

PRÉB4T

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

**//// LES LEVIERS
POUR DÉCLENCHER
LES TRAVAUX**

Cahier n°1

Amélioration énergétique en copropriétés

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

**Agence
nationale
de l'habitat**
Anah

Amélioration énergétique en copropriétés

Les leviers pour déclencher les travaux

Cahier n°1

Septembre 2012

Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Énergie
Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement
Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
Plan urbanisme construction architecture
Grande Arche de la Défense
92055 la Défense cedex

Agence nationale de l'habitat
8, avenue de l'opéra
75001 Paris

Directeur de la publication

Emmanuel Raoul, secrétaire permanent du Puca et du Prébat

Responsables du programme

Pascal Lemonnier, Puca
Tél. : 01 40 81 63 85
pascal.lemonnier@developpement-durable.gouv.fr

Éric Lagandré, Anah
Tél. 01 44 77 39 39
eric.lagandre@anah.gouv.fr

Valorisation du programme

Christophe Perrocheau, Puca
christophe.perrocheau@i-carre.net
Tél. 01 40 24 33

Photo de couverture

Romain Gibert

Site internet

Puca > <http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/>

Anah> <http://www.anah.fr/>

Sommaire

Le programme et ses objectifs	04
Le programme en actions	05
Petites copropriétés à Marseille	07
Convaincre les propriétaires	11
Résidence du Parc, Meudon-la-Forêt	15
Panama : cours, courettes et rénovation énergétique	19
Carnet d'entretien amélioré et plan comptable au service de la rénovation énergétique	23
Qui sont les leaders énergétiques dans les copropriétés ?	27
Comment développer la création de fonds de travaux dans les copropriétés ?	31
CORE - Copropriétés à Rennes	35
Un bouquet d'offres et de solutions reproductibles pour une requalification thermique et architecturale	39
Vicq-d'Azir	43
Pau - Accompagner pour économiser	47
Calluire-et-Cuire	
Une résidence sans problème : les Hauts de Saint-Clair	51
Contrat de performance énergétique élargi	54

— Le programme et ses objectifs

En lançant le programme Amélioration énergétique en copropriétés, le Puca et l'Anah ont voulu lever les difficultés, voire les blocages à l'enclenchement des travaux de réhabilitation thermique dans les logements collectifs du secteur privé par la mise à disposition d'outils et de méthodes innovants.

Enjeu de premier ordre par l'importance et l'état du patrimoine à traiter, l'amélioration énergétique en copropriétés s'est heurtée jusqu'à présent à de nombreux obstacles :

- une connaissance insuffisante du monde de la copropriété ainsi qu'une évaluation insuffisamment précise de ce marché par les professionnels ;
- un nombre important de copropriétés en très mauvais état, voire dégradées,
- (300 000 logements situés dans des copropriétés en difficulté sur les 6 millions de résidences principales en copropriété) ;
- des travaux de maîtrise de l'énergie à mettre en oeuvre avec parfois des mesures de rénovation générales ;
- une carence d'information des particuliers et des professionnels de la copropriété ;
- un manque d'efficacité des actions engagées par les pouvoirs publics et les collectivités locales ;
- une insuffisance de la part des bureaux d'études techniques, des entreprises du bâtiment, et prestataires dans l'impulsion d'offres spécifiques ;
- la prédominance de visions négatives de la question et une approche trop souvent descendante des solutions à mettre en oeuvre ;
- une difficulté de prise de décision en raison des divergences d'intérêts des copropriétaires ;
- une absence presque totale d'opérations de référence à haut niveau de performance énergétique.

Pour relever le défi, 12 recherches-actions portant sur des copropriétés souhaitant engager des travaux de réhabilitation thermique ont été sélectionnées autour de quatre axes de progrès :

- 1/ Faciliter l'élaboration des programmes de travaux et le choix des solutions techniques correspondant aux attentes des copropriétés, notamment en matière de réduction des consommations énergétiques
- 2/ Mobiliser des moyens de financement adaptés
- 3/ Faire adhérer le maximum de copropriétaires aux processus de décision, et les rassurer sur les coûts et les performances
- 4/ Assister, dynamiser, mesurer, gérer et aider à contrôler

Les 12 recherches actions¹ sélectionnées font l'objet d'une présentation dans la seconde partie de ce cahier. Ces fiches, également disponibles en ligne sur les sites du Puca (<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/>) et du Prébat (<http://www.prebat.net/>), seront actualisées au fur et à mesure de l'avancement des travaux des équipes.

Le programme en actions

L'ensemble des recherches actions fera l'objet d'un suivi reposant sur l'organisation de plusieurs séminaires d'échanges entre les équipes afin d'évaluer l'avancement de leurs travaux et d'en assurer un enrichissement progressif.

Un comité de suivi spécifique a été constitué avec les membres du groupe projet « amélioration énergétique en immeubles collectifs » du Prébat. Il observera l'avancement des travaux des équipes et proposera aux institutions concernées des actions permettant l'amélioration énergétique des copropriétés, notamment celles en situation de blocage.

Outre les séminaires de recherche où seront confrontées les avancées et les questions posées par chacune des recherches actions, le Puca et l'Anah vont engager un important travail de valorisation autour de plusieurs axes :

- l'édition d'une série de cahiers relatifs à l'avancement des travaux du programme et largement diffusé au sein du tissu professionnel. Ce premier cahier, dédié à la présentation des 12 recherches actions, constitue le cahier inaugural ;
- des reportages audiovisuels qui mettront en avant les apports, les difficultés éventuelles rencontrées et les conditions de reproductibilité des démarches engagées sur les copropriétés-support des recherches actions.
- des séminaires de valorisation aux étapes-clé du programme.

¹ Une treizième recherche-action portant sur « Le contrat de performance énergétique élargi » est désormais rattachée au programme « Amélioration énergétique en copropriétés ». Co-financée par le Puca et l'Ademe, elle a pour terrain d'étude une copropriété située à Bagnolet et composée de deux bâtiments.

Petites copropriétés à Marseille

Localisation

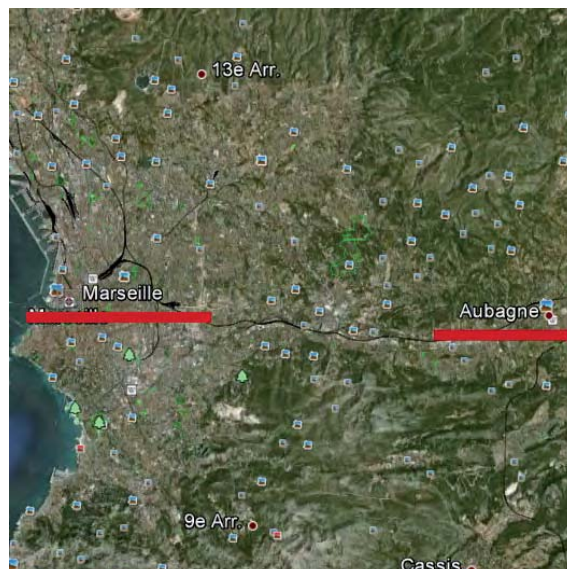
Marseille et Aubagne

Équipe

TEC Conseil
GERES
(Groupe Énergies Renouvelables
Environnement et Solidarité)

Contact :

Tourisme, Transports, Territoires, Environnement
Conseil (TEC)
38, rue Sénac de Meilhan
13001 Marseille
Téléphone – Fax : 04 91 91 81 25
dubois.ghislain@tec-conseil.com



Contexte

Copropriétés

Le projet portera sur un échantillon de quinze copropriétés gérées par trois ou quatre syndicats. Ce seront des petites copropriétés de centre-ville (maximum 15-20 lots) construites avant 1975, date de la première réglementation thermique.

Copropriétaires

Les copropriétés suivies auront une majorité de propriétaires occupants.

Focus sur...

Le contexte actuel et les actions mises en place en France portent principalement sur le logement individuel et les grandes copropriétés. En effet, les réglementations thermiques visent à réduire les consommations des constructions neuves. Les aides financières et la majeure partie des projets visant à agir sur le parc bâti sont orientées vers la maison individuelle. Peu de mesures sont axées vers les petites copropriétés de centre ville. Situées dans des centres anciens, elles ont souvent une architecture remarquable et sont soumises à des règles d'urbanisme strictes qui réduisent l'éventail d'actions possibles en termes d'économies.

Objectif

Ce projet vise à faciliter le passage à l'acte des copropriétaires vers la rénovation énergétique, ainsi qu'à modifier leur comportement de façon durable. Il s'agit de lever les différents blocages spécifiques aux copropriétés (blocages financiers, techniques, comportementaux) :

- en proposant un diagnostic global de la copropriété ;
- en agissant à la fois sur les parties communes et les parties privatives ;
- en proposant des opérations « clés en main » ;
- en proposant des opérations « individuel-groupé » aptes à mobiliser les copropriétaires et à faire baisser les coûts.

Il faut également pallier le manque d'expertise des administrateurs de bien dans le domaine des économies d'énergie et le manque de temps qui empêche les administrateurs de biens de proposer des solutions à valeur ajoutée à leurs clients

Les administrateurs de biens ne sont pas les seuls concernés dans le déroulement du projet. Sont également impliqués :

- les copropriétaires eux-mêmes, dont il faut comprendre les contraintes afin de développer un argumentaire et des outils adaptés permettant le passage à l'acte ;
- les syndicats de copropriétés qui sont les interlocuteurs naturels des copropriétaires, qu'ils connaissent, et qui disposent d'un certain nombre de leviers (juridique, animation...). Aucune action n'est possible sans un syndic facilitateur, voire motivé par le thème des économies d'énergie ;
- les professionnels de l'énergie et du bâtiment, qui n'ont pas encore développé d'offre spécifique et intégrée, articulant actions sur parties privatives et actions sur parties communes dans les copropriétés.

