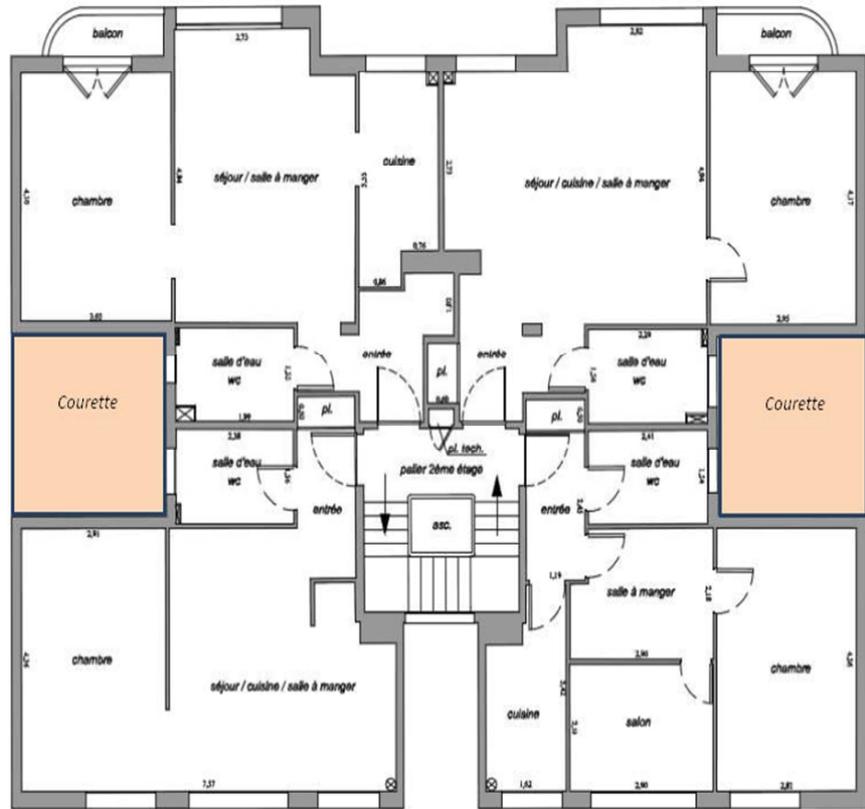


Recherche-Action PUCA

Copropriété Immeuble du 28 rue
Vicq d'Azir – 75010 Paris

Plan

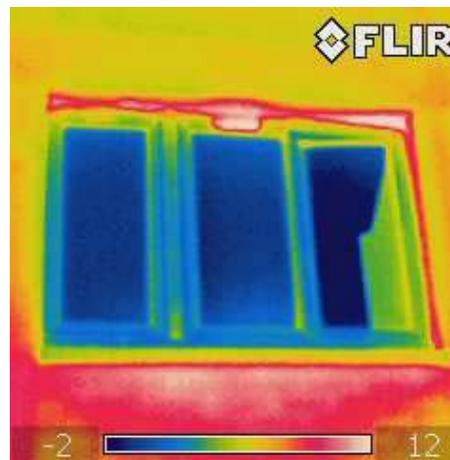
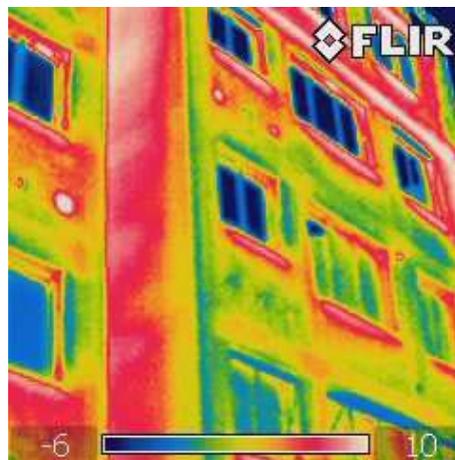
- Situation immeuble
- Résultat audit
- Programmes de travaux
- Démarche AMO et organisation
- Questions juridiques
- Enseignement de cette étude



