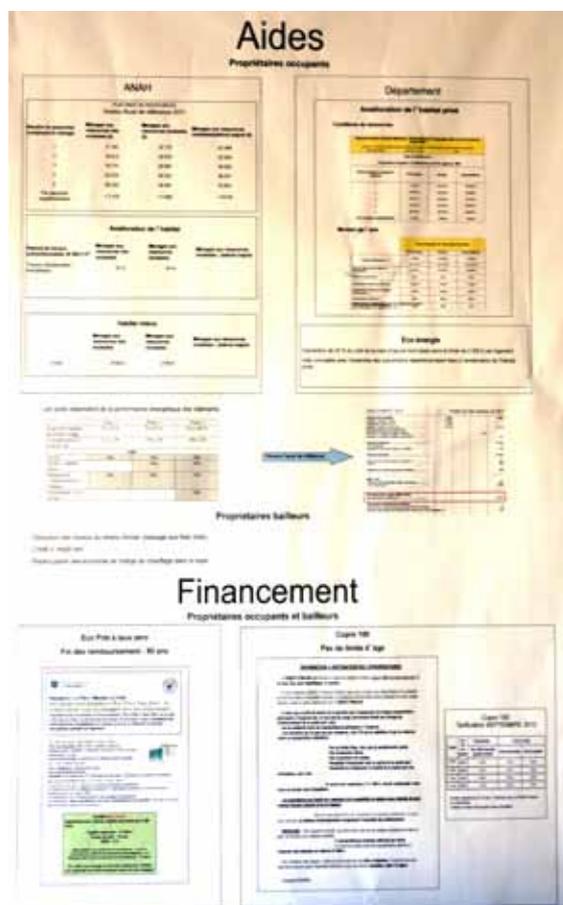
Comment revenir sur ce passé sans le trahir ? Faire aussi bien ? Moderniser sans dénaturer ? « L'architecte réoriente le regard du propriétaire sur son patrimoine. Pour Meudon, on a voulu raconter l'histoire, d'abord pour nous. C'est l'architecte qui a le point de vue patrimonial, pas le bureau d'études, pas l'entreprise ou l'industriel. En France, on a une culture du neuf, le neuf est gratifiant. La rénovation est réputée ne pas être créative. On a une culture de maçon : la pierre, c'est fait pour toujours, l'entretien n'est pas nécessaire. » Cette culture du neuf, du brillant, du geste architectural exécuté pour toujours et à jamais rend aveugle au charme de la rénovation, à ce maillage entre temporalités, techniques et contraintes différentes. Du coup, architectes et ingénieurs s'intéressent assez peu à ce travail. « Mais la vraie rénovation, c'est bien plus subtil que le neuf, plus complexe aussi, sans solution toute faite ».

Solutions « clefs en mains » ?

Les solutions toutes faites ont le pouvoir d'exaspérer Philippe Alluin, qui voit venir des « prédateurs » susceptibles d'investir massivement le marché de la rénovation énergétique en faisant valoir essentiellement les aspects techniques et les qualités de la répétitivité, et qui comme au jeu de bonneteau, empocheront les aides destinées aux propriétaires. Sévère réquisitoire contre le « contrat de performance énergétique »... qui permettrait de contourner le nécessaire travail itératif entre technique et patrimoine, que seule l'alliance de l'architecte et de l'ingénieur autorise.

