

PRÉB4T

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

Amélioration énergétique en copropriétés

//// LES LEVIERS POUR DÉCLENCHER LES TRAVAUX

Cahier n°5

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture


**Agence
nationale
de l'habitat**
Anah

Amélioration énergétique en copropriétés

Les leviers pour déclencher les travaux

*De l'audit aux travaux :
retours d'expérience, boîte à outils et accompagnement*

Cahier n°5

Avril 2015

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie
Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité
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
Tél. 01 40 81 24 33
christophe.perrocheau@i-carre.net

Rédaction

Gisèle Cloarec

Images : tous droits réservés

Photo de couverture : copropriété à Meudon

Sites Internet

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

Anah> www.anah.fr/

Prébat > www.prebat.net

P.04 / Introduction

P.05 / De l'audit aux travaux : retours d'expérience

- _P05 - Lancer une dynamique
- _P05 - Parcours et perspectives
- _P07 - Des perplexités

P.08 / Dans le vif du sujet

- _P08 - Stains : un vrai choix?
- _P09 - Le Bief : énergie, oui - confort aussi
- _P10 - Un nouveau « couteau suisse »?
- _P13 - Tout va bien?

P.15 / Plaidoyer pour la co-conception

- _P15 - Patrimoine

Introduction

Sur le thème de la rénovation et de la précarité énergétiques, mais aussi de l'intervention de la puissance publique, Jean-Paul Dallaporta, président du groupe de travail du Prebat sur l'amélioration énergétique du parc privé et social, distingue trois étapes : « la connaissance, la reconnaissance, l'opérationnel ». La connaissance, à travers les travaux du Prebat et des agences comme l'Ademe et l'Anah, a beaucoup progressé. La reconnaissance du phénomène « précarité énergétique » aussi : voici dix ans, qui s'en préoccupait, à part l'abbé Pierre ? Depuis, des expérimentations et des actions ont été menées, même si leur caractère massivement opérationnel pourrait progresser.

La « précarité » ne concerne évidemment pas l'ensemble des copropriétés, mais ce sont bien les copropriétés précaires qui retiennent l'attention, qu'il s'agit d'aider au mieux. Comment ? Sont-elles susceptibles de se débrouiller sans bénéficier d'un accompagnement non seulement financier, mais également méthodologique ?

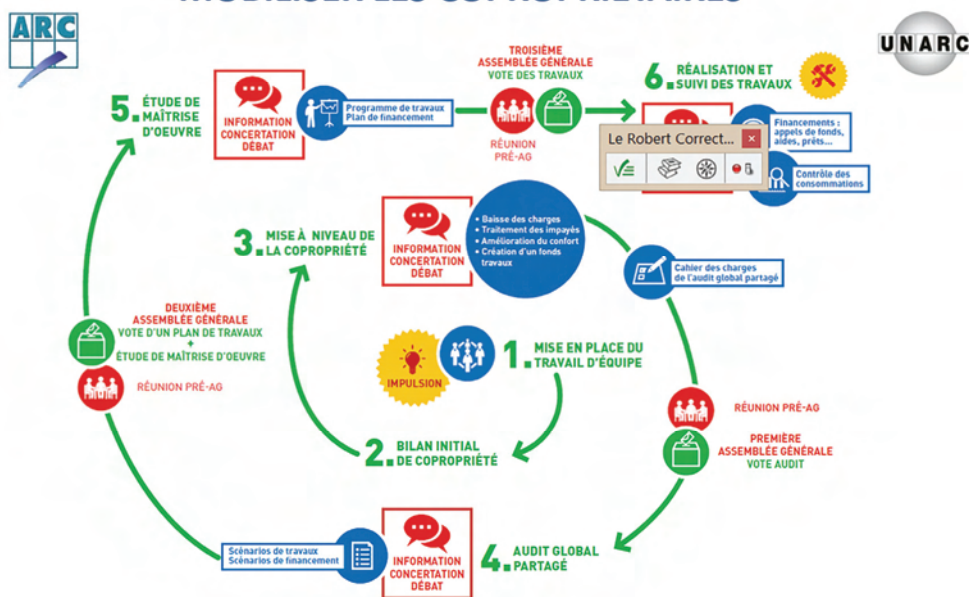
Les copropriétés sont des lieux complexes, parsemés d'obstacles. Des outils d'analyse et d'intervention ont été élaborés, des dates limites fixées pour la réalisation d'audits, la création de fonds de travaux. Le logement social neuf ayant longtemps été la priorité, le travail à l'égard des copropriétés reste considérable. Des outils existent, mais ils s'adressent encore aux « sachants », à ceux qui ont pris conscience de tous les enjeux : il en existe dans bien des copropriétés, mais dans d'autres, la prise de conscience est plus difficile.