- > bâti vers 1930, mise en copropriété en 1951
- > 1.100 m² ; 28 deux pièces et studios ; 2 commerces
- > Habitat populaire ; 2/3 propriétaires et 1/3 locataires
- > Utilités vétustes, surtout la plomberie ; problèmes d'infiltrations
- > Aucune isolation thermique (360 kWh/m².an)

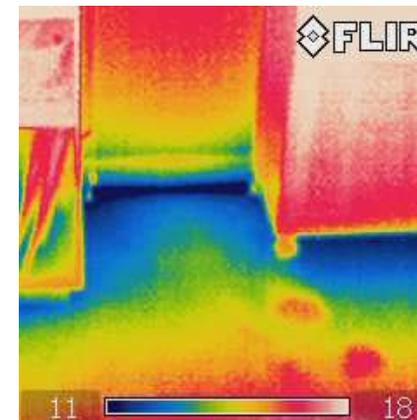
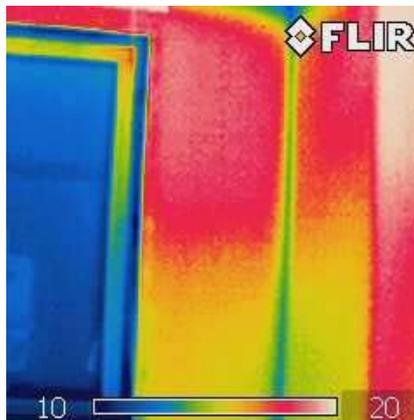


Thermographies



déperditions importantes aux murs non isolés, au décrochés de façade et aux cadres des fenêtres non remplacés.