Démarche

La démarche proposée s'articule en quatre phases :

- Préparation, mobilisation des copropriétaires et acteurs ;
- Expérimentation ;
- Bilan, évaluation et recommandations ;
- Restitution et diffusion des résultats.

Préparation, mobilisation des copropriétaires et acteurs

- Constitution du comité de pilotage du projet ;
- Analyse d'expérience ;
- Session d'information des responsables de copropriété et syndicats ;
- Sélection d'un ensemble de copropriétés volontaires ;
- Sélection d'un groupe de prestataires ;
- Formation des groupes volontaires.

Expérimentation

- Diagnostic rapide de la copropriété et bilan thermique simplifié ;
 - Proposition d'un plan d'intervention sur la copropriété ;
-

- Test d'offres de travaux et services sur les parties communes ;
- Test d'offres de travaux et services sur les parties privatives, avec ou sans opérations groupées.

Bilan

- Évaluation qualitative et quantitative ;
- Recommandations.

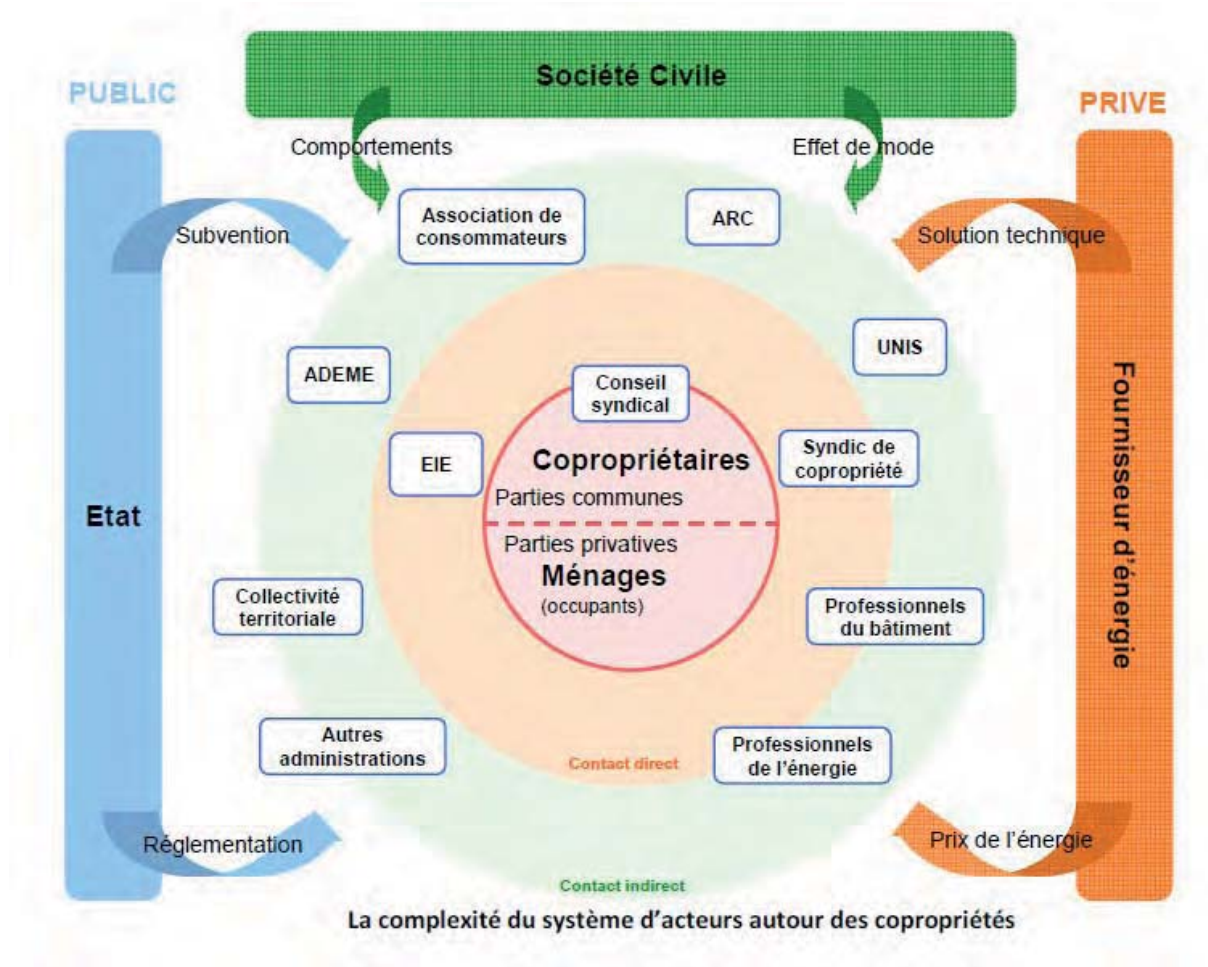
Restitution et diffusion des résultats

- La diffusion se fera prioritairement sur la région PACA ;
- Une diffusion nationale et européenne est envisagée.

Résultats attendus

Les résultats escomptés sont de trois ordres :

- analyser, sur la base de l'expérimentation, les différents blocages existants, et faire des recommandations pour les dépasser ;
- sensibiliser le monde des copropriétés en PACA par une diffusion des résultats de l'expérimentation ;
- valider, tenter de massifier et de répliquer une offre de bouquet de services dans le domaine de l'énergie.



Convaincre les propriétaires

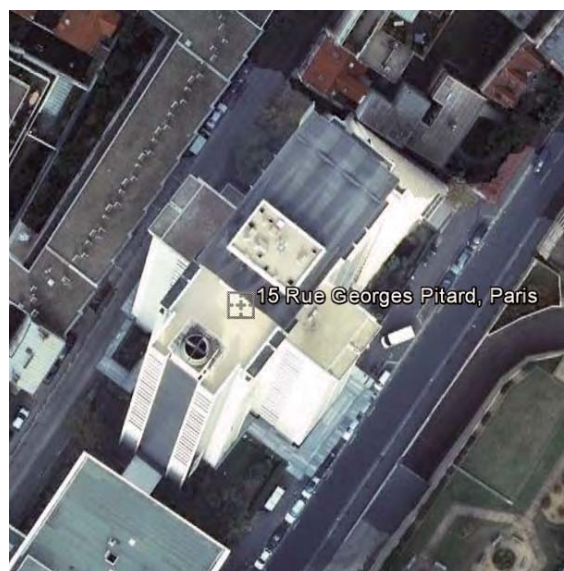
Localisation

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^è 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

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.



Panama : cours, courettes et rénovation énergétique

Localisation

9 et 11 rue de Panama
75018 Paris
Quartier de la Goutte d'Or

Équipe

Violette Dullin, architecte
Pouget consultant

Contact :

André Pouget
81, rue Marcadet, 75018 Paris
Tel : 01 42 59 53 64, Fax : 01 42 52 83 47
e-mail : contact@pouget-consultants.fr



Contexte

La rénovation énergétique de bâtiments existants pour atteindre l'objectif national du « Facteur 4 » (réduction par 4 d'ici 2050 de l'émission de gaz à effet de serre) doit s'inscrire dans une démarche globale qui inclut l'amélioration du cadre de vie et la valorisation du patrimoine. Dans le cadre des copropriétés cette démarche peut se heurter aux disparités de moyens financiers et d'objectifs personnels des preneurs de décision.

La copropriété

Les deux immeubles de la rue de Panama font partie d'un îlot composé de treize bâtiments de type faubourien (fin XIX^e - début XX^e siècles), situé dans le quartier de la Goutte d'Or (« zone urbaine sensible ») : habitat ancien et dégradé, taux de chômage important dans une population jeune et majoritairement immigrée. Ce quartier fait l'objet de plusieurs projets de réhabilitation. Les deux copropriétés comptent au total cinquante-deux lots et deux commerces de rez-de-chaussée.

Les copropriétaires

L'occupation des deux immeubles est différente : 40 % de propriétaires occupants au 9, et 75 % au 11. La composition sociale est hétérogène, les revenus faibles et la moyenne d'âge peu élevée.

Focus sur...

Les deux immeubles partagent une cour commune de 150 m² coupée en deux par un muret de séparation. Les façades sur cour des deux copropriétés sont très dégradées et devront être ravalées dans peu de temps. Ces façades présentent un fort potentiel de réduction de déperdition thermique. Elles peuvent être plus facilement isolées par l'extérieur que les façades sur rue. Les deux cours

servent essentiellement au dépôt des ordures ménagères... et à la fête des voisins. Plantes vertes d'un côté, abandon de l'autre.

Objectifs

L'objectif est de créer une mutualisation des services des deux immeubles en valorisant le patrimoine par le biais de la « réunification » des deux cours existantes, tout en profitant du ravalement des façades pour proposer une isolation par l'extérieur. Il s'agit d'étudier la faisabilité technique, économique et sociale de ces transformations qui permettront d'améliorer « le vivre ensemble » en valorisant l'espace commun, et d'augmenter les qualités environnementales de la cour et la qualité thermique des bâtiments.