L'usine à gaz de Courteline

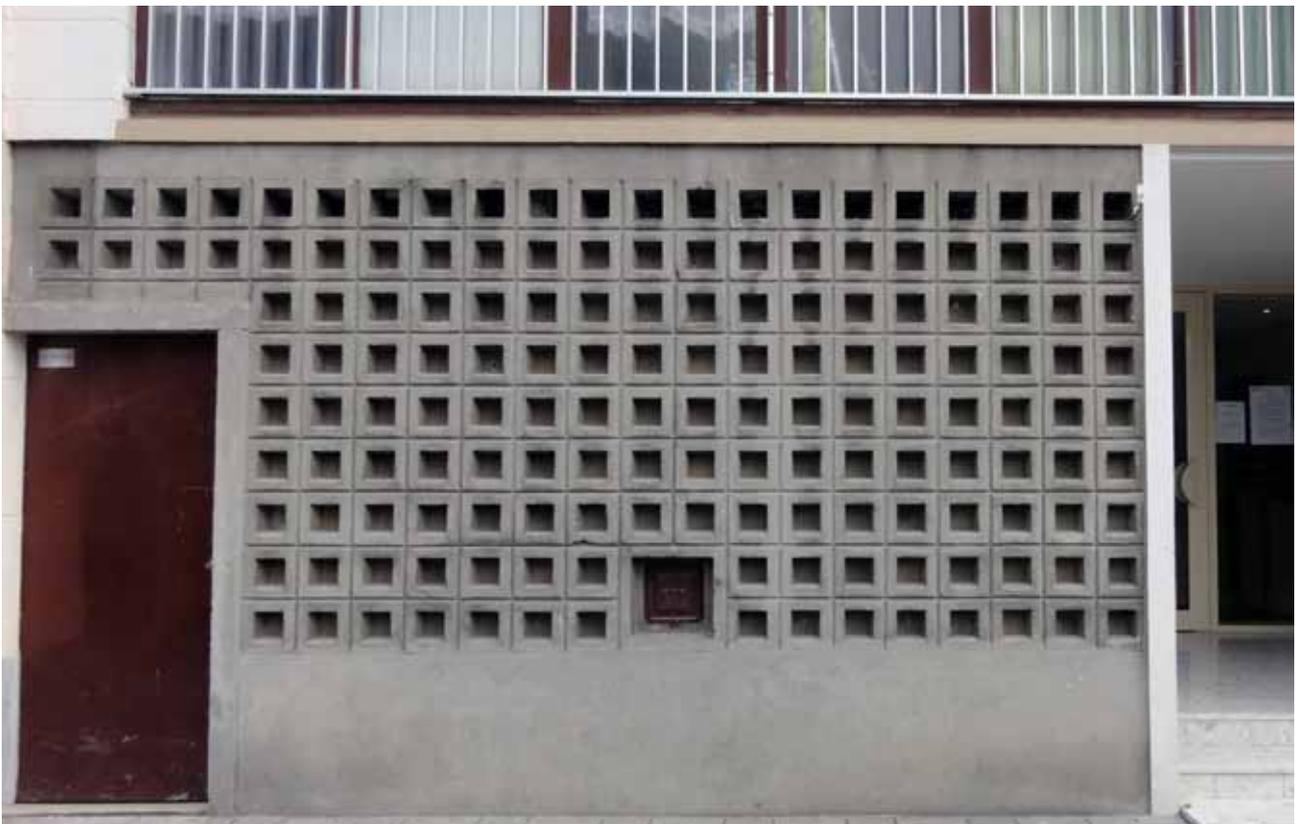
Architecte et ingénieur ne suffisent d'ailleurs pas : l'ingénierie financière est le troisième pilier de toute rénovation énergétique réussie. « Un véritable imbroglio technico-financier : à Meudon, nous avons



été effarés. Nous avons huit contributeurs au financement, l'État, l'Anah, le conseil régional, le conseil général, la CNAV, l'éco PTZ... et j'en oublie. Chacun a sa propre exigence, son propre calcul, son process administratif spécifique, son tempo. Faire la synthèse de tout cela, c'est un énorme travail, un travail non identifié, non rémunéré. » Les aides, en effet, participent au financement des travaux, pas à celui des études, dont une cité comme celle de Meudon ne pourrait pas se passer. C'est pourtant les aides qui sont le nerf de la guerre, qui répondent aux deux questions prioritaires des propriétaires : « Combien la rénovation va me coûter ? Quelles économies vais-je pouvoir faire ? ». « Ce n'est pas l'argent qui manque », affirme Philippe Alluin. Le système est très développé : à Meudon, 40 % des propriétaires sont éligibles aux aides, et certains n'auront même rien à payer. « Le copropriétaire autofinance sur quinze ans tous ses travaux uniquement sur les économies d'énergie. Il faudrait être un âne bâti pour ne pas marcher, mais ce n'est pas ainsi que les choses se passent réellement. Ce n'est pas un calcul théorique qui emporte la conviction. » On doit compter avec l'irraisonné, l'affect, les relations humaines chargées de confiance et de méfiance. Philippe Alluin note que cette part irrationnelle est universelle : « C'est le même problème dans les copropriétés 'riches' ».