Thermographies intérieures

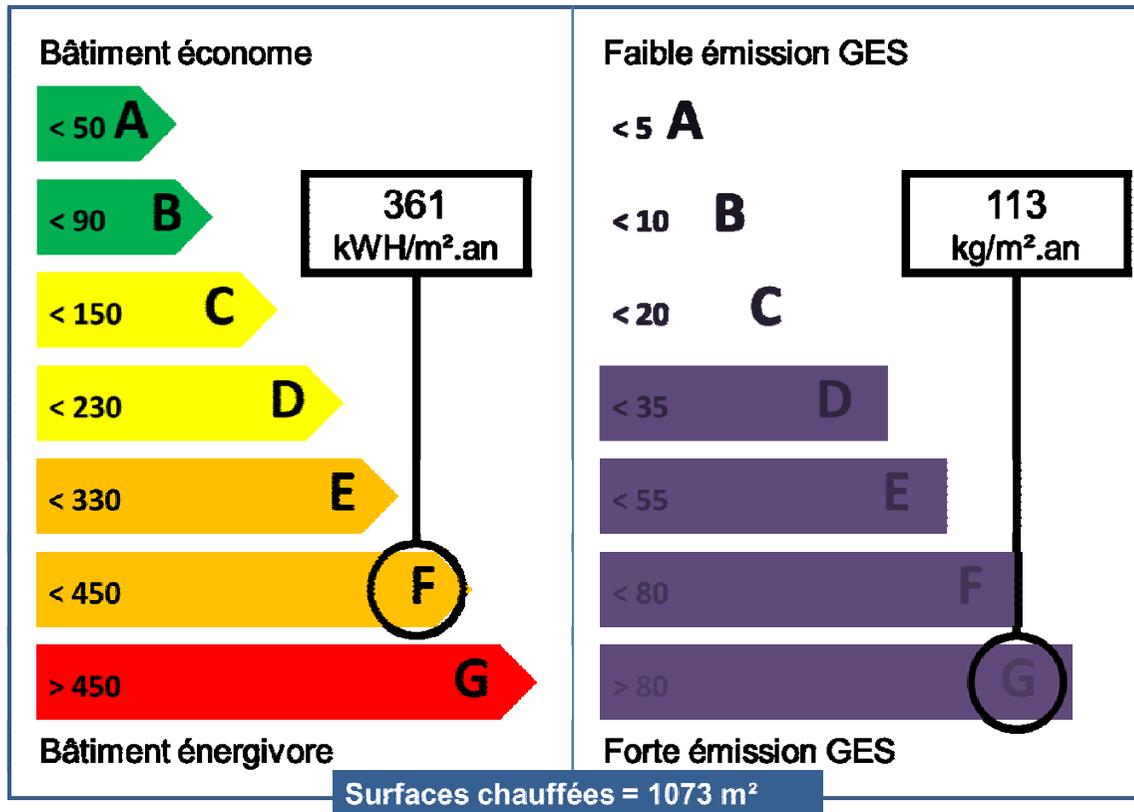


Différence entre un mur isolé et un mur non isolé. Clichés de gauche, le mur est isolé et à une température de surface de 20°C environ (avec une température ambiante de 20- 21°C), la perte de chaleur sur l'extérieur est faible. Clichés du centre, mur non isolé à une température de 12°C (avec une température ambiante de 25°C), la perte de chaleur sur l'extérieur est importante. Clichés de droite, déperdition par le plancher non isolé correspondant au décroché des appartements entre le 1er et le 2ème sur la rue.

Diagnostics

Deux diagnostics : Thermique et Technique

Consommation totale Fioul / surfaces chauffées, hors consommations électriques



Constats de problèmes

- Isolation thermique
- Manque de ventilation
- Infiltrations diffuses
- Equipements vétustes, en particulier la plomberie
- Isolation acoustique

- Une copropriété bien gérée au quotidien, sans dettes
- Mais peu ou pas de gros entretiens
- Résultat de la passivité de la relation Syndic/Syndicat

Programmes de travaux

Démarche du conseil syndical, portée par le conseil syndical

Problématique de Maitrise d'Ouvrage

Economique

Nécessité d'intégrer le cout des travaux et de l'exploitation dans une équation globale

Plan de financement

Juridique

Absence personnalité morale : certaines questions restent en suspens

Prise de décision alourdie par la nécessité d'effectuer une suite d'AG

- Adoption d'un programme
- Choix d'une organisation et des enveloppes de travaux par lots
- Passation des marchés de travaux après appel d'offres

Technique

Respects des façades, traitement du lot fenêtre, mitoyenneté ...

Problématique d'intervention et de coordination en milieu habité

Auxquels s'ajoutent les aspects sociaux propre à la copropriété

Enquête sociale et recherche de subvention

Prise de décision collective : la seule présentation en AG ne suffit pas pour faire engager des fonds de travaux importants

Programmes de travaux

1. Amélioration des frais de gestion,

Installation d'une chaufferie gaz et individualisation consommation d'eau

- diminution des frais d'exploitation de 20% ; **cout 185 k€**

2. Amélioration énergétique et de l'habitat, compromis cout/Qualité :

Isolation thermique mixte intérieure et extérieure et installation d'une chaufferie gaz

- Diminution frais d'exploitation 40% ; **engagement 1100 k€ ; cout de revient 750 k€**

3. Amélioration de l'habitat, visant la meilleure qualité thermique possible

maximisation des travaux d'isolation par l'extérieur et installation d'une chaufferie CPCU (compagnie parisienne de chauffage urbain)