- Revalorisation de l'espace commun : gain d'espace, mutualisation des services, création d'un espace de convivialité et d'un espace enfant, amélioration de l'aspect esthétique ;
- Augmentation des qualités environnementales de l'îlot avec possibilité d'essaimage dans les immeubles adjacents et le quartier : création de surface végétalisée, gestion des eaux pluviales, amélioration des conditions d'éclairage naturel, amélioration des conditions acoustiques ;
- Amélioration de la qualité thermique des bâtiments : isolation thermique des façades sur cour par l'extérieur, renouvellement des anciennes menuiseries ;
- Installation d'une ventilation mécanique pour les pièces humides donnant sur cour.

Démarche

Phases

La recherche-action comprend cinq phases

- L'étude de faisabilité selon trois axes : organisationnel, architectural et technique ;
- L'élaboration du projet d'exécution, et la consultation d'entreprises ;
- En parallèle avec les deux premières phases, la concertation des copropriétés par échange participatif ;
- Direction des travaux et participation à leur réception par le MOA ;
- Évaluation du projet, synthèse des enseignements, rapport final.

Concertation

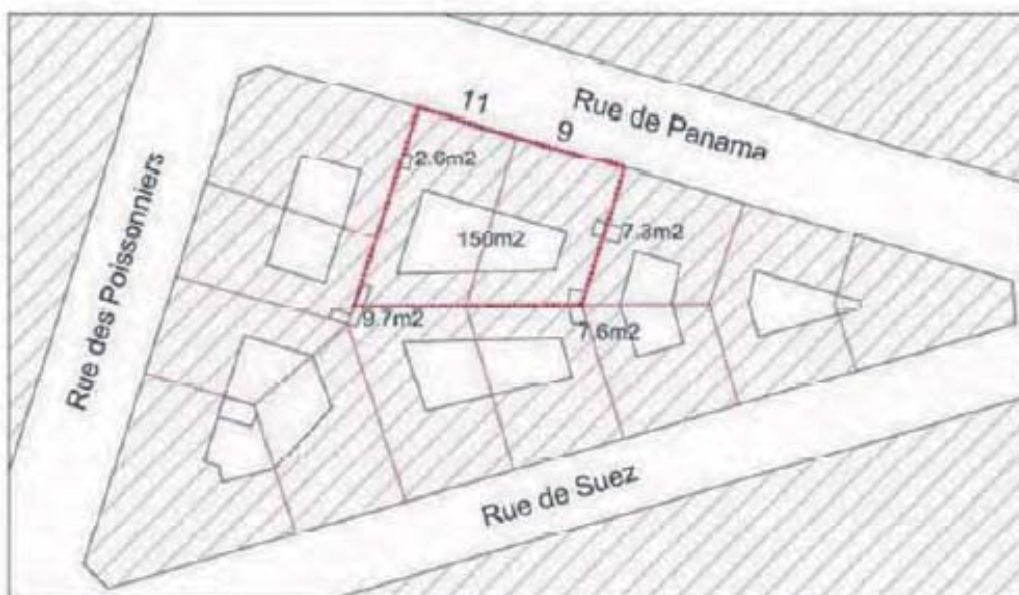
La particularité de cette démarche est qu'à chaque étape de l'étude sont organisées des concertations entre tous les partenaires :

- Réunion de lancement ;
- Concertation entre les syndicats des deux copropriétés ;
- Concertation avec les copropriétaires ;
- Réunions techniques avec les intervenants industriels ;
- Réunions avec l'Agence Parisienne du climat ;
- Réunion de fin de projet.

Il s'agit en effet de fonder le projet sur les attentes des résidents mais aussi de lever les blocages et de tenir compte des contraintes financières et des intérêts divergents. Pour ce faire, il conviendra d'établir un programme de travaux par étapes, la première étant la rénovation des façades sur cour.

Résultats attendus

- Performance énergétique : réduction des déperditions thermiques des façades sur cour d'un facteur 4 à 5 au minimum. Des rénovations ultérieures permettront d'atteindre les objectifs du Plan Climat de la Ville de Paris ;
- Fiabilité de l'étude : la proposition dispose d'immeubles réels comme support et pourra mettre en évidence la complexité des interventions dans les immeubles en copropriété et la nécessité de la concertation à toutes les étapes du projet ;
- Reproductibilité et essaimage de la solution : le grand nombre de cours et de courettes d'immeubles de copropriété dans le tissu urbain de centre-ville français apporte un potentiel très important d'applications de cette recherche-action.



L'îlot rue des Poissonniers / rue de Panama / rue de Suez avec ces cours et courettes et l'emplacement des deux copropriétés



Cour côté 11 rue de Panama



Cour côté 9 rue de Panama

Carnet d'entretien amélioré et plan comptable au service de la rénovation énergétique

Localisation

- Les Hauts de Saint Just, rue des Tourelles, Lyon
- 73 Bd de la Libération, Vincennes
- 137 Chemin de la Hunière, Bat A, Palaiseau
- 6 Rue du 18 Mai 1945, Gagny
- 42 Avenue du Général Leclerc, Bourg-la-Reine
- Le clos des cèdres, rue François Genin, Lyon

Équipe

Planète Copropriété (mandataire)
23 rue Greneta
75002 PARIS

Contacts

Sylvaine Le Garrec
Tél : 01 40 30 42 82
Cécile Barnasson
Tél : 04 72 38 88 88
cecile.barnasson@coproplus.fr



Contexte

Les copropriétés

L'équipe a constitué un panel de copropriétés très diverses qui ont accepté de participer à l'inventaire de leurs biens. Les années de construction des bâtiments vont de 1904 à 1991.

Les copropriétaires

Sur les quelques trois cents cinquante copropriétaires concernés, les deux tiers environ occupent leur logement, un autre tiers est composé de bailleurs.

Focus sur...

L'équipe se propose de détailler le fonctionnement des copropriétés volontaires, et avant tout d'analyser l'origine des difficultés à prendre des décisions : défaut de culture de copropriétaire, absence d'inventaire des biens communs (quelle est la consistance des parties communes et des équipements communs ?), l'inefficacité du carnet d'entretien, l'inadaptation du plan comptable au besoin d'analyse, l'absence de notion d'investissement et d'amortissement, l'absence de contrôle de gestion, l'absence de visibilité de besoins de travaux à long terme... Le temps de l'habitant et celui de l'habitat n'ont pas les mêmes rythmes...

Objectif

L'objectif est d'étendre les fonctionnalités du carnet d'entretien actuel pour mettre en place un inventaire des biens du syndicat de copropriété (parties communes et équipements communs) en vue d'une gestion prévisionnelle de l'entretien. Grâce à des passerelles avec une comptabilité élargie, le système de pilotage associera la dimension technique (planification des travaux) et la dimension financière (notion d'investissement, dépréciation, provisions, charges globales par destination). Il s'agit d'adapter au contexte particulier de la copropriété les bonnes pratiques de l'entreprise et des organismes publics pour la préservation et l'entretien de leurs biens immobiliers et mobiliers. Le bon niveau d'information des copropriétaires sur la consistance et l'état réel de leur bien apparaît comme un bon moyen d'éviter les reports successifs des décisions de travaux, notamment énergétiques, et, par voie de conséquence, le glissement progressif de ces ensembles vers la situation de copropriétés en difficultés.

Démarche

Prototype opérationnel

Un premier prototype opérationnel de l'outil de pilotage a été mis au point, partant des hypothèses suivantes :

- la consistance des biens, mal connue, doit être inventoriée ;
- la durée de vie de chacun de ses composants est « statistiquement » prévisible ;
- les coûts de rénovation de chaque élément peuvent être grossièrement évalués, la valeur d'un composant peut être assimilée au coût de sa rénovation ;
- le carnet d'entretien doit être étendu et rattaché à l'inventaire ;
- la comptabilité doit assimiler les notions d'investissement et d'amortissement et intégrer un axe d'analyse des charges « par destination » ;
- la gestion prévisionnelle des travaux doit privilégier la « rentabilité » de chaque action et l'alimentation des fonds de travaux doit s'appuyer sur la valorisation des besoins exprimés.

Seconde étape

Dans un second temps l'équipe s'attachera à collecter, auprès de l'ensemble des copropriétés, un maximum de données cohérentes : description générale (nombre de lots, année de construction, etc.), inventaire valorisé des composants techniques (nature, âge, état...), opérations enregistrées dans le carnet d'entretien, relevé des consommations, données comptables. La notion de « carnet d'entretien », pour le moment à géométrie variable, mérite une attention approfondie : l'équipe a d'ores et déjà décrypté les carnets d'entretien de neuf copropriétés. Si les informations recueillies témoignent d'une volonté d'historicisation des bâtiments, il reste que les modalités de mémorisation des informations sont très disparates, et n'ouvrent pas sur la visibilité du « reste à faire ». Une seule copropriété a élaboré un plan prévisionnel à horizon 2020.

Résultats attendus

Un référentiel pour les copropriétaires

Un carnet d'entretien intégrant la gestion prévisionnelle de l'entretien de l'immeuble devrait permettre le partage d'un langage commun entre copropriétaires, syndics, intervenants techniques, acteurs financiers et institutionnels, langage commun basé sur une nomenclature apte à décrire le bâtiment, ses équipements, les travaux...