Pascal Lemonnier, secrétaire permanent adjoint du Puca, revient sur l'acquisition de connaissance réalisée à travers études et expérimentations du Prebat et sur les premières initiatives importantes : le « prêt à amélioration » accessible à la maîtrise d'ouvrage sociale (prêt sur 35 ans), la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), les appels à projets du Puca.

Lancer une dynamique

Les outils existent, il s'agit de les consolider, de les rendre accessibles et pleinement opérationnels : c'est ce qu'expose Renaud Dhont, de l'association des responsables de copropriété (ARC). L'association a suivi quatre copropriétés pendant plusieurs années, et en arrive à la conclusion qu'il n'est guère imaginable d'une part de laisser les copropriétés sans accompagnement, d'autre part de ne pas inclure les objectifs énergétiques dans une démarche plus globale. Les audits énergétiques ne suffisent pas à lancer une dynamique « travaux », il est nécessaire de les replacer dans un contexte plus large décrivant l'état de vétusté du bâtiment, les améliorations énergétiques réalisables, sans oublier les aides mobilisables et les outils de financement. La première difficulté est de définir des scénarios de travaux et d'impliquer les conseils syndicaux, d'autant plus qu'il s'agit de démarches qui s'étendent sur la longue durée, de quatre à cinq ans pour préparer un audit, mobiliser les copropriétaires, apporter un soin minutieux à la définition des travaux à venir et à l'évaluation des charges, mettre sur pied un plan de travaux et un plan de financement, puis – enfin – lancer les travaux et en assurer le suivi et le contrôle.

RÉNOVATION EN COPROPRIÉTÉ : MOBILISER LES COPROPRIÉTAIRES



Parcours et perspectives

Les quatre propriétés présentaient des parcours variés :

- Parcours 1 : l'audit énergétique est réalisé mais il manque des éléments pour choisir le plan de travaux et donc missionner une équipe de maîtrise d'œuvre.
- Parcours 2 : Un audit énergétique est réalisé, mais il manque, dans la copropriété techniquement complexe, des éléments décisifs.

- Parcours 3 : une étude de maîtrise d'œuvre est lancée, mais le projet n'est pas global et ne peut faire appel aux dispositifs d'aides.
- Parcours 4 : la copropriété est suivie dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration Thermique des Bâtiments (OPATB).

La question cruciale était de décider s'il fallait prévoir un plan pluriannuel de travaux, ou se lancer d'emblée dans une rénovation globale – en excluant le fonctionnement banal des copropriétés, les initiatives « au fil de l'eau » faisant fi du temps, des aides possibles, et des incohérences.

Les deux stratégies ont des points communs : elles s'appuient sur un audit global et permettent d'étudier les solutions les mieux appropriées. Mais leurs avantages et leurs inconvénients divergent : le plan pluriannuel, qui est aussi un bon plan de communication auprès des copropriétaires, n'est pas très contraignant et permet d'anticiper les dépenses – sans pouvoir prétendre à des aides massives ; tandis que l'approche globale verra se réaliser plusieurs lots de travaux en même temps, sera difficilement finançable sur fonds propres, mais pourra bénéficier d'un maximum d'aides.

Évaluer la nature des travaux et leur montant, après tout, relève d'une technicité assez rôdée. Ce n'est pas là que se situent les obstacles majeurs. Par contre, définir le rôle et les missions du maître d'ouvrage auprès de ses différents interlocuteurs, bureau(x) d'études, architecte, accompagnateurs, syndic, etc., est autrement plus complexe. D'ailleurs, qui est vraiment le maître d'ouvrage ?

Des entretiens menés par l'ARC avec les divers acteurs des copropriétés, il ressort que chacun semble en avoir une conception différente : pour les prestataires professionnels (BET, MOE, Archi), pas de doute : le maître d'ouvrage, c'est le syndic. À quoi répondent les conseils syndicaux et leurs présidents : « la maîtrise d'ouvrage, c'est nous ! Puisque nous décidons et que nous payons ».

Les accompagnateurs, eux, ont une vision éclatée : presque difficile à situer, elle se caractérise par son indécision... et son manque d'argent. La MO est éclatée; elle manque d'argent; elle a du mal à décider. Certains prestataires la trouvent carrément « indéfinissable ». Ne pas s'accorder sur les mots, sur les rôles : une porte grande ouverte aux conflits et aux malentendus ?