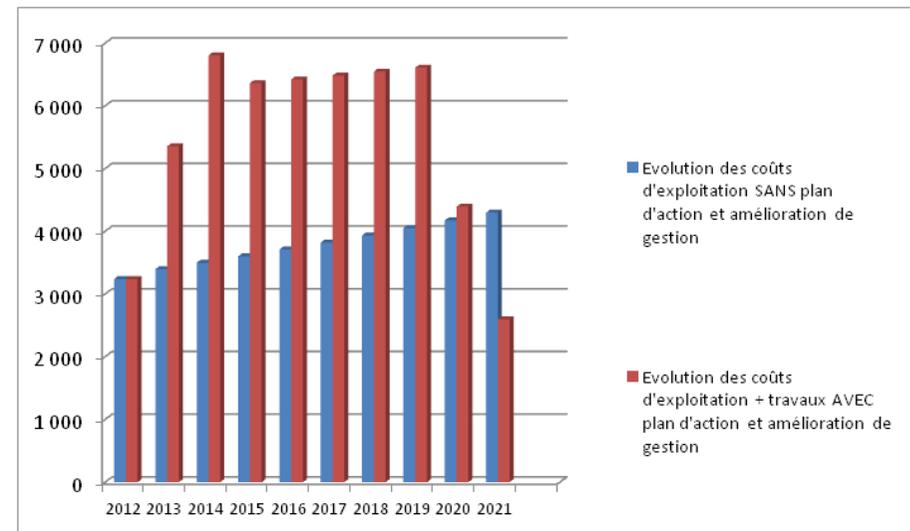
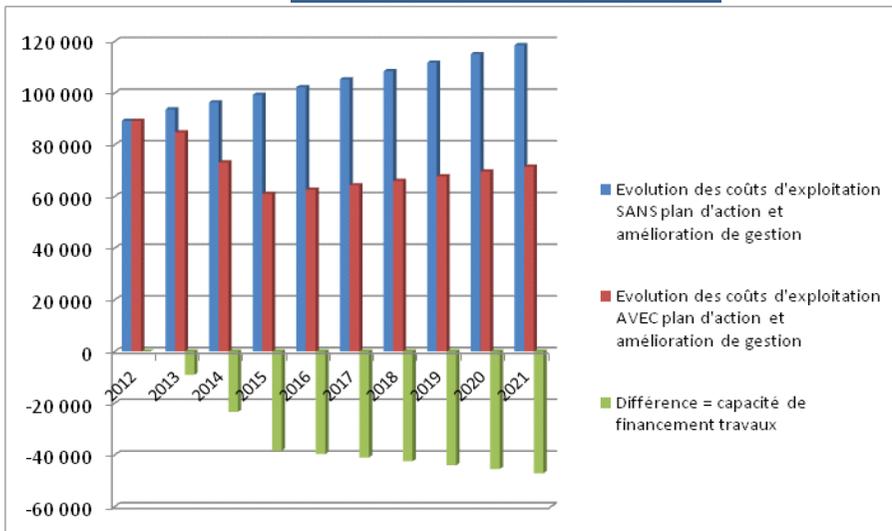
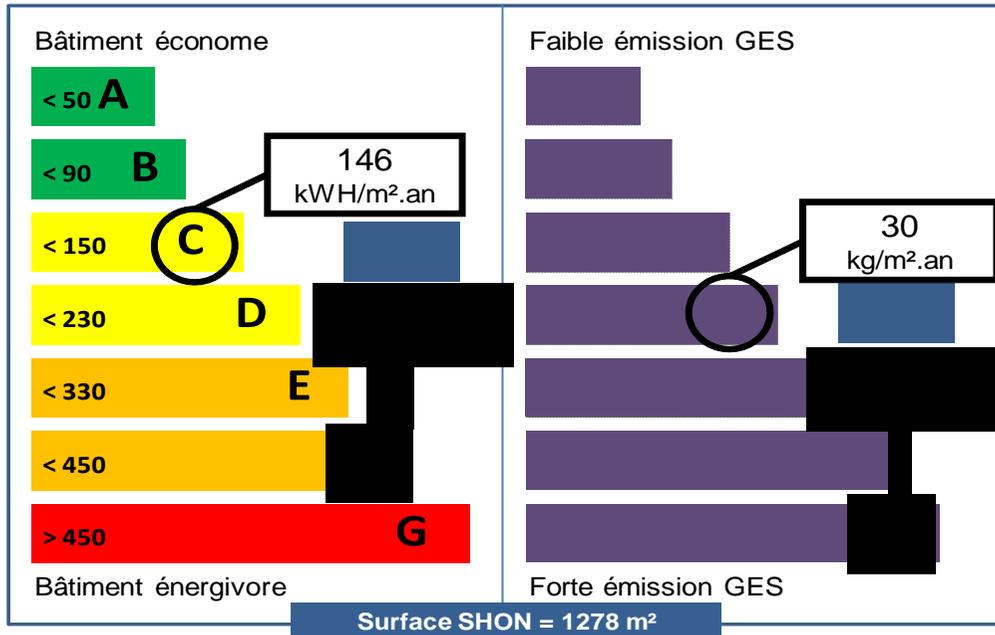
- Diminution frais d'exploitation 40% ; **engagement 1300 k€ ; cout de revient 950 k€**

4. Projet d'augmentation des surfaces de l'immeuble par comblement des **courettes** : augmentation des surfaces des appartements, meilleure isolation, modernisation des utilités

- Il s'agit surtout d'un projet d'amélioration de l'habitat ; dont le cout est a priori inférieur à l'augmentation de valeur foncière ; les freins à la réalisation sont nombreux
- Baisse de 10% des surfaces extérieures de l'immeuble.

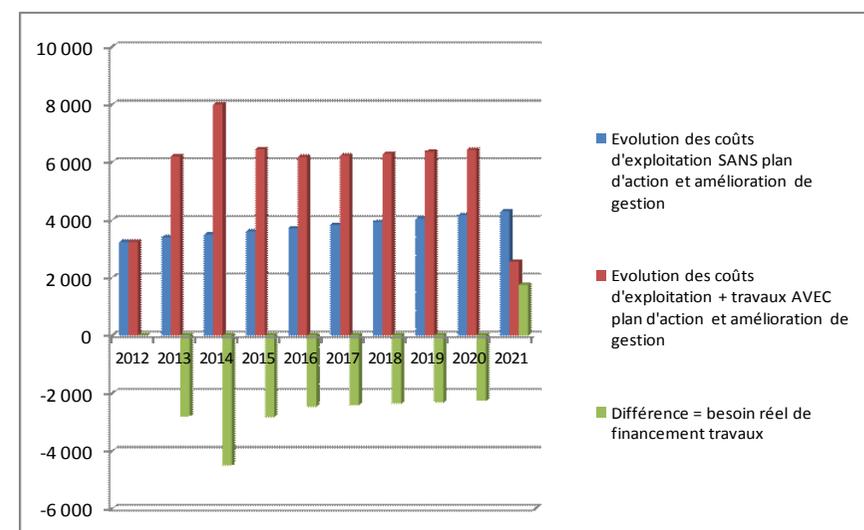
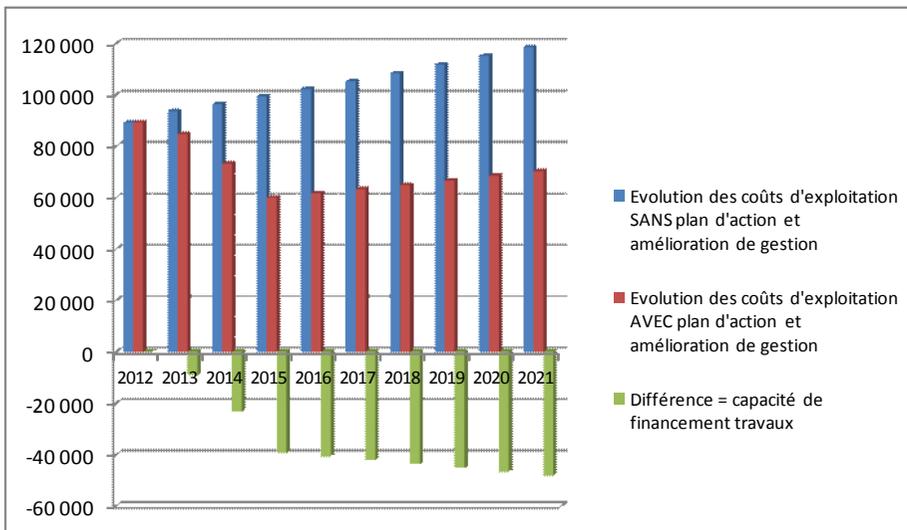
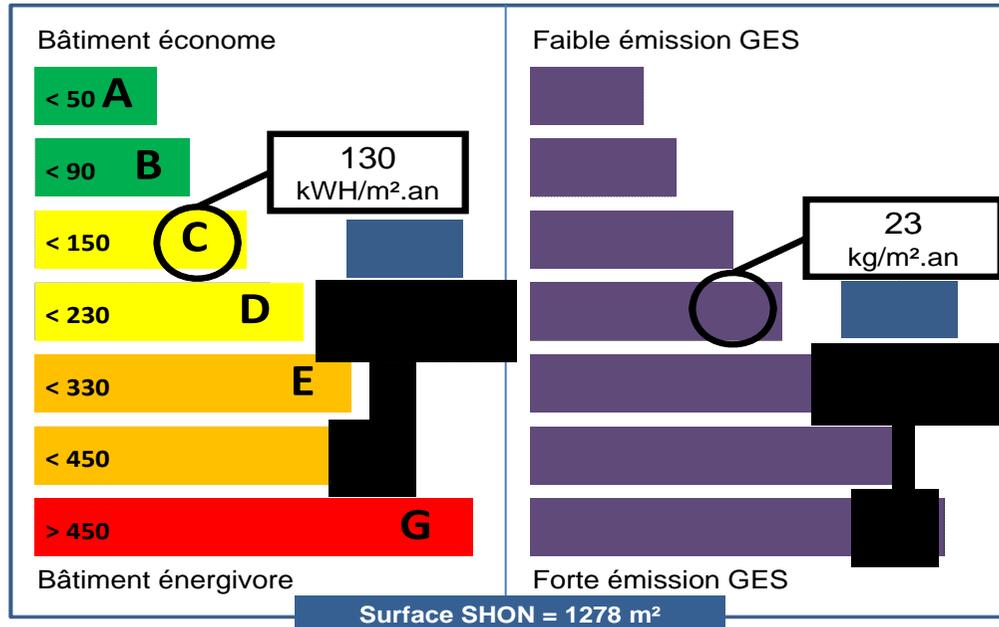
Gains énergétiques et couts (projet 2)

Consommation totale Fioul / surfaces chauffées, hors consommations électriques

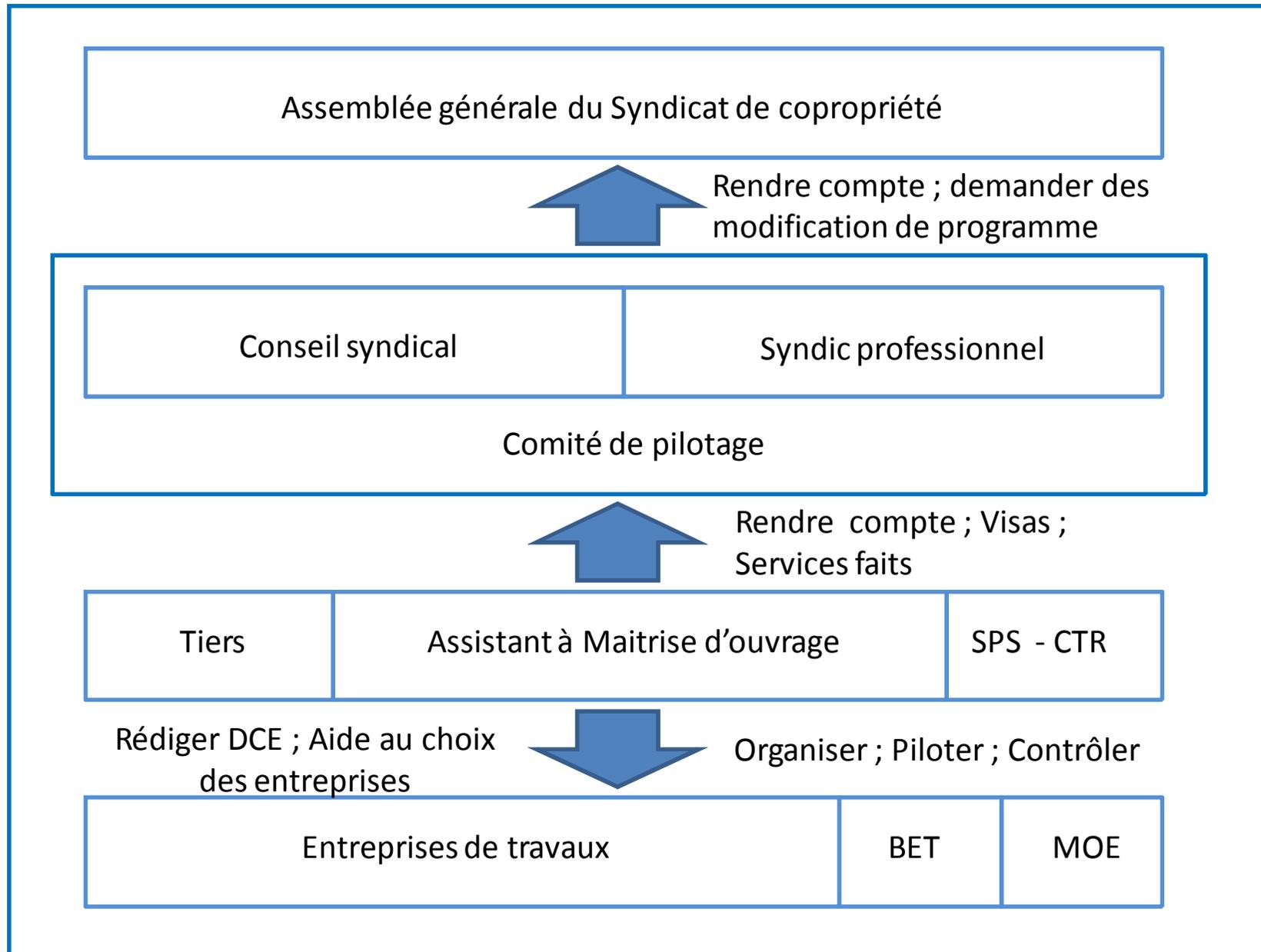


Gains énergétiques et couts (projet 3)

Consommation totale Fioul / surfaces chauffées, hors consommations électriques



L'organisation pour faire



Etat d'avancement

Audit énergétique en 2011 conformément à l'article 24-4 de la loi de 1965 qui prévoit

« Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique. Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusion d'un tel contrat, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical. »

Vote de l'assemblée générale du 29 mai 2013

- En application de l'article 24-4, les quatre programmes sont retenus à titre provisoire
- En application de l'article 25, charge au conseil syndical et au syndic de définir la mission de l'assistant à maître d'ouvrage et mise en concurrence
- En application de de l'article 25, charge au conseil syndical et au syndic les compléments d'étude et la mise en forme des plans d'actions en vue d'une adoption poste par poste

AG de désignation de l'AMO et de vote du programme définitif fin octobre 2013

- La demande à la copropriété voisine d'isolation du mur pignon mitoyen (Art. 25)
- L'enquête sociale et la recherche d'un prêt collectif

AG de passation des marchés de services et de travaux février 2014

Conclusion

La démarche devait être globale. Elle a intégré les besoins de travaux autres que thermiques et les coûts d'exploitation. Le projet d'amélioration énergétique est synonyme, ici, de projet de rénovation de l'immeuble

L'élément d'opportunité des subventionnements attachés à l'isolation thermique n'est pas suffisant. C'est un éventail de raisons multiples qui concourent à la décision, en face du premier critère qui reste économique

Au final on a le choix entre

- Gérer la complexité du pilotage grâce à une AMO complétant l'action du syndic et du syndicat
- Ou la simplicité des CPE qui en pratique présente un empilement opaque de frais correspondant au financement, à la couverture des risques et au coût de la coordination

Les questions juridiques méritent toutes l'attention.

Ainsi, je n'ai rencontré dans ce périple aucun acteur qui soit sensibilisé aux questions de responsabilité de la prévention des risques du travail. Bien malin qui trouvera le maître d'ouvrage en copropriété...