Une nouvelle comptabilité

Des recommandations d'évolution de la comptabilité seront formulées, afin, d'une part, de faciliter la collecte des données, et d'autre part, d'intégrer les biens et équipements communs ainsi que leur degré d'usure.

Extension aux parties privatives ?

L'inventaire élaboré dans le cadre de la recherche-action pourrait être avantageusement complété par un volet « parties privatives » présentant les biens et équipements privatifs concernés par la maîtrise de l'énergie.

Vincennes



Lyon, rue Genin



Qui sont les leaders énergétiques dans les copropriétés ?

Localisation

La recherche-action porte dans un premier temps sur un large panel de copropriétés, pour se focaliser ensuite sur quinze copropriétés bénéficiant d'un « leader énergétique ».

Équipe

Planète Copropriété (mandataire)
23 rue Greneta
75002 PARIS

Contact

Sylvaine Le Garrec
Tél : 01 40 30 42 82
Bruno DHONT, directeur de l'ARC
Tel : 01 40 30 12 82
unarcasso@claranet.fr



Contexte

Les copropriétés et les copropriétaires

À l'échelle du territoire national ont été repérées des copropriétés à des stades variés de leur projet d'amélioration énergétique, signalées soit par les agences locales de l'énergie (12), soit adhérentes à l'ARC (Association des responsables de copropriété) (50). La copropriété est un maître d'ouvrage à la fois éclaté, divisé et aux compétences limitées : « On peut même dire que la copropriété n'est un maître d'ouvrage que sur le papier, ce qui caractérise d'abord la copropriété est l'absence de capacité à être un maître d'ouvrage ». À cette incapacité d'être un maître d'ouvrage « normal » s'ajoute le fait que le monde de la copropriété est caractérisé par une grande méfiance.

Focus sur...

La personnalité et l'action d'un leader ou (dans les grandes copropriétés) d'un groupe leader, parmi les copropriétaires, peut jouer un rôle tout à fait déterminant dans la création d'une dynamique collective dans la construction d'un consensus nécessaire à la prise de décision. En facilitant la communication et l'instauration de compromis, tout en mobilisant des compétences techniques, certains leaders ont une influence cruciale sur la mobilisation des copropriétaires et l'efficacité des organes de gestion de la copropriété (conseil syndical et syndic).

Objectif

L'objectif de cette recherche est de mieux connaître ces « leaders énergétiques », d'en dresser une typologie, d'analyser leur action au sein de la copropriété, ceci aux différentes phases d'un projet : impulsion de départ, premières études, mobilisation des copropriétaires, relation avec les

intervenants, études complémentaires, restitution aux copropriétaires, préparation des assemblées générales, élaboration d'un programme, participation aux recherches de financement.

Quelles stratégies sont mises en œuvre ? Quels sont les réussites et les échecs ? Il s'agit d'identifier les facteurs qui concourent à l'adhésion des copropriétaires. Quelle est l'influence des variables comme la taille de la copropriété ou la situation socio-économique des copropriétaires ? Il devrait être possible de mettre en évidence les conditions d'une démarche « gagnante », d'élaborer des outils méthodologiques reproductibles, et de diffuser ces résultats pour permettre aux leaders potentiels de se faire connaître, d'améliorer leur action, et pour aider les accompagnateurs publics et privés à mieux s'appuyer sur ces personnes-ressources.

Démarche

Les hypothèses de recherche sont les suivantes :

- Il y a toujours potentiellement un leader énergétique dans une copropriété
- La réussite de l'action du leader énergétique dépend notamment des compétences qu'il sait mettre en œuvre en termes de communication, de mobilisation collective et d'instauration de compromis.
- La réussite de l'action du leader dépend de la stratégie qu'il adopte pour négocier son positionnement dans les jeux d'acteurs au sein de la copropriété. En fonction de la configuration des relations collectives au sein du syndicat de copropriété, il peut y avoir des mauvaises et des bonnes stratégies.
- Un autre facteur de réussite semble aussi être le fait de respecter un cheminement ou un phasage, phasage que la recherche doit permettre de mieux identifier.
- À condition d'être bien orientés, des leaders « médiocres » peuvent devenir de bons leaders. Il faut donc les former, les informer, leur donner les moyens d'assurer leur rôle, leur apporter une méthodologie pour structurer leur action.

Première phase, quantitative : constitution d'une typologie des leaders

Dans une première phase, la recherche vise à constituer une typologie des leaders énergétiques et de leur contexte d'action, à partir d'une enquête téléphonique par questionnaire menée auprès d'une centaine de leaders. Suite à ce premier repérage, un questionnaire permettra de recueillir des données sur le contexte d'action du leader (caractéristiques de la copropriété : bâti, équipements, occupation, gestion), sur l'avancement au sein de la copropriété des questions d'économie d'énergie et de rénovation énergétique, sur les caractéristiques du leader (âge, situation familiale, statut de propriété, ancienneté, profession, engagement ou non au sein du conseil syndical).

Deuxième phase, qualitative : zoom sur quinze copropriétés

L'équipe analysera plus précisément l'état de l'art pour quinze copropriétés, cinq avec leader énergétique ayant réussi son travail de conviction auprès des copropriétaires, cinq où ce leader a échoué, et cinq copropriétés sans leader énergétique. L'approfondissement des éléments de connaissance sur les profils des leaders permettra d'identifier leur positionnement au sein des dynamiques de l'action collective de la copropriété et la stratégie adoptée pour mobiliser les copropriétaires.

Résultats attendus

Mise au point d'un guide du leader énergétique, élaboration d'une formation

L'équipe considère que c'est sur des dynamiques d'organisation et de mobilisation collectives que doivent être centrées les actions visant à faciliter l'engagement durable d'une copropriété dans un programme de travaux de rénovation énergétique.

Des guides opérationnels seront testés auprès des copropriétaires, ajustés autant que de besoin, validés auprès des leaders « inefficaces ». Le travail autour de ces guides permettra également de compléter les outils d'accompagnement des leaders énergétique en élaborant un programme de formation, lui-même testé auprès de deux publics différents : dans les copropriétés avec leaders identifiés, dans les copropriétés sans leader.

Comment développer la création de fonds de travaux dans les copropriétés ?

Localisation

Neuf copropriétés ayant mis en place un fonds travaux, et neuf copropriétés n'ayant pas mis en place de fonds travaux, France métropolitaine

Équipe

Planète Copropriété (mandataire)
23 rue Greneta
75002 PARIS

Contact

Bruno Dhont, directeur de l'ARC
Tel : 01 40 30 12 82
unarcasso@claranet.fr



Contexte

Planète Copropriété et ses partenaires disposent d'un « vivier » de copropriétés où mener des investigations approfondies. À partir d'une base de données déjà constituée par l'ARC, complétée par les contributeurs du projet, il devrait être possible de dresser une typologie des copropriétés avec fonds de travaux et de constater si les fonds travaux sont plus fréquents dans certains types de copropriétés plutôt que dans d'autres.

Focus sur...

On a pu observer que dès qu'un fonds de travaux est mis en place, une partie des blocages liés à l'engagement de travaux de rénovation est levée. La logique n'est plus : « Comment financer les travaux ? », mais plutôt « Quels travaux allons-nous pouvoir engager avec les sommes provisionnées ? ». Le nombre de copropriétés ayant constitué un tel fonds est estimé à 15 % de l'ensemble des copropriétés.

Objectif

Cette recherche-action poursuit deux objectifs :

- vérifier l'efficacité du fonds travaux et sa capacité à déclencher des décisions en faveur de la rénovation énergétique.
- identifier les conditions et les facteurs favorables à la mise en place de fonds de travaux en vue de susciter le développement des fonds travaux volontaires.

Il s'agit de fournir aux acteurs en charge de la dynamisation des copropriétés les réponses aux questions suivantes : « En quoi le fonds de travaux peut jouer un rôle essentiel dans le

déclenchement d'un projet de rénovation ? Comment faire très concrètement pour arriver à faire voter et abonder un fonds de travaux ? ». Il s'agit d'élaborer une méthode pour développer les fonds de travaux dans un maximum de copropriétés.

Démarche

La recherche-action proposée se déroulera en deux phases :

- Une première phase de recherche vise, à partir d'un travail de terrain, à comprendre les processus selon lesquels certaines copropriétés sont parvenues à décider la mise place de fonds de travaux et à analyser les freins et les blocages qui ont empêché d'autres copropriétés d'aboutir à cette décision.
- Une deuxième phase d'expérimentation visera à tester la validité des résultats de la première phase en accompagnant la mise en place d'un fonds de travaux auprès de cinq copropriétés réticentes à sa mise en place.

Première phase

Cette première phase comprend l'analyse des processus de mise en place ou de refus de fonds de travaux dans neuf copropriétés qui l'ont instauré, et la comparaison avec un échantillon témoin de neuf copropriétés de même type constructif et socio-économique qui ont refusé le fonds de travaux. L'équipe procédera au recueil et à l'étude des documents produits par la copropriété (projets de résolution, procès-verbaux d'assemblée générale, etc.), et mènera des entretiens auprès du conseil syndical et du syndic, selon un guide d'entretien élaboré collectivement :

- déclencheurs préalables éventuels ;
- les jeux d'acteurs : acteurs à l'origine de la promotion du fonds de travaux, phénomènes de leadership, détracteurs éventuels, formations de coalitions ;
- difficultés, freins et blocages éventuels : copropriétaires en impayés ou vendeurs, etc.
- façon dont le fonds est abondé et géré ;
- cause(s) de refus ;
- caractérisation d'un système de confiance.