En particulier sur le rôle des syndicats : l'assemblée générale de copropriété est souveraine, décide, vote, mais ensuite délègue ses missions sans que ce soit toujours très clair. Les copropriétaires restent le plus souvent à distance, ayant bien perçu que l'ensemble de la démarche de rénovation représente une masse de travail énorme, fait appel à des compétences, des technicités et des savoirs fort étendus. Les copropriétés qui avancent bénéficient le plus souvent de « leaders » efficaces sachant intégrer quelques bonnes volontés dans un groupe de travail.

Quid des autres ? Il va bien falloir trouver des solutions. Faire appel aux syndicats ? Mais alors, comment les rémunérer ? Comment faire accepter que la prestation intellectuelle a un coût ? Comment éviter l'essoufflement des acteurs ? Comment assumer le « turn over » au sein des conseils syndicaux, quand on sait qu'il peut se remettre en jeu à chaque assemblée générale ?

La maîtrise d'ouvrage définie par :

Le Syndic : « la maîtrise d'ouvrage a pour mission d'assurer les chantiers et l'ouvrage pendant 10 ans. Elle vote et réceptionne les travaux ».

La maîtrise d'œuvre : « la maîtrise d'ouvrage doit connaître ses besoins et les définir ».

Les accompagnateurs : « la maîtrise d'ouvrage doit fixer les objectifs et trouver les moyens techniques et financiers pour les mettre en œuvre ».

Des perplexités

Aux questions de responsabilité et de rémunération s'ajoutent non seulement celle de l'assurance – qui assure les travaux ? – mais aussi celle, aux contours plus flous, de la confiance. À Rennes, l'Association Rennaise pour la Maîtrise de l'Énergie dans les Copropriétés (Armec) a travaillé ce dernier point, mettant en avant le triptyque « confiance / compétence / contrôle » : « Se faire confiance entre acteurs, c'est difficile. Il faut un facilitateur, qui fasse avancer tout le monde palier par palier. Il faut faire alliance avec les syndicats, rassurer les copropriétaires quand ils doutent des résultats escomptés. Les points à travailler résistent pourtant : comment assurer le contrôle de l'efficacité des travaux dans la durée ? Comment s'assurer, sur le temps long, de la présence des acteurs ? ».

Le syndic ! Celui qui reste souvent la « bête noire » des copropriétés devrait pouvoir confirmer son rôle central, puisque le voici doté de nouveaux outils comme les plans pluriannuels ou les fonds de travaux. Mais les copropriétés sont-elles disposées à y mettre le prix ? Doit-on envisager un nouveau métier d'« accompagnateur » susceptible de faire pression sur le syndic et les acteurs en présence ? Mais alors, c'est sur lui que se reportent les interrogations sur la rémunération. Qui le paie ? On évoque l'Ademe, ou encore les collectivités. En tout état de cause, on s'interroge : faut-il en rajouter dans la complexité en ajoutant un acteur supplémentaire dans un jeu déjà embrouillé ?

Il est évident que l'organisation optimale se cherche encore et que chacun, en fonction de son expérience, plaide pour ses propres facteurs de réussite : l'architecte revendiquera d'être la « clef d'entrée » dans le processus, les nouveaux « accompagnateurs » feront valoir leur rôle d'ensemblier...

Dans le vif du sujet

Plusieurs copropriétés ont été suivies, observées, soutenues par plusieurs... comment les appeler ? Des « accompagnants » ? Des « accompagnateurs » ? Des « assistants » ? Il semblerait qu'un nouveau métier se dessine, avec des contradictions, des certitudes et des doutes ; en suivant des chemins faisant fi de la ligne droite, où l'on trébuche parfois, où se superposent plusieurs grilles d'analyse – technique, financière, organisationnelle... - qui ne facilitent pas les choix ou les décisions.

Stains : un vrai choix ?

Il est évidemment nécessaire de tirer des enseignements des opérations réelles. Par exemple, de l'expérience menée à Stains dans la résidence Parmentier, dont Corinne Fardeau, de l'Alec de Plaine-Commune se fait l'écho. Une copropriété moyenne de cent quatre logements répartis dans trois bâtiments (R+4 ; R+6 ; R+8), avec chauffage, eau chaude sanitaire et ventilation collectifs. Les bâtiments sont reliés par des terrasses en pont et pourvus de murs rideaux dont les menuiseries n'ont jamais été renouvelées. La consommation d'énergie plafonne à « E », les émissions de gaz à effet de serre à « F ». La liste des travaux à envisager n'est pas mince : façades, menuiseries, bouches de désenfumage, toitures, planchers bas, terrasses privatives, distribution et émission du chauffage, ventilation. Les copropriétaires ne sont plus très jeunes, la moitié d'entre eux est retraitée, ce qui laisse entrevoir des difficultés à obtenir des prêts et la nécessité de solliciter les caisses de retraite. Pour beaucoup, ils habitent la résidence depuis sa construction, et y passent désormais de longues journées.

