PRÉB4T

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

Amélioration énergétique en copropriétés

PUCA
plan
urbanisme
construction
architecture

Agence nationale de l'habitat
Anah

Plus d'une tour...

de Super Montparnasse à Bagnolet

Plus d'une tour…

La rénovation énergétique des tours d'habitation pose des problèmes spécifiques qui tiennent au nombre de lots, à l'écrasante responsabilité qui repose sur les épaules des conseils syndicaux, à une réglementation particulière concernant, entre autres, l'obligation d'audit énergétique. Entre ce que dit la loi, ce qu'exige la nécessité de réduire consommation d'énergie et émission de gaz à effet de serre, et « la petite idée » qu'a chaque copropriétaire dans chaque copropriété, il faut tracer le bon chemin. Un chemin sans certitude, qui se trace au fur et à mesure de la marche. Pour Super Montparnasse, à Paris, un bout du chemin a été parcouru. À Bagnolet, rue de la Capsulerie, il se cherche.

Super Montparnasse, zéro abstention

Assemblée générale spéciale pour la tour Super Montparnasse : comme pour toutes les « AG de copro », il a fallu trouver une salle. Avec 270 « lots » - pour combien d'habitants ? – le bistrot du coin était exclu : c'est donc la salle paroissiale du quartier qui accueille une petite foule qu'intéressent, intriguent, inquiètent, les propositions de rénovation de la tour.

« *On n'a jamais eu une telle audience* », remarque le syndic. La salle est pleine à craquer, jeunes et moins jeunes. On se salue, ou on ne se salue pas : comme partout, il y a les amitiés et les animosités, qui comptent sans doute beaucoup plus qu'on ne l'imagine dans le résultat d'un vote.

Le conseil syndical a invité, pour l'occasion, François Pèlegrin et Philippe Lair, maîtres d'œuvre de la rénovation, mais aussi l'Agence parisienne du climat, un représentant du Club de l'amélioration de l'habitat, « parrain » de l'opération, et l'entreprise qui a réalisé l'audit énergétique.

En principe, il sera question, premièrement, du cahier des charges des fenêtres, pour lequel un vote sera sollicité, et deuxièmement des façades avec leurs carreaux de pâte de verre qui se désolidarisent au fil des jours, contraignant à des protections pour mettre les passants en sécurité(pour un coût de 21 000 euros par an). On ne votera pas les travaux des façades.

Depuis bientôt deux ans, l'affaire a été lancée, mais le niveau d'information n'est pas encore suffisant. Pâte de verre en chute libre, maintenant c'est le béton qui devient fragile, avec des infiltrations et un début de corrosion des ferraillages les plus proches de la surface.

▪ Exposé des motifs

Tania Seitanidou, présidente du conseil syndical, rappelle la situation : la démarche de rénovation doit intégrer, en même temps que la réparation des façades, la sécurité incendie, l'acoustique, les conditions d'hygiène et de ventilation, la faisabilité juridique et économique. Le tout en site occupé, et avec l'agrément des ayants-droit de Bernard Zerfuss (architecte de la tour), de l'architecte des bâtiments de France, de l'architecte voyer de la Ville de Paris1, de la préfecture de police, de l'association du Vieux Paris… Les négociations ont duré dix mois, tandis que la maîtrise d'œuvre menait les travaux préalables nécessaires : reconstruction des plans, recherche de solutions alternatives à la pâte de verre, exploration auprès des industriels pour trouver la solution juste, étude sur le rapport entre coût et performances, étude sur les aides potentielles, mise en concurrence des bureaux de contrôle, proposition d'un cahier des charges pour le remplacement des fenêtres (recensées par le conseil syndical). « *Résoudre les problèmes de façade, de confort, de valeur patrimoniale, de charges de chauffage, c'est maintenant ou jamais, on veut quelque chose de pérenne* ». La présidente énumère les étapes : le maître d'œuvre constitue le dossier de consultation des entreprises, que l'on met en concurrence en tenant compte des prix et des délais annoncés, on négocie, on présente

1 « Le corps des architectes voyers de la Ville de Paris est un corps de fonctionnaires territoriaux qui traitent spécifiquement des dossiers d'équipement, d'urbanisme et d'environnement de la commune de Paris. Ils sont recrutés par concours de la ville de Paris. Comme tous les autres architectes, ils sont diplômés d'une école d'architecture. » cf http://www.urcaue-idf.archi.fr/abcdaire/imprimer.php?fiche=281

un projet finalisé. On vote. On présente à la Ville une déclaration préalable de travaux. Reste à monter les plans de financement, à conclure les marchés de travaux et à exécuter ces derniers.

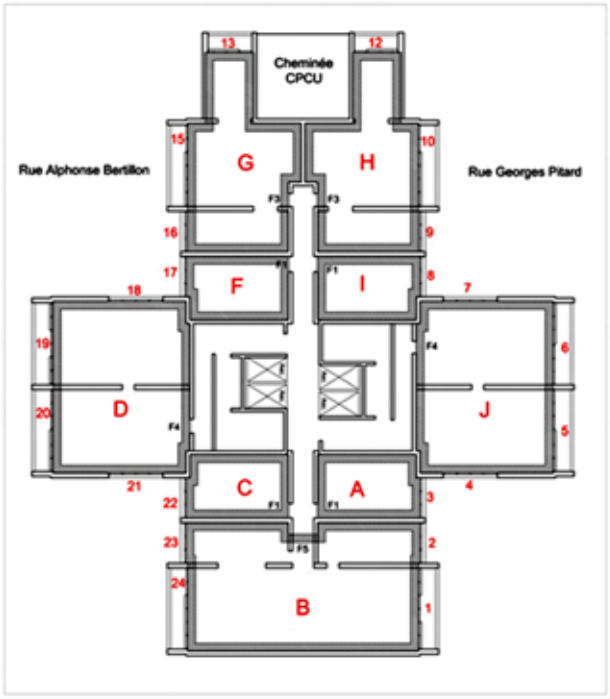
▪ Une étrange assemblée

Dans la salle, il y a ceux qui ont tout compris, et les autres… On est ici au point de convergence de trois univers dont les langages et les cultures ont des intersections assez vagues. La présidente du conseil syndical a acquis une foule de connaissances qui, pour « les professionnels de la profession », sont élémentaires : « maître d'œuvre », « bureau de contrôle », « audit énergétique », « déclaration préalable de travaux », « ABF », « études », « travaux » : tous termes que le commun des mortels n'utilise pas tous les jours, en tout cas pas dans le même contexte, où il est question de technique, de finances, d'acteurs dont les rôles restent quelque peu mystérieux. Un glossaire de la rénovation, énergétique ou pas, ne serait pas superflu, d'autant plus que cette part de mystère quant au rôle des partenaires peut inciter au soupçon. C'est qu'une assemblée générale de copropriété, ce n'est pas exactement la réunion d'une association dont tous les membres sont fédérés par un seul objectif, ni la réunion du conseil d'administration d'une société anonyme, c'est un rassemblement bien singulier où, hormis de vivre peu ou prou ensemble et d'avoir d'éventuelles affinités électives, le « chacun pour soi » prévaut largement, où les décisions se prennent, généralement, parce qu'il est impossible de faire autrement, où les « leaders », qui offrent généreusement au collectif leur temps et leurs compétences, ne reçoivent généralement qu'une assez mince reconnaissance. Ce qui devrait amener à s'interroger sur le statut des copropriétés, des syndicats de copropriété, de ceux qui assurent la gestion du « co » de la copropriété.

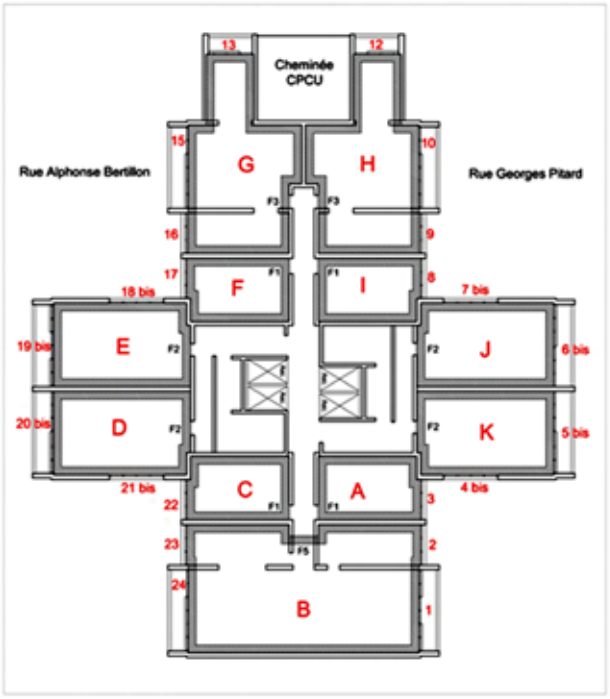
▪ Du Plan climat de Paris aux aides financières