Phase intermédiaire : bilan opérationnel et livrables

À la suite du travail d'analyse des données qualitatives, un bilan opérationnel sera effectué afin de mettre en évidence les stratégies des défenseurs ou des réfractaires au fonds de travaux, de comprendre comment ces stratégies respectives aboutissent ou non, et d'identifier les dispositions ou dispositifs facilitant l'instauration d'un fonds de travaux et en tirer des outils reproductibles.

Deuxième phase : expérimentation

La pertinence des conclusions sera testée sur cinq copropriétés réfractaires, en tentant de déclencher la mise en place de fonds de travaux, en utilisant les résultats de la recherche-action et les outils d'accompagnement qui auront pu émerger de ce travail. Des voies nouvelles seront explorées, en interrogeant les acteurs et spécialistes rencontrés sur ce thème : mise en place du Plan

d'Épargne Copropriété (PEC) avec prime à la clef (prime d'État ou de collectivité) ; mise en place d'un PEC avec un prêt collectif à taux zéro.

Cette recherche sera aussi l'occasion aussi de mieux mettre en évidence - à partir d'une enquête de terrain - les modifications législatives, réglementaires, fiscales à promouvoir pour développer ce formidable dynamiseur et instrument de financement qu'est le fonds de travaux.

Résultats attendus

La phase d'expérimentation utilisera les fiches élaborées lors de la première phase de la recherche-action, et permettra de formaliser des livrables définitifs quant à la meilleure façon d'accompagner la mise en place d'un fonds de travaux en copropriété pour favoriser les actions de rénovation énergétique. Ces livrables pourront prendre la forme d'un guide diffusé auprès des conseils syndicaux, syndics, conseillers énergie, etc.

CORE - Copropriétés à Rennes

Localisation

Rennes :

- 11, Square Sétubal
- 20, Bd Villebois Mareuil
- 7/8/9/10, Square des Hautes Ourmes
- 227, rue de Fougères

Équipe

Mana, bureau d'études et de conseil sociologiques
14, rue René Godest
35400 Saint-Malo
02.23.18.30.23 - 06.806.337.62

Contact

Stéphane Chevrier
ici.mana@orange.fr
www.manafactory.fr



Contexte

Les copropriétés

Le projet concerne quatre copropriétés rennaises construites avant 1975 (1968-1975), relativement comparables d'un point de vue constructif. Elles présentent des performances thermiques semblables.

Les copropriétaires

Les acteurs sont déjà très engagés dans la démarche. Les copropriétaires sont motivés, essentiellement, par une amélioration de la performance thermique. Ils sont pour moitié propriétaires occupants, pour l'autre moitié bailleurs (cent quarante contre cent trente-cinq).

Focus sur...

Pour comprendre les facteurs de blocage aux projets d'amélioration énergétique en copropriétés, l'équipe s'intéresse à la gestation de ces projets et au montage des dossiers, très en amont de la décision. Le projet d'une copropriété est fait d'une multitude de micro-décisions prises dans un jeu d'acteurs qui associe les parties prenantes de la copropriété, mais aussi les acteurs institutionnels. En choisissant de ne pas exercer directement sa responsabilité, le syndicat de copropriétaires délègue une part de cette responsabilité à un tiers professionnel mandaté : le syndic. L'immeuble en copropriété est un objet partagé inscrit dans un jeu de tensions entre les acteurs. L'originalité du projet rennais est d'impliquer fortement, très en amont de toute décision d'une copropriété, des

acteurs dont le rôle n'est pas partout évident : collectivités locales, associations, acteurs institutionnels...

Objectif

Un volet recherche doit permettre d'identifier, très en amont, les freins et les leviers à la mise en œuvre de travaux d'amélioration énergétique, un volet action doit permettre d'imaginer des actions pour sensibiliser et mobiliser les copropriétaires, de mieux accompagner les conseils syndicaux et les syndicats, d'imaginer de nouveaux modes de collaboration entre acteurs locaux, d'imaginer de nouveaux formats de formation des conseils syndicaux, de participer à la structuration et à la professionnalisation des copropriétaires.

Démarche

La démarche comporte un volet « recherche » préalable à un volet « action ». Deux préoccupations majeures émergent : parvenir au-delà des intérêts individuels des copropriétaires à une vision globale de l'immeuble et du financement, rassurer les copropriétaires en leur montrant les possibilités de financement à coût raisonnable et en leur apportant une garantie de la performance des travaux, voire une garantie de résultat intégrant le pilotage de l'installation et le comportement des occupants.

Volet recherche : enquête

La phase d'enquête comprendra la participation aux assemblées générales des quatre copropriétés, à des ateliers organisés dans le cadre du projet urbain du Blosne (Rennes) auquel est associée une des copropriétés, au salon de la copropriété (Cosyad). Des entretiens seront menés avec les conseils syndicaux, les syndicats, un panel de quinze à vingt copropriétaires dans chaque copropriété et les membres de l'Armec (Association rennaise pour la maîtrise de l'énergie dans les copropriétés). Les dossiers techniques (projets d'amélioration énergétique) seront examinés en même temps que sera dressé un inventaire des argumentaires, des supports cognitifs et des supports de communication.

Volet action : « chantiers »

Le volet action comprend quatre « chantiers » qui, partant du diagnostic de la situation à partir des retours d'expérience des quatre copropriétés, de la recherche de solutions innovantes, de la création d'une dynamique, s'attacheront à travailler sur :

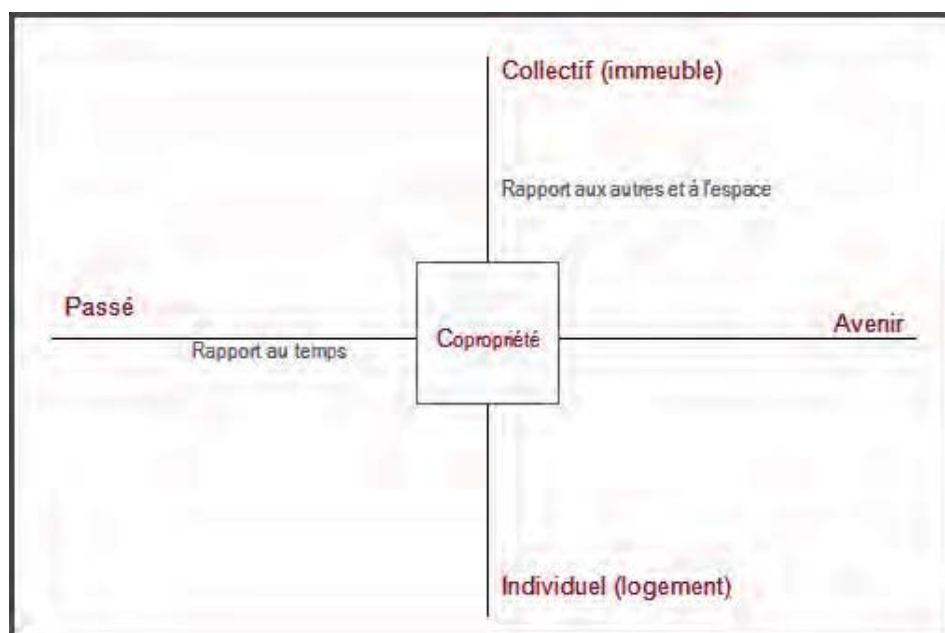
- la mobilisation des copropriétaires : comment faire du collectif ? Quelle pourrait être la forme de ce collectif ? Sur quels propriétaires ou quels occupants est-il possible de s'appuyer pour créer une dynamique ? Des associations, des partenariats originaux peuvent-ils être imaginés à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier ?
- le design de l'information : élaboration d'une méthode pour construire des argumentaires, des supports cognitifs, des supports de communication, des supports pédagogiques ;
- le collectif d'acteurs : comment mettre autour de la table les différents acteurs locaux qui, par leurs actions, peuvent freiner ou favoriser le passage à l'acte ?
- la formation des conseils syndicaux : comment, à travers des formations, sensibiliser les conseils syndicaux à la question énergétique ? Faut-il imaginer des dispositifs d'information-formation-animation différents selon le profil des copropriétaires ?

Les ateliers seront ouverts à de nouveaux participants.

Résultats attendus

L'étude doit permettre de construire une grille d'analyse pour dégager des profils dynamiques et contrastés de copropriétés en tenant compte du profil des copropriétaires, des conseils syndicaux, des syndicats et du cadre bâti objet des négociations. Cette grille doit permettre de mieux identifier les freins et les leviers d'une démarche d'amélioration énergétique en copropriétés. Elle devra pouvoir être renseignée par les acteurs (conseils syndicaux, syndicats...) et constituera un outil de diagnostic sociologique et d'aide à la décision.

Le rôle des acteurs publics, institutionnels, associatifs, des collectivités locales, devrait sortir du travail de l'équipe avec une lisibilité affirmée, ouvrant la voie à la création d'outils à même d'emporter la conviction des copropriétés hésitantes, voire réfractaires, à toute perspective de travaux « lourds » de rénovation énergétique.