Mais il s'agit aussi de personnes curieuses, informées, qui se sont rendues sur plusieurs chantiers dans des communes voisines et ont parfaitement conscience des déficiences et de l'inconfort de logements qui se dégradent. Certaines ont suivi une formation « rénovation énergétique en copropriété » auprès de l'Agence nationale de l'environnement et des nouvelles énergies (Arene : <http://www.areneidf.org/>). Les copropriétaires ont la sagesse de répartir les rôles : communication, informatique, veille... On sait qui a les clefs, on sait qui peut se rendre disponible. Le conseil syndical est actif, mais personne n'a de compétence « bâtiment ».

Dès le mois de mai 2013 est organisée une réunion d'information sur les moyens de financement des travaux, et dans la foulée est rédigé un cahier des charges d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Les offres arrivent en septembre, les candidats sont reçus en octobre, un vote intervient en décembre, le lancement de la mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) intervient en janvier 2014.

La mission, justement, comporte plusieurs volets : « aide à la décision dans la définition du programme, rédaction, organisation et analyse de l'appel d'offres pour l'étude de conception, élaboration du plan de financement, apport d'une aide à la compréhension des solutions techniques proposées ». Apparaît une difficulté : faut-il faire appel à un architecte, ou s'adresser à un groupement d'entreprises ? Le choix se porte sur un appel d'offres en conception-réalisation. Puis d'autres difficultés : définir le budget de l'étude thermique, mais aussi d'une étude « amiante »,

vouloir établir un plan de financement avant toute autre démarche, envisager l'intervention d'un tiers financeur... Et puis : qui va payer les dépenses relatives aux toitures terrasses privatives ? L'appel à candidatures est bouclé en juin 2014, les offres reçues en juillet. La période est émaillée de réunions d'information et de l'apposition d'affichettes.

Les travaux incontournables consisteront en remplacement des menuiseries, isolation des façades, réfection et isolation des toitures terrasses (sauf bâtiment 3) et terrasses privatives, installation d'une VMC hygro-réglable. Avec, en option : l'isolation du plancher bas sur caves et vides sanitaires, la réfection et isolation de la toiture terrasse du bâtiment 3, le remplacement des portes de hall, l'installation de robinets thermostatiques, le remplacement de la chaudière la plus ancienne, la pose de vannes d'équilibrage, la mise en place de volets de désenfumage...

En novembre 2014 l'opération en est là, avec pour enseignements qu'il est nécessaire de mieux présenter le projet dans le cahier des charges AMO, d'intégrer la mission de consultation et d'analyse pour la prestation de bureau de contrôle dans le cahier des charges AMO, d'anticiper l'ensemble des budgets « annexes » comme celui du contrôle technique en amont du chantier ou encore celui de l'étude « amiante ». Les groupements d'entreprises ont été nombreux à venir visiter les appartements, mais restent très hésitants quant à la réponse à apporter. Au printemps 2015, l'assemblée générale aura à voter.

Débat

Tout le monde n'a pas le même avis ! François Pélegrin, architecte, rappelle qu'en conception-réalisation, l'architecte n'est pas absent : « tout doit être précis, ce qui demande du travail. Si l'architecte n'est pas indemnisé, il risque d'y avoir peu de réponses ! »

Bouygues Construction de son côté ne voit pas d'opposition entre assistance à maîtrise d'ouvrage et architecte, et fait valoir que le contrat de performance énergétique inclut la maintenance...