Des blocages bénéfiques

« Meudon était intéressant du fait d'anticiper sur les décrets de la loi Grenelle ». À défaut des décrets sur les parties privatives d'intérêt collectif et de la réalité de l'éco-PTZ collectif, il a fallu s'adapter au contexte juridique, revenir sur le premier projet, et proposer des travaux privatifs à la carte : « On démontre que c'est possible ». Le volet « rénovation des parties communes » constitue une



partie seulement des travaux ayant de l'effet sur les économies d'énergie. Le volet « travaux privés » sur les menuiseries extérieures, les portes palières, les stores et les volets roulants laisse toute latitude de choix aux copropriétaires. *« On découvre un mécanisme prodigieux : plus il y aura de propriétaires à choisir de souscrire aux travaux, plus tout le monde en profitera. Arrivera un moment où les deux tiers auront changé leurs fenêtres, c'est un cercle vertueux qui va s'enclencher. »* Étrangement, c'est en faisant le détour par le privé, le choix personnel, que s'affirme le sentiment du collectif. La voie suivie à Meudon, en définitive, est pour Philippe Alluin *« plus moderne que de subir une réglementation »*.

Privatif - collectif

Autre mécanisme susceptible de contribuer à la conviction des propriétaires : *« améliorer le confort d'usage et valoriser le patrimoine, sans viser directement à économiser l'énergie »*. Encore que... Trois cages d'escalier, à titre de test, ont été rénovées : isolation thermique des parties communes des rez-de-chaussée, ponçage des sols en granito, mise aux normes et remplacement des boîtes aux lettres réencastrées dans le mur du hall, remplacement des luminaires par des appareils sobres ou un éclairage encastré intégré dans des bandeaux discrets (masquant les tuyaux et câbles accumulés au cours du temps), remise en état des murs par des enduits et peintures claires. *« Le travail que notre équipe a fait sur ces cages-test est tout à fait représentatif d'une rénovation respectueuse de l'architecture de Pouillon, sans en changer le sens, mais dans un budget inférieur à ce qui avait été fait précédemment dans la copropriété, et dans un travail de concertation avec les copropriétaires. »* La maîtrise d'œuvre a accompagné le conseil syndical dans le choix des entreprises et des fournitures, dans la maîtrise des coûts, dans le suivi des travaux et dans l'adaptation des choix aux différentes cages d'escalier. La réappropriation des espaces semi-privés que sont les halls et les cages d'escalier *« apporte un bénéfice immédiat au confort d'usage, agrandit la sphère privée de chaque logement et redonne aux copropriétaires le goût de partager un patrimoine collectif. La rénovation patrimoniale des espaces communs de la copropriété constitue elle-même une «porte d'entrée» pour la rénovation énergétique »*.

Quel maître d'ouvrage ?

Mais qui est maître d'ouvrage de ce projet ambitieux ? *« Moi, sans maître d'ouvrage, je ne sais pas faire »*. C'est ce qu'a dit Philippe Alluin au conseil syndical. *« Une maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire, ce n'est jamais que des prestataires de service, dont la feuille de route est de servir le maître d'ouvrage, qui a des responsabilités, doit arbitrer, faire ou ne pas faire, assumer ses choix »*. Alors qui, puisque le conseil syndical n'a pas de personnalité juridique ? Cité heureuse, vraiment, où le syndic souscrit à l'ambition du conseil syndical ! *« Quand il nous a vus arriver, il n'a eu de cesse de nous aider, de répondre positivement à nos demandes »*. La copropriété et le syndic ont fini par se mettre d'accord, un contrat est en cours d'élaboration. Le signe que toute l'affaire est en bonne voie.