Un bouquet d'offres et de solutions reproductibles pour une requalification thermique et architecturale

Localisation

8 rue Clavel 75019 Paris

Équipe

Mandataire : Architecture Pélegrin

BET CETBA

BET Thermique

POUGET Consultants,

TBC générateur d'innovation,

HPC

Contact :

François Pélegrin, architecte

2 rue du Lieutenant Chauré 75 020 Paris

T. 01 43 04 03 03

francois.pelegrin@architecture-pelegrin.com



Contexte

La copropriété

Un bâtiment de trente-trois logements construit en 1950 dans le centre du 19^e arrondissement de Paris.

Les copropriétaires

Les copropriétaires se répartissent entre un tiers de retraités, un tiers de personnes d'âge moyen et un tiers de ménages plus jeunes.

Focus sur...

Cette recherche s'inscrit dans la suite logique du projet lauréat REHA-PUCA sur un immeuble des années 60 en copropriété privée. « Reharchi-Textures » proposait la requalification thermique et architecturale d'un bâtiment sans qualité particulière en copropriété privée. Ce projet se finançait grâce à la construction de trois maisons à ossature de bois sur le toit de l'immeuble. Les enseignements de cette première recherche ont été les suivants : importance de l'adhésion de la copropriété, intérêt du concept « d'échafaudage gagné » (pérennité des échafaudages indispensables à une isolation par l'extérieur), intérêt de la construction d'une maison sur le toit dont la vente peut financer les travaux de rénovation.

Objectif

En s'appuyant sur les acquis et les difficultés du projet PUCA-REHA « Reharchi-Textures », il s'agit de poursuivre cette recherche pour arriver à des solutions opérationnelles sous la forme d'une boîte à

outils de solutions variées, applicables à d'autres copropriétés, c'est-à-dire un catalogue de solutions techniques et architecturales visant à faciliter la décision des copropriétaires.

L'objectif visé par cette recherche-action est la mise au point d'un accompagnement global d'une copropriété dans son processus de requalification thermique et architecturale, la prise en compte de l'usage et des locaux collectifs, avec presque uniquement des interventions par l'extérieur et un financement éventuel grâce à la création de millièmes supplémentaires.

Plusieurs volets seront étudiés :

- le volet architectural et technique (isolation thermique par l'extérieur qui réduit la nuisance du chantier) ;
- le volet logiciel (mise au point d'une variante du logiciel ArchiWizard) ;
- la communication du projet et l'implication de la copropriété (réunion d'information, exposition de projet, site internet).

Démarche

La recherche se déroulera en cinq étapes :

Diagnostic

Le diagnostic de la copropriété sera élaboré à partir d'un diagnostic et d'un dialogue avec les habitants et leurs organisations syndicales.

Cahier des charges / catalogue

Le cahier des charges du catalogue de solutions techniques et architecturales se fera à partir du diagnostic des copropriétés et d'un séminaire de créativité, l'objectif étant d'élaborer un cahier de concepts de façade.

Solutions techniques et architecturales

L'élaboration de solutions techniques et architecturales consistera en un travail sur l'enveloppe, le chauffage, la ventilation, la faisabilité de maisons sur le toit. Ces études doivent aboutir à l'élaboration d'un bouquet d'offres organisées et hiérarchisées.

Cahier des charges et développement logiciel

L'élaboration du cahier des charges du logiciel et son développement concerne le logiciel ArchiWizard, développé avec le double objectif de simuler le comportement thermique et énergétique d'un ouvrage et de permettre de présenter les solutions techniques retenues par les concepteurs de façon visuelle et compréhensibles par des non experts. Il devra être adapté dans le cadre de la recherche-action.

Communication

La communication et l'implication de la copropriété sont une étape transversale qui consiste en un travail d'information et de sensibilisation des habitants et de leur syndic.

Résultats attendus

Les résultats attendus sont l'élaboration d'un catalogue d'offres de solutions fiables et reproductibles prenant en compte les aspects architecturaux, thermiques, communicationnels et économiques pour requalifier durablement un bâti « sans qualité particulière ».

Ce catalogue facilitera l'élaboration de programmes de travaux et le choix des solutions techniques.

La copropriété choisie est typique de milliers de bâtiments existants construits dans les années 50/70. Présents dans toutes les villes françaises, ils sont construits plus fréquemment dans les faubourgs proches, en zone urbaine desservie par les transports en commun et à proximité d'équipements et de services.



Vicq-d'Azir

Localisation

28 rue Vicq-d'Azir
Paris 75010

Équipe

Daniel Jaouen – président du conseil syndical –
résident de l'immeuble
Gérard Picoulet

Partenariats envisagés

Émilie Palanque – SODEARIF - filiale MOA groupe
Bouygues
Bouygues Construction IdF

M. Farinaux – architecte de copropriété

Contacts

Daniel Jaouen
daniel.jaouen@bnf.fr
06 77 05 05 43
Gérard Picoulet
gpicoulet@orange.fr
01 42 54 53 37



Contexte

La copropriété

La copropriété est située dans le quartier de Belleville. C'est un ensemble des années 30, constitué à l'origine d'un immeuble de sept étages sur rue et d'une cour prolongée par un grand hangar industriel. L'immeuble sur rue dispose au rez-de-chaussée de trois boutiques et dans les étages vingt-six appartements de deux pièces. L'immeuble est vétuste et mal entretenu, la consommation d'énergie s'établit à 350 000 kWh/an pour une surface plancher de 1 450 m², soit 240 kWh/m² an.

Les copropriétaires

La moitié des occupants de l'immeuble sont des locataires dont les revenus sont plutôt modestes voire faibles.

Focus sur...

En 2010 la copropriété a vécu une scission. La séparation du hangar sur cour, qui à lui seul couvrait 60 % du terrain, a généré une soulte importante qui sera réalisée en travaux. L'équipe portant l'actuel projet d'étude est celle qui a mené la négociation de scission en 2010. Le syndic professionnel gérant l'immeuble étant dans l'incapacité de mener à bien cette négociation, c'est le conseil syndical, aidé par un professionnel de la maîtrise d'ouvrage offrant l'éventail de compétences

techniques, juridiques et économiques, qui a pris le relais. Cet épisode de la vie de la copropriété a permis de créer une dynamique et de faire émerger des « leaders » aguerris à la confrontation aux obstacles et difficultés de gestion d'une copropriété.

L'équipe se propose d'innover plus au plan organisationnel qu'au plan technique, en mettant au point un « prototype », à savoir une structure destinée à porter la délégation de maîtrise d'ouvrage pour l'exécution du projet, ce type de structure ayant fait ses preuves au moment de la scission.

Objectifs

Il s'agit de définir un projet de rénovation de l'habitat ancien en milieu occupé et les mesures d'accompagnement depuis la prise de décision collective jusqu'à la réalisation, en réunissant de façon pragmatique les conditions pratiques et les moyens.

Démarche

Scénarios

Suite au diagnostic technique de l'immeuble, deux scénarios chiffrés seront élaborés :

- isolation extérieure (intérieure pour la façade sur rue) et rénovation du chauffage répondant à la cible 80 kWh/m² (facteur 3) ;
- en cas de difficulté technique ou de coût trop important, un scénario plus modeste sera élaboré, atteignant néanmoins un facteur d'économie d'énergie supérieur à 2.

Aide à la décision

Une aide à la décision des copropriétaires sera proposée aux copropriétaires, leur apportant des réponses sur l'amélioration de la qualité de vie, la perspective d'une baisse de charges et la valorisation de leur bien. Les plus fragiles seront accompagnés dans la recherche d'aides.

Plan de financement

Un plan de financement sera défini, incluant les négociations avec les banques et prenant en compte l'ensemble des dispositifs de subventions collectives ou individualisées.

Négociation avec les voisins

Une négociation avec la copropriété voisine sera menée, pour l'isolation d'un mur pignon.

