

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

POUGET
Consultants



Panama : Cours et courettes

De l'immeuble à l'ilot...

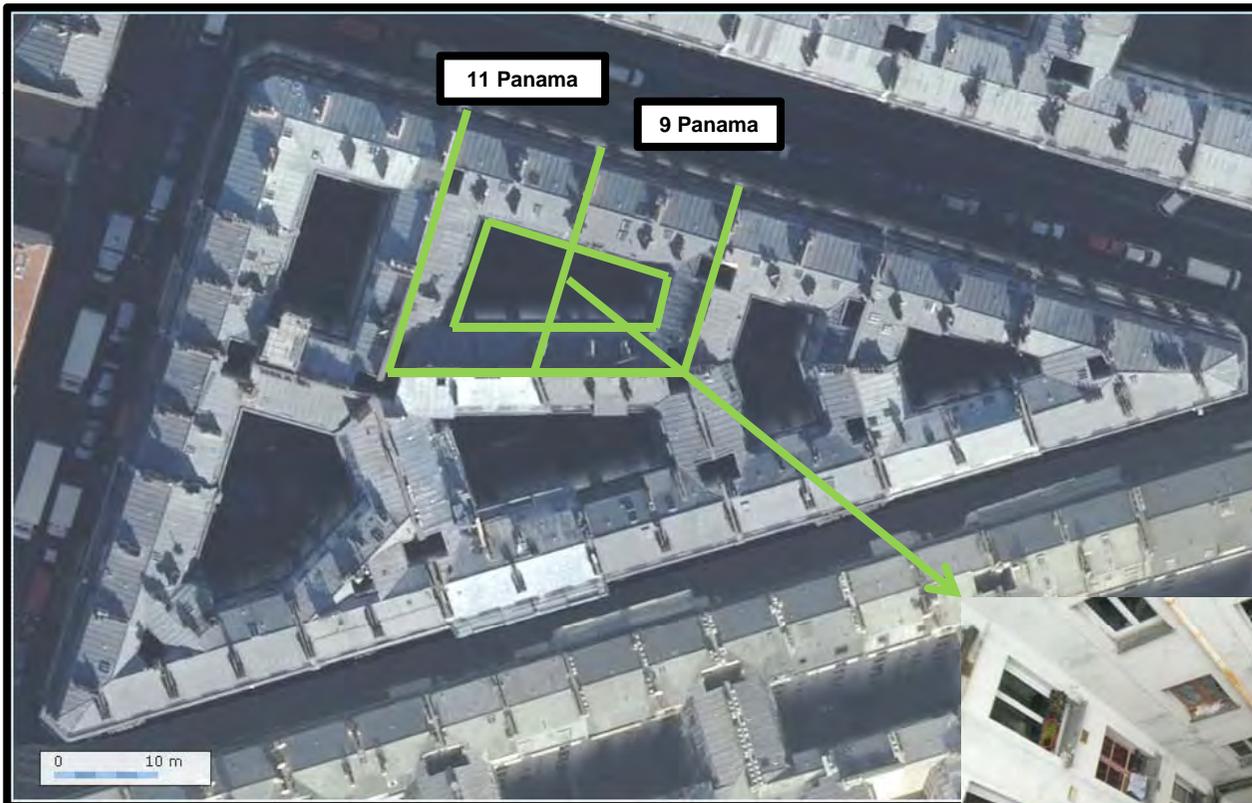
POUGET *Consultants*

12 novembre 2012

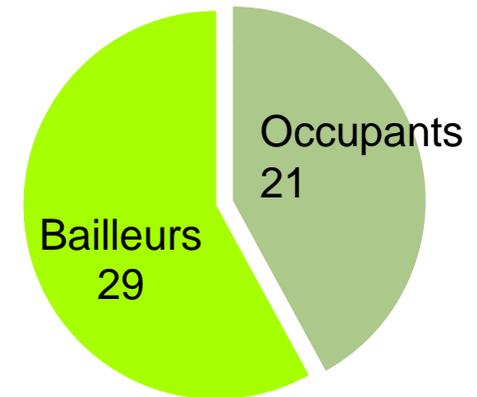
Panama : cours et courettes

2 copropriétés , un ilot .