Le Bief : énergie, oui – confort aussi

Autre cas de figure : le Bief, à Chelles. Quand on se souvient que le bief est un petit canal d'irrigation, on ne s'étonnera pas de la plainte des habitants de cette résidence : « trop d'humidité ». Deux cent seize logements, une étiquette énergie fixée à « F » pour douze bâtiments datant des années soixante, classiquement en béton et parpaings, sans isolation. Chauffage et ventilation sont collectifs, mais la production d'eau chaude est individuelle. Le chauffage nécessite d'être rééquilibré, l'humidité – dans près de la moitié des logements – traitée. Calorifugeage et isolation sont à prévoir. Les retraités sont ici, proportionnellement, moins nombreux que dans la résidence Parmentier. On compte trois quarts de propriétaires occupants, un quart de bailleurs. Les impayés représentent 4 % du budget annuel de la copropriété. La moitié des propriétaires est éligible aux fonds de l'Anah. Point positif, la copropriété a engrangé 71 000 euros de fonds travaux. Le conseil syndical, composé de dix membres, a l'année passée changé de syndic pour en choisir un nouveau en fonction de sa « réactivité ».

Le questionnaire initial de l'audit énergétique adressé aux habitants a connu un excellent taux de retour, la coopération entre acteurs s'est avérée fructueuse, avec d'une part une bonne remontée d'information, d'autre part une recrudescence d'intérêt : les copropriétaires étaient deux fois plus nombreux lors de la restitution du rapport d'audit qu'aux assemblées générales.

Mais un audit énergétique est-il suffisant ? La demande concernait tout autant le confort et l'esthétique. Alors que le projet initial ne concernait que l'équilibrage du chauffage, le projet change de cap, incluant les divers souhaits de la copropriété. Un cahier des charges de maîtrise d'œuvre est mis au point, auquel répond un consortium constitué d'une ingénierie financière (la SEM Énergies Positif), un bureau d'études thermiques (Sunsquare) et un cabinet de maîtrise d'œuvre (Réanova). Le cahier des charges est décomposé en trois phases, chaque phase devant faire l'objet d'un vote en assemblée générale. Dans un premier temps, il s'agit d'actualiser les calculs thermiques, de prendre en compte les aspects architecturaux, de mettre au point un premier plan de financement et de rassurer en diffusant de l'information. Il faudra ensuite détailler le projet, puis le mettre en œuvre.

La dynamique retrouvée est soutenue par des initiatives diverses : permanences assurées sur place pour informer sur les aspects techniques et financiers, réunions d'information. Le projet risque d'être long, il est donc nécessaire de se donner les moyens de maintenir dans la temps la dynamique qui a été impulsée. Mais attention ! Le départ de l'un des « leaders énergétiques » comporte des risques, de même que les nouvelles règles de subventionnement de l'Anah risquent de faire chuter le taux d'éligibles de 50 à 30 %.

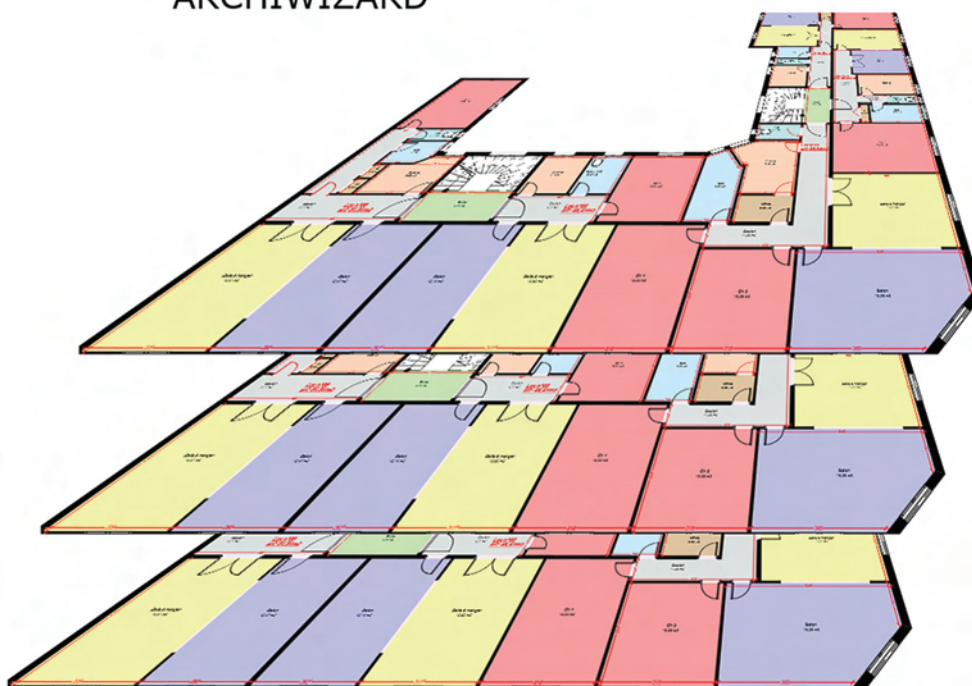
Un nouveau « couteau suisse » ?

Le troisième cas de figure, Saint-Ouen, présenté lors du séminaire a plongé la salle dans une ambiance *high tech* prometteuse. L'immeuble de brique, construit dans les années vingt, comporte six étages et des combles habitables ; il ne manque pas d'élégance avec ses corniches, ses attiques et ses acrotères. Par contre, il manque de plans. Comment envisager une rénovation sans disposer de plans ? Ces derniers sont conservés depuis 1926 à la mairie de Saint-Ouen, avec interdiction d'en sortir, et dans un état plutôt fragile qui les rend difficilement exploitables par l'architecte. L'immeuble lui-même se trouve dans une situation critique. « Étiqueté » « E », il souffre d'infiltrations en toiture et sa chaufferie menace de rendre l'âme. Les travaux les plus urgents ont été réalisés en 2009, la sécurité du bâtiment étant en jeu. Les copropriétaires ont ensuite eu rapidement conscience de la nécessité de poursuivre les travaux pour garantir la qualité de leur patrimoine. Mais ils sont peu nombreux à identifier clairement la nature d'une « infiltration en toiture ».

Que faire ? À partir de photographies, les plans sont informatiquement reconstitués sur le logiciel Archicad. À partir des plans en 2D, l'architecte – en l'occurrence François Pélegrin, reconstitue des volumes en utilisant un autre logiciel, Archiwizard : l'immeuble apparaît en 3D à l'écran, maquette virtuelle fidèle en tous points à l'original. Il ne s'agit pas seulement d'une image, mais d'un concentré d'informations susceptible de restituer bien sûr des dimensions, mais aussi des calculs, des prix, des précisions sur les consommations d'énergie ou encore les dates de maintenance...

Mise en volume des plans sous ARCHIWIZARD

11



© François Pélegrin

Miracle ? Non : BIM. Comme *Building Information Model*. Mieux que Sim City ! Car le codage savant du modèle permet toutes les audaces : déshabiller l'immeuble, traverser les murs et les enlever pour les remettre, identifier les équipements et en connaître les caractéristiques pertinentes, zoomer sur un détail, prendre de la hauteur... Les toitures terrasses inaccessibles deviennent parfaitement visibles, le moindre détail de menuiserie est perceptible.

Environ un petit tiers des architectes pratiquent le « BIM », peu usité encore par les autres professionnels du secteur, hormis les grandes entreprises générales et des bureaux d'études. Car l'un des intérêts majeurs de cette maquette numérique est de pouvoir être vue, interprétée, de multiples façons : le BET « structures » n'aura sans doute pas la même vision que l'entreprise de plomberie ou de peinture. À chacun sa lecture d'un même document qui peut s'enrichir au fil du temps et qui, après les travaux, sera pour le gestionnaire un outil précieux.

Il s'agissait, pour la copropriété de Saint-Ouen, d'un galop d'essai. Les plans, depuis 1926, ont été modifiés. Toutes les données n'ont pas été intégrées, mais la maquette numérique a pu convaincre les copropriétaires, parce qu'elles leur a permis d'avoir une représentation de ces toitures qu'ils ne voient jamais. François Pélegrin a une formule « choc » : « *le virtuel projette dans le monde réel* ».

Alors, coup de théâtre : ils avaient déjà lancé une collaboration avec un architecte et un BET, mais décident, en assemblée générale, d'ajourner les travaux, de lancer un audit global et de mettre en place un fonds de travaux. Le règlement intérieur de la copropriété est mis à jour, de nouvelles études sont décidées. En 2014, les copropriétaires votent en faveur d'un nouveau mode de chauffage, le raccordement au chauffage urbain ; puis votent la réfection des toitures et l'isolation thermique des pignons.

Ainsi, en dépit de flottements, de revirements, une « image » intelligente a participé à une prise de décision collective, informée, assumée. Le « BIM copro » en est encore à ses balbutiements, mais les avantages qu'il présente pourraient bien accélérer le mouvement.



Images de la copropriété de Saint-Ouen avec la maquette numérique
© François Pélegrin



Que devient la maquette ? C'est par l'architecte qu'elle a été créée : il est là dans un rôle de prestataire de services à l'égard des professionnels qui prendront la suite. Sont-ils disposés à participer au financement ? Et cette maquette, une fois les travaux achevés, va-t-on la confier aux archives municipales pour la retrouver, cent ans plus tard, en piteux état ? Il serait logique qu'elle soit en dernière instance confiée au syndic de l'immeuble : sera-t-il, lui, plus disposé que les autres acteurs à participer au financement ? C'est toute la question d'un bien partagé qui est en jeu : elle reste pour le moment sans réponse, même si elle a fait la preuve qu'elle est génératrice d'économie et fiabilise le processus du début à la fin.