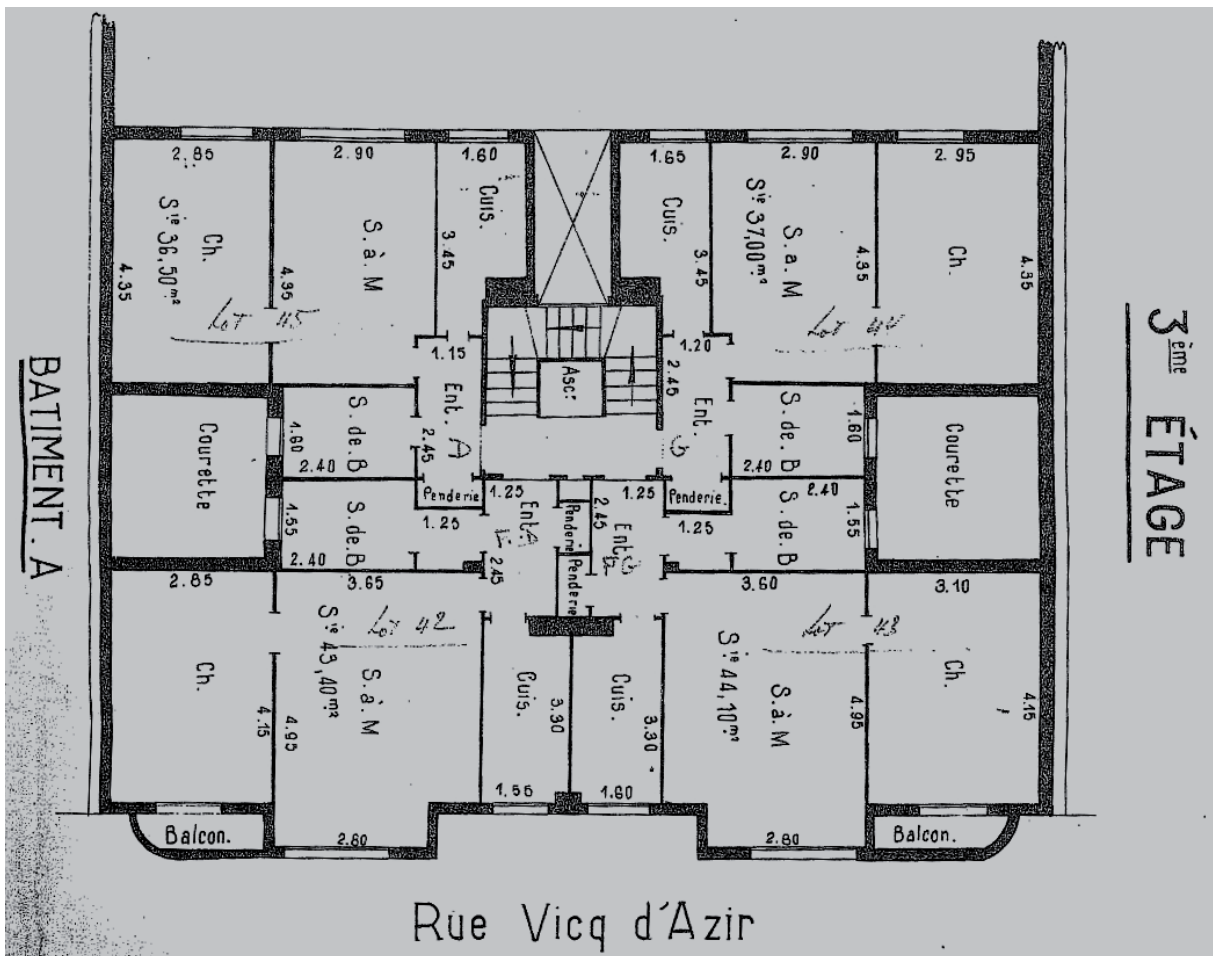
Création d'une structure

Une structure ad hoc sera créée, qui portera la délégation de maîtrise d'ouvrage pour l'exécution du projet.

Résultats attendus

En fonction du scénario choisi, l'économie d'énergie devrait être supérieure à un facteur 2 ou à 3 :

- amélioration de la ventilation ;
- amélioration du confort acoustique ;
- baisse des charges ;
- exemplarité de la structure portant délégation de la maîtrise d'ouvrage pour pallier l'incompétence des syndics professionnels.



Pau - Accompagner pour économiser

Localisation

Trois copropriétés à Pau

- Résidence Petit Aragon
- Résidence Catherine
- Résidence Valmy

Équipe

Urbanis
6 rue Maréchal Foch
64000 Pau

Contact

Urbanis / Mélanie Lézin
tél. 05 59 27 00 27
melanie.lezin@urbanis.fr



Contexte

Les copropriétés

Les trois copropriétés ont été construites avant 1975. Elles comportent chacune un bâtiment de seize à trente-cinq logements. Leur type d'occupation diffère, une majorité de locataires pour la résidence Petit Aragon, plus équilibré pour les deux autres résidences. Les trois copropriétés sont gérées par deux syndicats professionnels. Leurs possibilités techniques et les localisations sont variées, l'une des copropriétés étant située en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager au centre ville de Pau.

Focus sur...

La Communauté d'agglomération Pau-Pyrénées est déjà engagée dans l'aide à la réhabilitation thermique par un programme d'intérêt général à volet « énergie » qui regroupe notamment :

- un diagnostic du logement ou de l'immeuble entièrement financé par la communauté d'agglomération Pau-Pyrénées faisant l'état des lieux thermique et précisant les travaux à réaliser, accompagnés d'une estimation des dépenses et des économies attendues ;
- une aide technique pour les préconisations de travaux et le choix des devis correspondants, assortie d'une assistance au montage des dossiers de demande de subvention ;
- une aide financière (subvention) de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et / ou de la communauté d'agglomération Pau-Pyrénées.

Le projet s'intègre au cadre offert par ce programme d'intérêt général.

Objectif

Face aux difficultés de la prise de décision, il s'agit d'identifier et de lever les freins afin d'atteindre une performance thermique optimale, et de mettre au point des méthodes et outils pour faciliter l'engagement dans des programmes de travaux pertinents de copropriétés construites entre 1948 et 1975.

Cet objectif devra être atteint par la construction d'un projet avec les copropriétés, en s'adaptant à leurs contraintes et leurs particularités. Cette expérimentation privilégiera deux axes : la simplicité des actions mises en œuvre et la qualité de l'accompagnement proposé. L'objectif est également que les copropriétés ne se contentent pas du niveau minimal de performances de la réglementation. Il s'agit de montrer que l'intérêt de réaliser les travaux réside en bonne partie dans la possibilité de viser une performance énergétique exemplaire et que certains financements sont possibles à condition que les critères techniques soient supérieurs aux minima. Seront également mis en avant l'augmentation de la sensation de confort, la valorisation des logements et l'augmentation du prix des énergies.

Démarche

L'expérimentation s'articule autour de :

L'information et la formation des acteurs de la copropriété :

- création d'outils (guide sur la réglementation et les prescriptions techniques en réhabilitation thermique, outil de suivi de consommations des immeubles) ;
- réalisation d'enquêtes (syndics et conseils syndicaux d'une part , copropriétaires d'autre part) pour identifier les freins aux travaux ;
- présentation des enjeux de la réhabilitation aux syndicats de copropriété.

L'identification des travaux et leur financement

L'identification des travaux devra conduire à la décision de réalisation de travaux :

- réalisation d'un diagnostic ;
- recherche de financements collectifs ou individuels ;
- retour d'expérience.

L'accompagnement qui prendra trois aspects

- social auprès des syndics, conseils syndicaux et syndicats de façon collective ou individuelle ;
- technique en lien avec l'ingénieur thermicien ;
- administratif notamment sur le montage des dossiers de financement.

Les interventions seront rythmées par les assemblées générales afin de s'ajuster au fonctionnement en place sans générer de perturbations dans l'organisation générale des syndics et syndicats ni générer de surcoût en provoquant des assemblées générales extraordinaires. Ces assemblées générales seront préparées lors de réunions préalables avec les syndics et conseils syndicaux.

Résultats attendus

L'ensemble des préconisations données par le diagnostic thermique visent un niveau BBC rénovation (ou RT 2005 -30 %). Il s'agira par cette expérimentation d'atteindre le meilleur niveau de performance avec une programmation pluriannuelle de travaux.

Il s'agira également d'étendre la méthode proposée à d'autres immeubles construits dans la même période (entre 1948 et 1975). Ce type d'immeuble représente un tiers des logements en France.



Résidence du Petit Dragon

Caluire-et-Cuire

Une résidence sans problème : les Hauts de Saint-Clair

Localisation

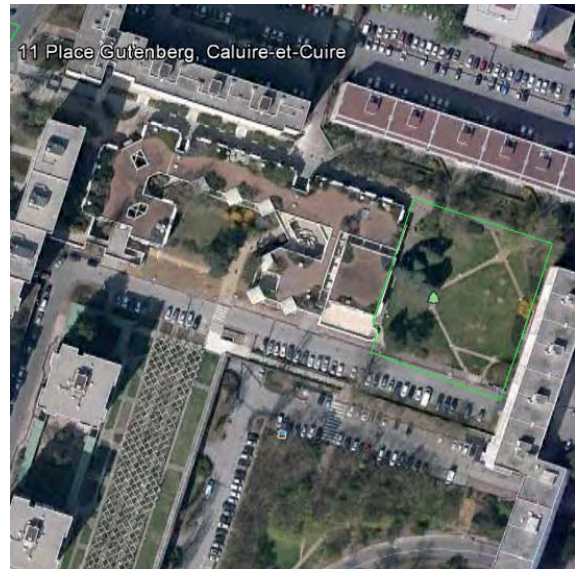
11 à 14 Place Gutenberg
69300 Caluire-et-Cuire

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.

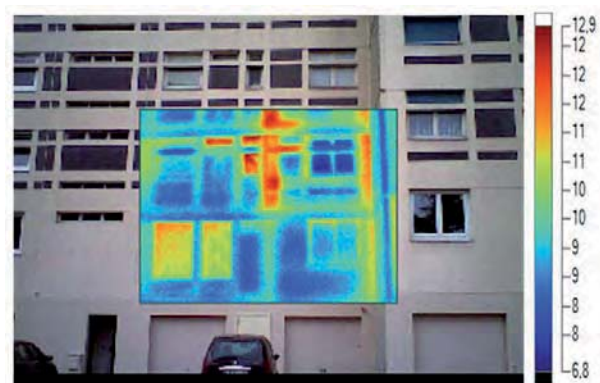
Les modules optionnels

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



Contrat de performance énergétique élargi

Localisation

33-45 rue de la Capsulerie
93170 Bagnolet

Équipe

ARC : Renaud Dhont
01 40 30 42 82
Concepteur : Atelier d'architecture Jérôme Leroy
Entreprise : Bati-Renov
BET : Elan
Maintenance : Cogemex



Contexte

La copropriété

La copropriété est composée de deux bâtiments de dix-sept et dix-neuf étages, identiques dans leur structure, pour un nombre total de deux cent quatre-vingt-et-un lots. Les bâtiments ont été construits en 1973, pour une surface habitable évaluée de 17 762 m².