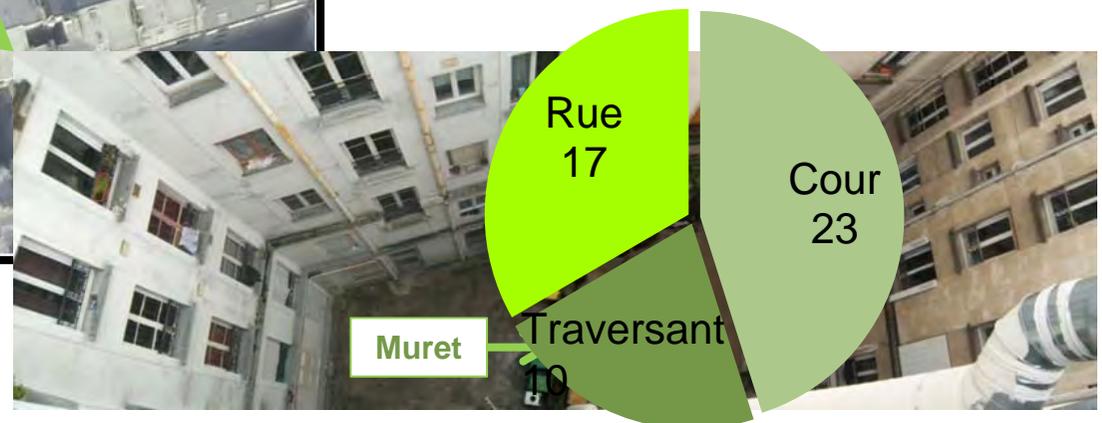
2 immeubles faubouriens (fin 19ième) Paris 18, 2 x 25 lots, chauffage individuel gaz ou effet Joule



Profil d'occupation



Répartition spatiale



Panama : cours et courettes

Il était une fois l'histoire « cours et courettes » au 9 & 11 rue de Panama

- **Ravaler** les façades et **mutualiser** l'espace des 2 cours pour :
 - Entretien le patrimoine et améliorer le cadre de vie, le « *bien vivre ensemble* », plus de confort...