La maquette numérique est censée contenir tout ou partie des informations utiles au process de travail, qu'il s'agisse de plans, de choix des composants, de temporalité des interventions, de coûts, d'impératifs réglementaires... à condition que des bases de données suffisamment solides existent. Elle constitue le document commun à plusieurs, voire à tous les acteurs de l'acte de construire, chacun devant la lire de son propre point de vue : maître d'ouvrage, maîtrise d'œuvre (architectes, bureaux d'études...), fournisseurs, entreprises... Elle pourrait donner à tous les acteurs une meilleure visibilité sur l'ensemble d'un projet.

Tout va bien ?

Trois bâtiments identiques, construits en 1960 dans le 13^e arrondissement de Paris, de dix étages chacun, avec des caves. Ils regroupent 176 copropriétaires, dont 129 occupants, qui bénéficient du chauffage et de l'eau chaude collectifs, mais pâtissent de façades extrêmement déperditives en hiver, qui garantissent l'inconfort en été. La santé financière est bonne, le fonds de travaux bien alimenté, et le conseil syndical actif. Chaque année, une commission de travail étudie une thématique. De son côté le syndic, discret, laisse le conseil prendre ses initiatives. En somme, la situation est exceptionnellement favorable !

Les besoins de travaux ont été définis, évalués : isolation par l'extérieur, ventilation, remplacement des fenêtres dans les parties communes, rénovation de la chaufferie, mise aux normes « accessibilité ». Un beau programme qui devrait faire bondir l'étiquette énergie à « C », pour un coût total de 1 732 784 euros, soit, par logement, un coût de 9 845 euros : la précision ici désigne le sérieux de l'affaire. En considérant un taux d'aide au financement de 46%, le reste à charge moyen est évalué à 4 563 euros.

Tout va bien ? Non : c'est qu'il a fallu compter avec un groupe d'opposants résolu, pour qui les coûts étaient trop élevés, le retour sur investissement trop long, les travaux source de nuisances et les financements trop complexes. Une copropriété, même prospère, en bonne santé, n'est jamais à l'abri d'oppositions incoercibles.

Comment intégrer les récalcitrants à la démarche ? Comment faire rendre les armes à des individus pour les embarquer dans une aventure collective ? La réponse est apportée par le Pact 75-92-95 : il faut informer à chaque étape. Un courrier est adressé à chaque copropriétaire pour déterminer s'il est éligible aux aides, et auxquelles. Avec un bon taux de retour de 70 %, l'horizon s'éclaircit.

Un courrier personnel est adressé aux treize copropriétaires éligibles aux aides individuelles (pour un montant total de 91 700 euros). Une estimation du reste à charge est communiquée à chacun des autres copropriétaires. Ce lien personnel est complété par des affichages, des réunions d'information organisées avant l'assemblée générale, afin que celle-ci ne se transforme pas en arène, que chacun dispose du même niveau d'information. On peut aisément imaginer ce que représente ce travail que l'on peut qualifier de « corps à corps », quand il s'agit de calculer pour chacun un montant d'emprunt et d'élaborer un échéancier. En définitive, l'assem-

blée générale vote un budget à ne pas dépasser, et mandate le conseil syndical pour recevoir les offres et choisir. L'histoire finit bien, le paiement des travaux sera étalé sur dix-huit mois, une note sera adressée chaque trimestre aux copropriétaires, une aide sera apportée au montage des dossiers de financement.

Si la copropriété avait été laissée à elle-même, l'histoire aurait-elle fini aussi bien ? Les conseils syndicaux ont-ils la capacité à mener seuls des opérations aussi lourdes ? Sans doute pas...

Dans la salle

« Le temps de retour sur investissement est rarement évoqué : ne faut-il pas l'aborder avec prudence, et mettre en avant plutôt le gain en confort ? Quarante ans, c'est long, c'est même catastrophique comme argument ».

« Il faut faire valoir la valeur patrimoniale, l'éventualité d'une revente, la baisse de valeur relative d'un bien ».

« On peut mettre dans la balance le surcoût des travaux et les gains en dépenses pour l'énergie » ?

« À Lyon, on a calculé que deux cents euros de travaux par mètre carré faisait grimper son prix à cinq cents euros ».