Pour l'Agence parisienne du climat, Guillaume Leduc expose en quoi l'agence est un outil opérationnel pour les copropriétés, dont l'objectif est de faire que tout le monde travaille bien ensemble. La Ville subventionne 70 % de l'audit énergétique [une dame à son

Plans R+7 à R+12



PLAN DU R+7 - R+9 - R+11 - Etat existant



PLAN DU R+8 - R+10 - R+12 - Etat existant

mari : « *Tu y crois, toi, qu'ils financeront 70 % des travaux ?* » - le mari : « *Mais non, mais non* »], d'ailleurs obligatoire pour les copropriétés ayant plus de cinquante lots. Il annonce que les décrets d'application de la loi Grenelle II sont en cours de parution, et changeront la donne : les copropriétés devront mettre au vote un plan de travaux ou un CPE[2] [la dame : « *un quoi ?* »], le vote pour les travaux d'économie d'énergie se feront conformément à l'article 25, soit à la majorité des voix, et non plus conformément à l'article 26[3], des travaux privatifs d'intérêt commun pourront être décidés (fenêtres, robinets thermostatiques, VMC…), un écoprêt collectif à taux zéro sera possible.

De quelles aides financières pourra bénéficier la copropriété ? Les propriétaires pourront bénéficier d'un crédit d'impôt, de 10 à 18 % pour le changement de fenêtres, de 15 à 23 % pour l'isolation thermique par l'extérieur, à condition d'être votés en même temps. La copropriété peut aussi bénéficier de CEE, certificats d'économie d'énergie. Pour une isolation par l'extérieur, la tour Super Montparnasse pourrait remettre sur le marché 37,2 GW·h, pour un montant d'environ 148 000 euros correspondant aux économies d'énergie réalisées, en s'adressant soit directement aux fournisseurs d'énergie, soit à un courtier. De son côté, l'Anah, dans le cadre du programme « Habiter mieux », peut apporter une subvention aux ménages modestes.

Questions dans la salle : L'écoprêt collectif sera fondé sur les ressources ? Il y a une différence entre propriétaire occupant et bailleur ? Et si le propriétaire décède, qu'est-ce qui se passe ? L'agitation dans la salle étouffe les réponses.

[En aparté, un jeune homme : « *Alors là, ça m'amuse, c'est complètement politique, le truc de la Ville* »].

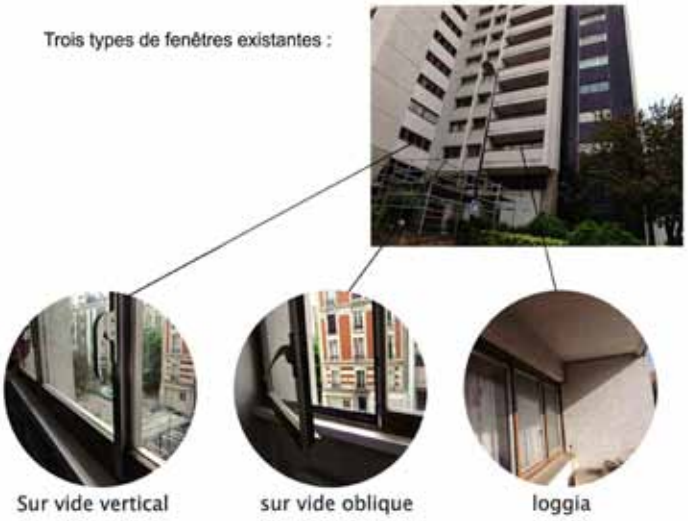
2 contrat de performance énergétique

3 qui exige une majorité des deux tiers des voix. cf **Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000880200

▪ Rester « pro »

C'est aux architectes de plancher, François Pèlegrin et Philippe Lair. François Pèlegrin présente l'équipe de maîtrise d'œuvre : Philippe Lair, expérimenté en réhabilitation, Jean-Marc Simonnet, d'un bureau d'études spécialisé dans les façades, René Guéno, économiste, M. Peltan, de l'entreprise Paziaud, spécialisée en ingénierie du bâtiment. « *Vous êtes nombreux, dans la tour – 270 lots + une piscine – et il faudra traiter en site occupé. L'immeuble se dégrade, et ça ne va pas s'arranger, le temps joue en votre défaveur. Nous avons éliminé l'isolation par l'intérieur, qui réduirait la surface des appartements, qui est difficile en milieu occupé, et qui vous contraindrait à tout refaire chez vous* ».



Philippe Lair : « *C'est une belle tour. Quand nous avons rencontré l'architecte des bâtiments de France, il a tout de suite souligné la question des matériaux : un immeuble de grande hauteur (IGH), pour des raisons de sécurité au feu, ne peut bénéficier de n'importe quel isolant. Un mot est revenu souvent : la « nervosité » de la tour. Les murs de béton, en effet, sont assez fins, et nous obligent à allier solutions techniques et solutions esthétiques. De même, les fenêtres sont fines et élégantes. Le vocabulaire de façade est ici très abouti* ».

La salle est très attentive : on lui parle de belles choses, d'une belle chose à vivre. Bureaux d'études, ingénierie et maîtres d'œuvre ont des noms et même des corps sortis de leur boîte à mystères.

François Pèlegrin : « *On doit respecter la charte Zerfuss, noir, blanc et blanc grisé. Pour nous, la voie du métal s'est imposée, on ne pouvait ni renouveler l'aventure de la pâte de verre, ni*

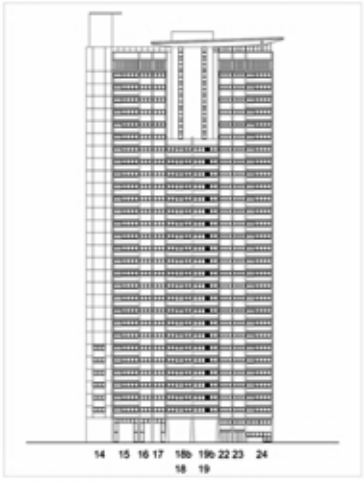
nous lancer dans un revêtement de plaques de carrelage, qui aurait été trop lourd. Ce sera une parure de métal, constituée de matériaux auto-nettoyants fixés sur des montants d'aluminium léger, avec une isolation en laine de roche. »

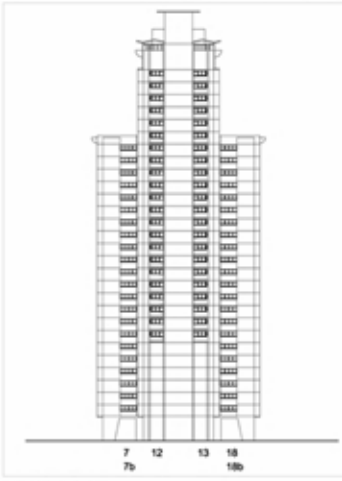
▪ Voter un cahier des charges

Les fenêtres ont retenu toute l'attention de l'équipe de maîtrise d'œuvre : « Nous avons sélectionné plusieurs modes d'ouverture, le conseil syndical vous a adressé un questionnaire, auquel vous avez été 181 à répondre. Les points singuliers ont été regardés de près, on vous proposera des allèges obliques. Pour la ventilation, on passera par les anciens coffres des stores. Nous avons décidé de garder les dormants en bois, et la couleur, marron, des huisseries. » Le conseil syndical a compté les fenêtres, et adressé un questionnaire spécifique à tous les propriétaires : 181 d'entre eux ont répondu. Ils sont 114 à n'avoir pas changé les fenêtres, 47 à avoir changé toutes les fenêtres, 20 à les avoir changées partiellement. Il s'agit donc de passer au vote, après avoir modifié un point du règlement intérieur, qui précisera que « les stores extérieurs sont déconseillés » plutôt qu'« interdits ».

Voter ? Tout le monde n'a pas forcément suivi l'affaire dans les détails. On vote quoi ? Le règlement, le cahier des charges, les fenêtres, la robe nouvelle et métallique de la tour ? La salle s'agite. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Qui est contre ?

Résultats du vote sur le cahier des charges des fenêtres : aucune abstention, aucun vote contre. Unanimité des présents. Applaudissements. Même les « râleurs » n'ont su résister aux arguments de l'équipe conseil syndical / maîtrise d'œuvre. La suite en juin !





Sous le feu roulant des questions…

Avec tout ce métal, ça ne va pas chauffer ?

Non, il y a une isolation…

On a des vents violents de l'ouest : on n'aura pas trop de bruit sur le métal ?

Non, les cassettes métalliques sont fermées et solidaires.

Vous faites des simulations ?

Oui

Combien de temps dureront les travaux pour les fenêtres ?

Ils sont estimés à quatorze mois.

Vous avez prévu des volets roulants ?

Non, mais il n'est pas question de vous brimer dans vos usages. Signalez-nous les cas particuliers !

Le changement de fenêtres va dégrader les peintures intérieures.

C'est un inconvénient mineur ?

Les fers qui rouillent, c'est inquiétant, non ?

Ce qui doit être curé sera curé, le reste sera encapsulé.

Où allez-vous stocker le matériel ?

On tâchera de travailler en flux tendu…

Pour l'eau chaude, ce serait bien que les consommations soient individualisées.

Vous avez déjà des compteurs, c'est déjà individualisé.

Qui assurera la maîtrise d'œuvre pour les fenêtres ?

Si on peut effectuer une commande globale, ce sera le bureau d'études et la maîtrise d'œuvre actuelle.

Qui paie, chacun ou la copropriété, pour les fenêtres ?

Pour les façades, c'est la copropriété, chacun paiera selon ses tantièmes. Pour les fenêtres, c'est chacun. Il s'agit de parties privatives pour lesquelles le Grenelle II autorise un vote en assemblée générale. Chacun aura sa facture.

Quand aurons-nous les chiffres pour le ravalement ? On en a une idée ?

Si l'on suit le calendrier prévisionnel, les travaux devraient être votés en juin. Les travaux antérieurs sur la pâte de verre avaient coûté 2,5 millions d'euros. La nouvelle robe devrait coûter autour de 4,5 millions d'euros.

Nous avons constitué une réserve pour les travaux ?

Non, nous n'avons pas de fonds de travaux.

Bagnolet, le doute

On quitte Paris en traversant le périphérique, pour Bagnolet, rue de la Capsulerie. Hautes tours parmi d'autres tours et les pavillons, tissu urbain peu lisible. 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-un lots. À quoi s'ajoute un parking. Les bâtiments ont été construits en 1973, pour une surface habitable évaluée à un peu plus de 17 700 m².

La copropriété, qui se sentait peu outillée pour jouer pleinement le rôle de maître d'ouvrage, avait opté pour un « contrat de performance énergétique ». Face à la complexité technico-financière d'un programme de travaux, le conseil syndical avait considéré que le CPE offrait, a priori, le double avantage de prendre en charge les études détaillées, le financement du programme de travaux et la garantie de résultat, l'idée de départ étant que les économies d'énergie engendrées pouvaient en grande partie financer un programme de travaux ambitieux. « On a une épée de Damoclès, c'est la chaufferie ». Le remplacement des fenêtres non plus n'est pas superflu. Une isolation serait la bienvenue, la ventilation aussi…

▪ Organisation par emboîtement

Peu outillée, la copropriété a en outre un problème d'organisation : il existe trois conseils syndicaux, deux pour les tours, un pour le parking, qui se fédèrent dans un conseil syndical principal. On imagine aisément que ce montage ne facilite pas les prises de décision, pas plus que le suivi des travaux quand travaux il y a, ou que parvenir à satisfaire tout le monde tient de la quadrature du cercle.

▪ CPE : sincérité ?

Une première version du protocole « Audit Confort Énergie » a été testée en janvier 2010, test accompagné d'un travail sur la constitution d'un cahier des charges de consultation des consortiums pour un CPE. Mais les espoirs ont été déçus : l'unique proposition reçue par le conseil syndical d'une part a été jugée assez pauvre sur le plan architectural, d'autre part proposait une solution pour la rénovation des fenêtres qui ne satisfaisait personne. Le rapport entre économies d'énergie et coût des travaux, de l'ordre de 9 500 € par logement pour 48 % d'économie d'énergie, était intéressant, mais le conseil syndical doutait de la sincérité de l'offre.

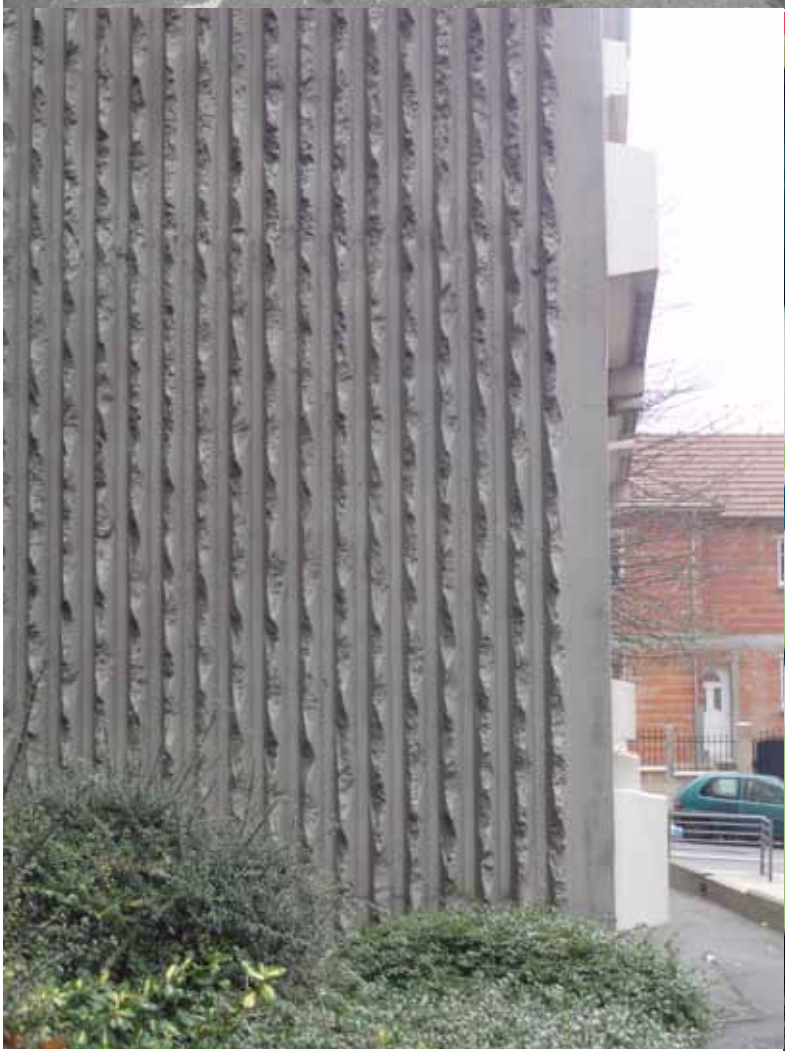
L'exercice de concertation entre les équipes et la copropriété n'a pas été concluant. Le

conseil syndical n'est pas un maitre d'ouvrage professionnel : le « dialogue compétitif », comme notion et comme exercice, ne lui est pas familier. Un nouveau plan d'action a été établi : réaliser un nouveau cahier des charges comprenant une étude complémentaire sur les solutions de rénovation des loggias associées à la ventilation, susceptibles d'apporter une réponse techniquement acceptable et juridiquement réalisable. De bonne volonté, le conseil syndical se considère comme présentant un bon cas d'école. Une nouvelle mise en concurrence, pourquoi pas ? Hésitations, doutes, réticences…

▪ À la recherche d'arguments convaincants

Le premier obstacle, c'est le coût : « Certains copropriétaires ont déjà fait des emprunts, ils ne sont pas disposés à s'endetter un peu plus. Pour le changement des fenêtres, une des tours a carrément déclaré forfait. « Douter de la sincérité d'une offre » est le second obstacle, et de taille. Comment s'embarquer dans une aventure avec des partenaires dont on doute de la sincérité ?

Le conseil syndical se demande comment convaincre les propriétaires et réfléchit à toutes les pistes possibles. Informer n'est pas simple, l'affichage dans les halls n'est pas d'une efficacité fantastique. On cherche des arguments : changer les fenêtres, c'est la solution pour économiser du chauffage, et améliorer le confort en faisant barrage au bruit continu de l'autoroute qui passe à proximité. Le changement de chaudière a à peine besoin d'arguments : l'étude est lancée, le syndic s'investit à fond avec l'équipe d'ingénierie thermique. Comment aller au-delà et faire passer l'information ? On ne peut



pas organiser d'assemblées générales à répétition ! Le conseil syndical se laissera-t-il aller au découragement ? Il a, en tout cas, besoin d'aide, et c'est là que surgit Super Montparnasse, qui prête volontiers son questionnaire « fenêtres » à la Capsulerie. Un début. Un début qui montre à quel point des solidarités peuvent s'organiser autour d'un programme, mais surtout à quel point la vie d'une copropriété est affaire complexe, exigeant des qualités exceptionnelles dans plusieurs domaines : acquisition d'un minimum de technicité, maîtrise des outils de communication, diplomatie. Avec une bonne calculette.

Trois scénarios étaient proposés par le groupement d'entreprises :

1 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) ;

2 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) ;

3 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).

▪ Contrat de performance énergétique

« La directive CE 2006/32 du 5 avril 2006, relative à l'efficacité énergétique dans les utilisations finales et aux services énergétiques, définit le CPE comme « un accord contractuel entre le bénéficiaire et le fournisseur (normalement une Société de Services Énergétiques) d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique, selon lequel des investissements dans cette mesure sont consentis afin de parvenir à un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique qui est contractuellement défini. »[1]

« Le CPE comporte, de la part de l'opérateur sélectionné, un engagement sur un niveau défini et mesurable d'économies d'énergie en volume pour un niveau de service donné. »[1]

▪ Ce que dit la loi

« Afin d'aider ces copropriétés à entamer une démarche de réhabilitation énergétique, la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a introduit, dans ses articles 1 et 7, de nombreux dispositifs visant à inciter et à accompagner les copropriétaires dans la réhabilitation énergétique de leur logement :

- l'obligation de réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement dans un délai de cinq ans à compter du 1er janvier 2012. Ce DPE permettra aux propriétaires concernés d'être sensibilisés à la question des économies d'énergie. Cette mesure s'intègre dans un cadre différent de celui initialement conçu autour des transactions immobilières ;

- l'obligation de réaliser un audit énergétique pour les copropriétés d'habitation de plus de 50 lots équipées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et construites avant le 1er juin 2001. Cet audit énergétique permettra de sensibiliser les copropriétaires aux économies d'énergie et de les impliquer dans la rénovation énergétique de leur bien. L'ambition est d'inciter les copropriétaires à réaliser des travaux en leur dressant un bilan thermique complet de leur copropriété et en leur proposant divers scénarii de rénovation énergétique adaptés à leur bien . L'obligation a été restreinte aux copropriétés de cinquante lots ou plus, les plus à même de supporter le coût de l'audit énergétique ;

- pour les copropriétaires des bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement l'obligation de se poser la question d'un plan de travaux ou d'un contrat de performance énergétique (CPE) à la suite de l'établissement du DPE ou de l'audit énergétique prévus à L134-4-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). L'objectif de ces nouvelles mesures est d'inciter les propriétaires des bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement à réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique. En effet, cela est indispensable pour atteindre les objectifs fixés par la loi Grenelle I ;

- la notion de travaux d'intérêts collectifs portant sur les parties privatives qui, et c'est une première, donne droit au syndicat de copropriétaires de statuer sur des travaux portant sur les parties privatives. Ce dispositif a pour objectif de faciliter la mise en œuvre de travaux de réhabilitation énergétique performants, portant sur les parties privatives, à l'échelle de la copropriété. »[2]

---

1 cf http://www.developpement-durable.gouv.fr/Contrats-de-performance.html

2 cf http://www.developpement-durable.gouv.fr/Plan-batiment,13149.html