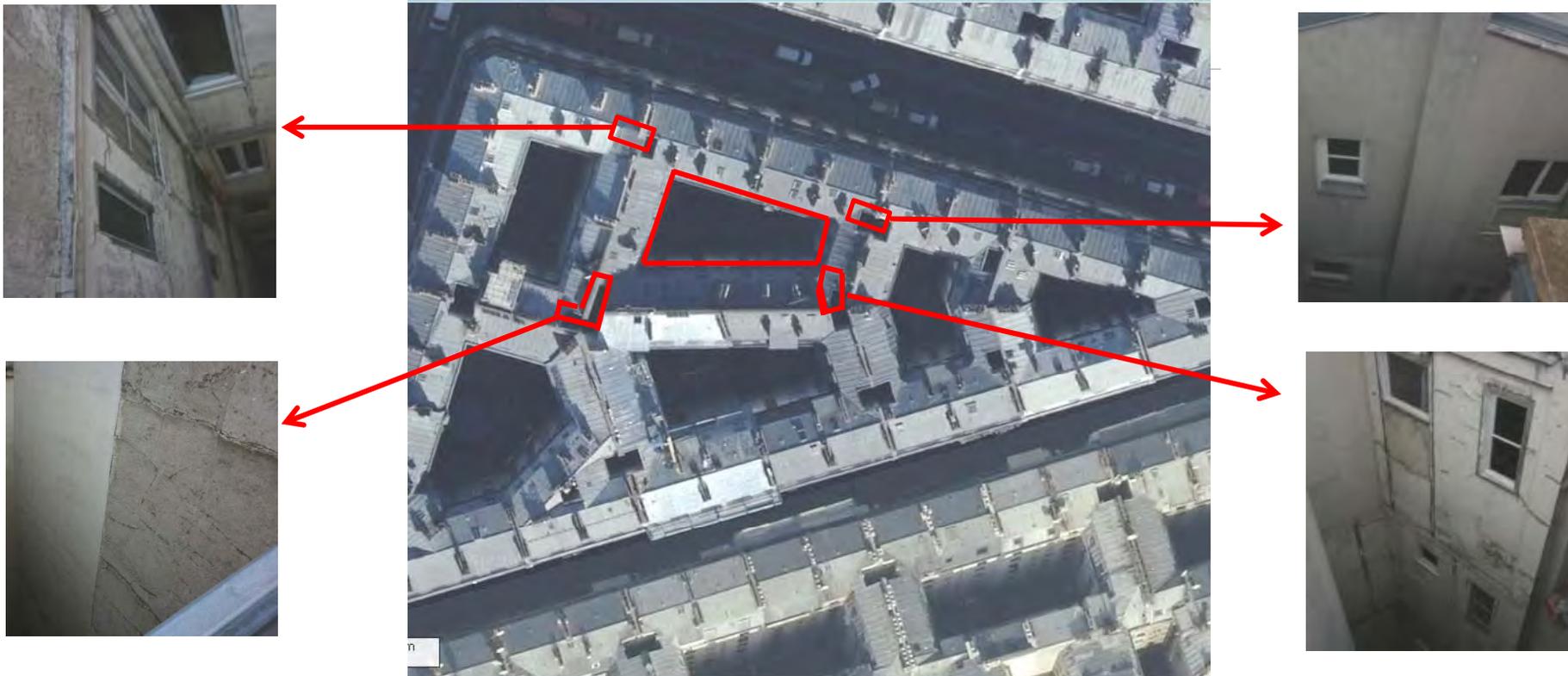


En profiter pour ***embarquer la performance énergétique**** !

* *Passage de la classe G à E*

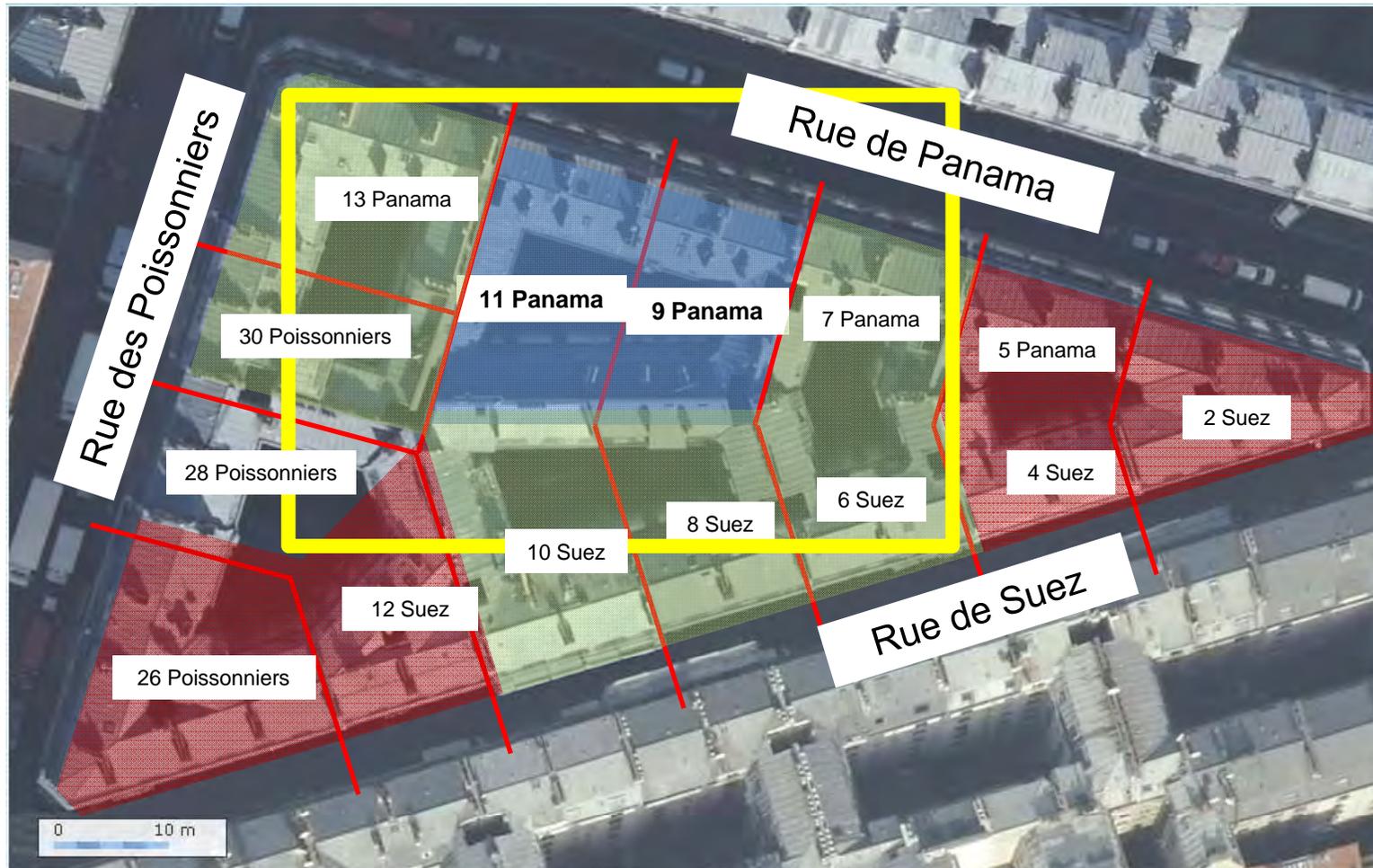
Panama : cours et courettes

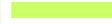
Les 4 courettes diffusent...