Focus sur...

Partage des économies : si les économies obtenues grâce au contrat de performance énergétique sont excédentaires, 80 % de l'excédent revient à la copropriété, 20 % au prestataire. Si les économies ne sont pas atteintes, le prestataire verse au client une rémunération égale à différence entre les économies garanties et les économies effectives (le partage des économies est pris en compte au-delà d'un seuil de neutralisation de +/- 5 % des économies garanties).

Objectif

Le but du contrat de performance énergétique est une amélioration permanente de l'efficacité énergétique globale de la copropriété, par l'optimisation des performances grâce à un suivi et une conduite constante du fonctionnement des équipements et de leur environnement dans le cadre d'un contrat de service, à travers des économies d'énergies garanties dans la durée et l'obtention d'un niveau de services défini en accord avec le client. Le contrat global inclut les prestations de conception, de travaux, d'exploitation-maintenance et la prise en charge de certains risques liés à ces prestations par le mandataire du marché. Le contrat garantit contractuellement les économies d'énergie, mesurées et évaluées par rapport à une situation de référence détaillant l'ensemble des hypothèses thermiques à utiliser pour mettre au point un modèle de simulations.

Démarche

Le contrat de performance énergétique, qui engage le prestataire, exige des conditions précises de taille, de potentialité des travaux, de consommations... et de « professionnalisation » du syndicat de copropriété en tant que maître d'ouvrage, ou au moins d'une assistance qui l'encadre soigneusement.

Un audit a permis d'élaborer une proposition d'amélioration globale des performances des installations de chauffage, de l'efficacité énergétique des bâtiments et le lancement d'une consultation sur la base d'un cahier des charges détaillé.

La démarche comporte trois étapes :

- étude de tous les éléments qui influencent la consommation énergétique du bâtiment (isolation enveloppe, fenêtre, système de chauffage, ventilation, eau chaude sanitaire...) pour définir le programme de travaux optimal en matière d'économies d'énergie ainsi qu'un plan de financement (subventions, éco prêts à taux zéro, prêts collectif. ..) ;
- réalisation du programme de travaux optimal ;
- garantie contractuelle de la réduction des consommations énergétiques annoncée par l'audit, pendant la maintenance du système de chauffage.

Trois scénarios ont été proposés par le groupement d'entreprises ayant répondu à la consultation :

- Changement des chaudières, pour un coût par logement de 549 € (retour sur investissement : 7 ans, consommation énergétique ramenée à 218 kWh PCS-EP/m² de surface habitable) ;
- Changement des chaudières + remplacement des menuiseries + peinture isolante des trumeaux, pour un coût par logement de 9 400 € (retour sur investissement : 25 ans, consommation énergétique ramenée à 180 kWh PCS-EP/m² de surface habitable) ;
- Changement des chaudières + remplacement des menuiseries + peinture isolante des trumeaux + robinet thermostatique + VMC hygroréglable + isolation des planchers bas + traitement de façade, pour un coût par logement de 15 217 € (retour sur investissement : 25 ans, consommation énergétique ramenée à 130,9 kWh PCS-EP/m² de surface habitable).

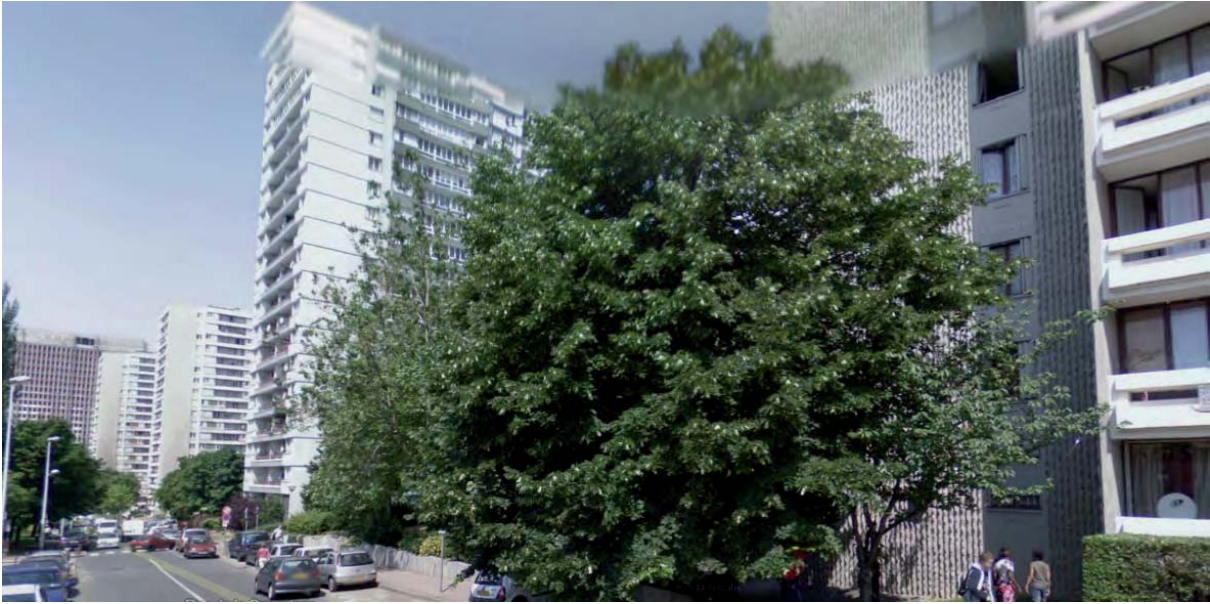
Résultats

Selon le scénario adopté, la consommation énergétique des deux bâtiments devait être réduite de 13 % (1^{er} scénario) à 48 % (3^e scénario). La réussite du projet reposait sur une préparation très en amont du dossier par le conseil syndical, son syndic et l'assistance à maîtrise d'ouvrage. Les tâches à réaliser sont nombreuses :

- mise à jour de tous les plans, réseaux y compris ;
 - étude fine des consommations énergétiques ;
 - réalisation d'un audit technique global des parties communes ;
 - concertation de l'ensemble des copropriétaires sur leurs attentes et volonté sur l'avenir de la copropriété ;
 - formalisation et validation des attentes aux regards des contraintes financières des copropriétaires.
-

Quand bien même les objectifs essentiels sont des objectifs techniques et thermiques, les aspects architecturaux ne sont pas à négliger : c'est eux qui ont déterminé le conseil syndical à déclinier l'offre, qui par ailleurs ne lui paraissait pas suffisamment fondée.

Le contrat de performance énergétique demande un investissement important de toutes les parties prenantes, et se bâtit sur des hypothèses qui, pour le moment, ne sont pas totalement vérifiables. Les tâtonnements d'un début sont toutefois très instructifs : c'est très en amont de la décision que l'affaire se joue, par un travail intense de la copropriété, et par un cadrage méticuleux de la maîtrise d'œuvre (quid du financement, des simulations, des garanties, et même de l'avenir des coûts de l'énergie ?).





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère
de l'Écologie,
du Développement
Durable
et de l'Énergie

Ministère
de l'Égalité
des Territoires
et du Logement

Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentations et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Il est organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : Société urbaines et habitat traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; Territoires et aménagement s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; Villes et architecture répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; Technologies et construction couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment. Le PUCA développe une recherche incitative sur le futur des villes à l'impératif du développement durable.

Ce plan 2007-2012 se décline selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain. Ces programmes sont accompagnés d'ateliers thématiques, de bilans de connaissances et de savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne, avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche.

Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans le bâtiment (PREBAT).

plan urbanisme construction architecture

- ▶ Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun
 - Planification sociale de l'urbain et des services publics
 - Citoyenneté et décision urbaine
 - Intercommunalité et métropolisation
 - Normes et fabrique du bien commun
- ▶ Le renouveau urbain
 - Rénovation urbaine et mixité sociale
 - Renouvellement et recomposition des quartiers
 - Créativité et attractivité des villes
- ▶ L'avenir des périphéries urbaines
 - Qualité et sûreté des espaces urbains
 - Architecture de la grande échelle
 - Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité
 - Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation
 - Dynamiques et pratiques résidentielles
- ▶ Comportements résidentiels et défis démographiques
 - Vieillesse de la population et choix résidentiels
 - Habitat et services aux personnes âgées
 - Évolutions démographiques et inégalités territoriales
- ▶ Accès au logement
 - Trajectoires résidentielles
 - Recompositions institutionnelles de l'offre de logement
 - Modes et formes de l'hébergement
 - Économie foncière et immobilière
- ▶ L'innovation dans l'architecture et la construction
 - Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai
 - Concept qualité, habitat, énergie
 - Logement design pour tous
 - Évaluation énergétique du patrimoine existant (PREBAT)
 - Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)
 - REHA (PREBAT)
- ▶ Territoires et acteurs économiques
 - Espaces urbains et dynamiques économiques
 - Lieux, flux, réseaux dans la ville des services
 - Développement économique local et mondialisation
 - Économie de l'aménagement
 - Attractivité des territoires
- ▶ Vers des villes viables et acceptables
 - Politiques territoriales et développement durable
 - Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux
 - Villa urbaine durable
 - Quartiers durables
 - Aménagement et démarches HQE
 - Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)
 - Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)

PUCA
Plan Urbanisme Construction Architecture

Grande Arche de la Défense
Paroi Sud
92055 La Défense cedex
tél. 01 40 81 24 30
fax 01 40 81 63 78
www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca