

PRÉB4T

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

Amélioration
énergétique
en copropriétés

Super
Montparnasse

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture



**Agence
nationale
de l'habitat**
Anah

Super-Montparnasse

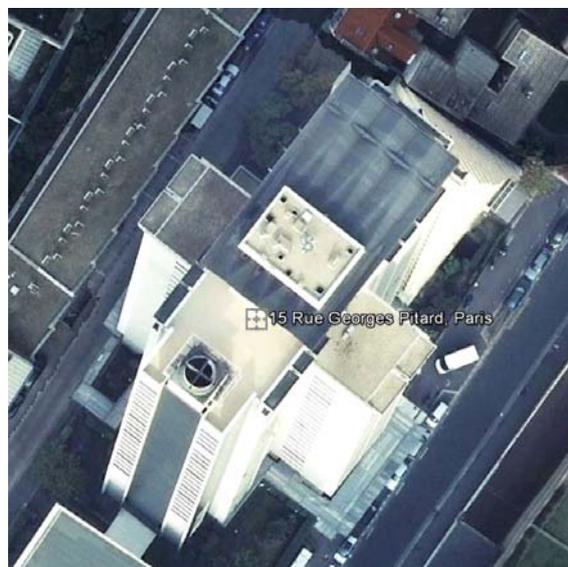
Localisation

15 rue Georges Pitard
75015 Paris

Équipe

Contact :

François Pélegrin, architecte
2 rue du Lieutenant Chauré 75 020 Paris
T. 01 43 04 03 03
francois.pelegrin@architecture-pelegrin.com



Genèse

L'opération de la rue Clavel n'a pu être poursuivie. En accord avec le PUCA, François Pélegrin a pu reporter son intervention sur une autre opération, celle de la tour « Super-Montparnasse », familière aux habitants du XV^e arrondissement de Paris. La proposition se réoriente vers un objectif de performance énergétique couplé au respect d'une architecture bien intégrée dans son paysage et à la valorisation d'un patrimoine.

Contexte

La copropriété

Construite entre 1965 et 1968, la tour « Super-Montparnasse » comporte trente étages, avec un entresol et quatre niveaux de sous-sols de caves. Une piscine et un solarium sont situés au trentième étage. La tour est classée IGH-A (Immeuble de grande hauteur d'habitation). Les façades ont une grande unité, d'abord par le revêtement général en pâte de verre de ton blanc et gris pâle, sauf deux pans de façade en ton noir.

Focus sur...

L'ambition d'un projet : la performance énergétique est essentielle dans le projet, mais elle s'intègre dans une vision plus ambitieuse de rénovation de la tour. En effet, les façades (carreaux de pâte de verre et morceaux de béton) sont, pour 25 % de la surface, très dégradées : elles ont été l'élément « déclencheur » de la démarche du conseil syndical. D'autres enjeux sont à prendre en considération,

notamment la maîtrise de l'énergie qui, pour partie, peut être améliorée par des travaux sur les façades (isolation par l'extérieur).

L'équipe de maîtrise d'œuvre, sur le cas concret de la tour, mettra en place une double démarche : d'une part un travail serré avec les industriels susceptibles d'apporter des solutions reproductibles, d'autre part l'évolution du logiciel ArchiWizard (voir : <http://www.archiwizard.fr/fr>) vers des solutions en réhabilitation énergétique, en y intégrant de nouvelles bases de données « produits » et en développant des fonctionnalités nouvelles de dialogue avec maître d'ouvrage et entreprises.

Objectifs

Les copropriétaires ont des objectifs de valorisation de leur patrimoine : la qualité architecturale de l'immeuble après travaux est pour eux un des éléments déterminants de la valeur d'un bien immobilier. Par ailleurs, ils ne souhaitent pas refaire à peu près tous les douze ans le revêtement d'un tiers des façades de la tour.

Démarche

Du côté du conseil syndical

En 2009, le conseil syndical a lancé un audit énergétique, en commençant par un bilan énergétique simplifié (BES) mené dans le cadre du programme parisien « Copropriétés : objectifs climat ». Ce bilan montrait les faibles performances énergétiques de la tour, et recommandait de diminuer les pertes thermiques (façades, fenêtres, ventilation), de régler le réseau de chauffage, la température de l'eau chaude sanitaire et de l'eau de la piscine.

Le projet est sous haute surveillance : les ayants droit de l'architecte de la tour, les architectes de la Préfecture de police, pour les questions de sécurité incendie, l'architecte des Bâtiments de France, l'association du Vieux Paris, l'association Patrimoine XX^e siècle, l'architecte voyer de la Ville de Paris lors de l'examen de la déclaration préalable. Difficultés techniques et complexité organisationnelle ont convaincu le conseil syndical de procéder par étapes, de privilégier le dialogue et de faire appel à une maîtrise d'œuvre professionnelle (après mise en concurrence). La copropriété a signé une charte d'engagement avec l'agence parisienne du climat.

Du côté de la maîtrise d'œuvre

Les deux architectes retenus, François Pèlerin et Philippe Lair, ont présenté le projet aux architectes de Bâtiments de France. Des études techniques et financières ont été lancées.

Le « terrain » de la tour Super-Montparnasse sera également le support, pour l'équipe de maîtrise d'œuvre, d'une recherche de définition d'un « bouquet de solutions reproductibles pour une requalification thermique et architecturale », en travaillant conjointement avec des industriels sur des solutions techniques, et en s'appuyant sur le logiciel ArchiWizard, développé dans une version spécifique pour l'aide à la conception et à la réalisation. L'objectif est double : simuler les comportements thermique et énergétique d'un ouvrage, présenter de manière compréhensible par

les maîtres d'ouvrage non professionnels les solutions retenues. Le logiciel permet des calculs en temps réel. Il est un support de communication efficace.

Résultats attendus

La réhabilitation de la tour, le confort de ses habitants, un bilan énergétique classé « A » sont les objectifs premiers, et constituent un challenge important, quand on sait le caractère énergivore de ce type d'habitation.

Le second challenge est, pour la maîtrise d'œuvre, de mettre au point une « boîte à outils techniques » pour la réhabilitation, s'appuyant sur des bibliothèques de systèmes et de produits constructifs et produisant des prototypes utilisables pour d'autres projets.