Panama : cours et courettes

Une réflexion à l'échelle de l'îlot...



-  Parcelles du projet
-  Parcelles avec une courrette commune du projet
-  Parcelles sans lien direct avec le projet

**2 + 7 =
9 copropriétés !**

Bâti ancien et isolation par l'extérieur



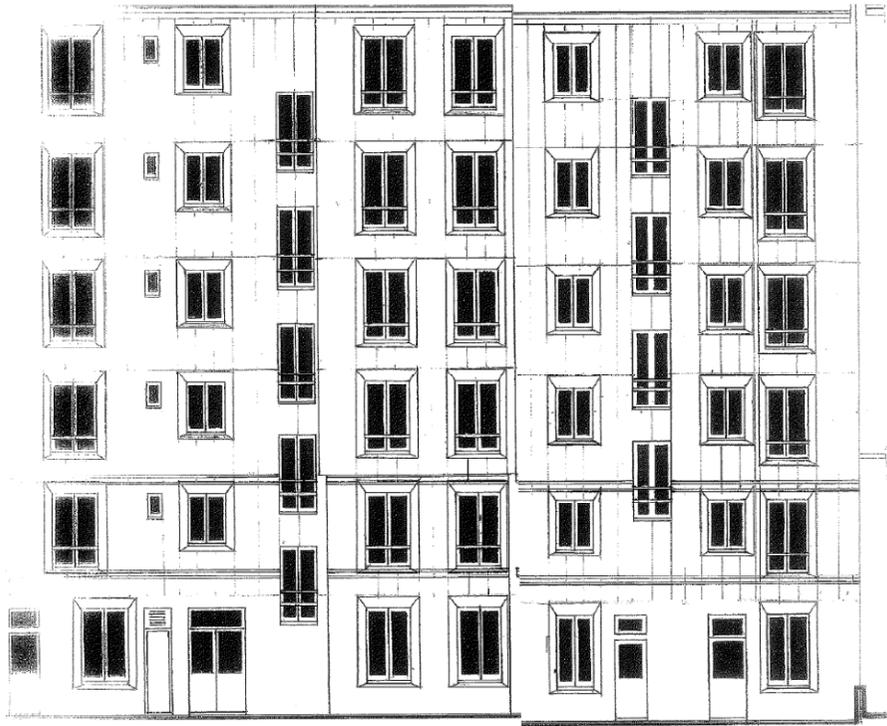
Les détails foisonnent:

- Jonctions surfaces zinc/ enduit
- Encadrements des baies privatives (nu intérieur) & communes (nu extérieur) : appui, montants, linteaux
- Larmier (rejet pluie)
- Corniches
- Fixations du garde-corps
- Point haut sous le pied du brisis
- Point bas au sol de la cour
- Etc.

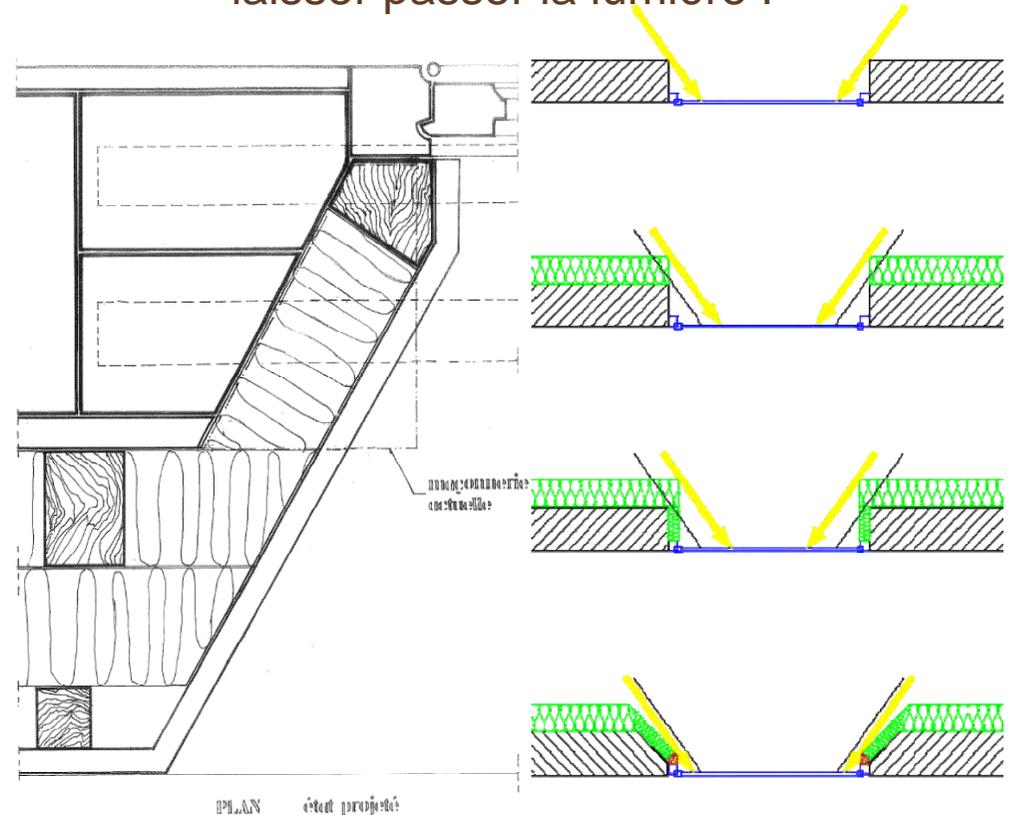


Bâti ancien et isolation par l'extérieur

Important linaire d'encadrements
des baies !



Traiter le pont thermique,
laisser passer la lumière !



Les **solutions techniques s'adaptent au bâti ancien et à la copropriété**, le contraire n'est tout simplement pas envisageable !

Recherche / actions

Situations rencontrées :



- Règles de majorité pour vote travaux énergétiques
- Taxe sur les **plus-values** à la vente
- Appartements **vacants** ou non-aptés à voter
- **Obligations du bailleur**, respect réglementation
- Gestion / financement / facturation **sur l'ilot**
- **Répartition coûts** de rénovation dans copropriété
- Répartition des coûts **bailleur/locataire**
- Raccordement des **gaines** extérieures (EU, EV,...)
- Etc.

Rénovation énergétique: l'approche globale...



Bien vivre ensemble !

- L'enquête **sociologique*** :
 - Identification **des freins** à la prise de décision
 - coût du projet, travaux, d'autres priorités,
 - la cour : Un espace sensible, négligence de la dimension écologique
 - Identification **des leviers** à la prise de décision
 - communication autour du projet, valorisation du patrimoine,
 - renforcement des liens sociaux, embellissement de la cour,
 - relation de voisinages existantes, le quartier



* **Entretiens individuels** avec les copropriétaires réalisés par **Boubou TRAORE**, **Mathilde POUGET**



Panama : cours et courettes

Avancement du projet :

Rentrée 2011, concertation/ études : la réunion de lancement dans la(es) cour(s), **concertation**, enquête, réunions techniques, **réunions** syndics, bureau in situ dans local poussettes, conseils syndicaux, **visites** de chantiers, rencontres communes architecte, industriels et entreprises, fabrication d'une **maquette**, présentation maquettes aux habitants, études **thermiques**,...

Juin 2012, présentation en AG: présentation du projet **pour information** en assemblées générales, accueils « mitigés », interférences avec autres points « anxigènes » plus travaux urgents (caves 9 panama)

Fin 2012 : **finalisations** solutions techniques, négociations, optimisation prix travaux recherches financements,...

Début 2013 : calculs financements individualisés avec l'aide de l'Agence Parisienne du Climat / réunions conseils syndicaux entre eux et en commun à l'ilot / discussions avec l'équipe du projet à disposition de tous les copropriétaires

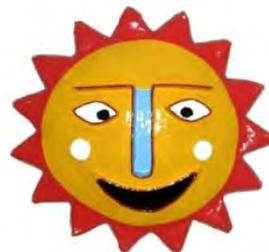
Juin 2013, votes ! convocation assemblées générales ordinaires pour prises de décision sur le projet, votes....



Appel à projets PUCA : « Amélioration énergétique en copropriétés »

L'équipe :

- Violette DULLIN, **Architecte**
- POUGET *Consultants* : **Bureau d'études**
- APC, **Agence Parisienne du Climat**
- Defforge Immobilier (n°11) /Cabinet WALCH (n°9) : **Syndics**
- Mathilde POUGET/ Boubou TRAORE: **Sociologues**
- ROCKWOOL, PRB : **Industriels**



Merci