Plaidoyer pour la co-conception

La question de la nature de l'accompagnement est centrale. Qui ? Comment ? À quel prix ? Comme souvent, Les interventions de Philippe Alluin ont un côté décapant et rafraîchissant. Accompagner, ce n'est pas « faire à la place », se substituer aux copropriétaires, ni imposer ses certitudes ou son savoir.

À Paris toujours, « Vouillé-Brancion » est un immeuble du 15^e arrondissement construit dans les années 70 : l'enveloppe est dégradée, de même que les balcons. La stratégie présentée par Philippe Alluin tient en trois points, dans l'ordre – et l'ordre est important : proposer la remise en état de l'immeuble, améliorer l'enveloppe, réaliser une rénovation énergétique – cette dernière relevant d'une véritable opération immobilière. « À Paris, c'est très difficile d'instaurer la confiance, il faut faire des études très poussées pour répondre à chaque propriétaire en particulier. » Puisque le coût des études n'est pas toujours compris ni accepté, pourquoi ne pas l'inclure dans le coût des travaux, de manière contractuelle ? Instaurer la confiance passe par un processus participatif : « Il n'est plus envisageable que les travaux soient définis par les seuls professionnels. La participation des copropriétaires n'est pas seulement un stratégie, elle réserve aux professionnels des motifs d'étonnement ! »

En quoi consiste le processus de co-conception ? Il passe par le découpage des questions en actions isolables, avec des hypothèses techniques et de coût. Il passe aussi et peut-être surtout par un travail avec les copropriétaires. « On pensait, pour Vouillé-Brancion, que la décision s'orienterait vers le meilleur rapport qualité/prix : pas du tout. Ce sont les copropriétaires qui ont choisi une épaisseur d'isolant en fonction de la profondeur des balcons : nous n'aurions pas intégré ce paramètre », explique Philippe Alluin, qui poursuit : « Le cœur de la méthode, c'est que la réflexion collective valorise tout le monde sans créer de tension. On apprend ensemble. » Sur les 133 copropriétaires, huit sont de condition très modeste. Leur opposition était prévisible ; mais se sachant aidés, ils sont devenus favorables au projet.

Patrimoine

Ces changements de position, ces choix inattendus, Philippe Alluin les dit redevables à la mise en avant de la notion de patrimoine, déterminante pour les copropriétés, mais d'une rare complexité. Ce dont les professionnels n'ont pas toujours une claire conscience quand ils abordent les rénovations. « Une assemblée générale de copropriété, c'est un kaléidoscope ». À chacun son comportement énergétique, ses habitudes, ses conditions de ressources – à quoi s'ajoutent un cadre réglementaire contraint, une multiplicité de financeurs, des modes de calcul différents, des cibles énergétiques disparates...

Il faut donc ne pas se tromper d'objectif, et suivre comme fil rouge la recherche de consensus quant à la rénovation du patrimoine, l'amélioration énergétique, la soutenabilité financière. Le recensement des données passe par l'établissement de l'historique de l'immeuble : connaître cette histoire, la faire partager, est un premier facteur de fabrication du consensus, et une nécessité pour les professionnels dans les interventions à venir. Chaque élément du bâtiment doit être connu, et tout bâtiment réserve toujours des surprises : « L'audit énergétique est insuffisant

s'il ne se redouble pas d'un diagnostic global ». Viennent ensuite les scénarios de la rénovation, sur lesquels il faut s'engager. « On ne peut pas présenter des packs tout faits, le choix d'un programme de travaux est souvent lié aux usages. » Quant au temps de retour sur investissement pour la copropriété, cela n'a guère de sens : l'ingénierie financière concerne des personnes, des individus, qui sont très différents au sein d'une même copropriété.

Dans la co-conception, la concertation est essentielle. Elle peut se concrétiser dans des ateliers, dans des jeux, et permettre d'isoler les questions clivantes. Les simulations, les séances de questions / réponses mènent à des résultats crédibles. Et puis, un des points essentiels est que l'expertise soit indépendante des futurs travaux et des entreprises, des fournisseurs d'énergie et du monde des finances.

En somme, de l'audit aux travaux, il y a place pour un nouveau métier, ou une nouvelle fonction d'un métier existant : les assistants à maîtrise d'ouvrage ont devant eux un vaste vivier de clientèle potentielle ! « AMO-copro », pourquoi pas ? Le débat n'est pas clos.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère
de l'Écologie,
du développement
durable
et de l'énergie

Ministère
du logement,
de l'égalité
des territoires
et de la ruralité

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
rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca