

**Recherche action : accompagnement personnalisé de  
12 copropriétés**

**Rapport intermédiaire**

**Novembre 2014**



## INTRODUCTION

Depuis la signature des contrats avec le PUCA et l'Anah, les évolutions observées dans le cadre du travail du Club et de ses parrains sur les douze copropriétés, ont fait l'objet de rapports réguliers, notamment dans le cadre de réunions organisées conjointement par l'Anah et le PUCA.

La dernière a eu lieu le 8 janvier dernier et a permis de présenter l'avancement des projets de transition énergétique dans les douze copropriétés suivies par le club, ainsi qu'une analyse à la fois des conditions nécessaires au succès de la rénovation, ainsi que les difficultés rencontrées dans certains projets.

On note ainsi que la moitié des copropriétés est parvenue à une décision de programme de travaux mais que le processus est ajourné dans l'autre moitié. Les conditions dans lesquelles ces processus ont été freinés ne préjugent évidemment pas de la possibilité d'un redémarrage dans les prochains mois : c'est l'objectif que le Club va poursuivre cette année 2014.

L'exposé qui a été fait le 8 janvier 2014, lors du séminaire PUCA-Anah a été l'occasion de recueillir observations et commentaires de la part des organisateurs ainsi que de procéder à des échanges avec les autres lauréats sur notre démarche : le présent rapport tient évidemment compte des échanges et conclusions de cette journée et fait partie d'un ensemble cohérent d'actions réalisées au titre de la recherche action proposée par le Club de l'Amélioration de l'Habitat et retenue et soutenue par le PREBAT.

Ce présent document :

- établit un relevé de l'avancement de la mise en œuvre des programmes de travaux dans une première partie,
- et procède, dans une seconde partie, à une analyse comparée des processus de prises de décisions observées dans les différentes copropriétés.

**PREMIERE PARTIE**

**RELEVÉ DE L'AVANCEMENT DE LA MISE EN  
ŒUVRE DES PROGRAMMES DE TRAVAUX**

Le panel accompagné par le Club de l'Amélioration de l'Habitat comporte douze copropriétés de nature très différente de la région parisienne et de la région lyonnaise. Chaque copropriété est accompagnée par un « parrain » membre du CAH, chargé de l'assister et de la conseiller pour développer ses actions en faveur des économies d'énergie et de la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

La liste des copropriétés est la suivante :

NOM	VILLE	CODE POSTAL	ADRESSE	NOM DU PARRAIN
<b>GRENOBLE</b>	Grenoble	38000	Tour Vercors 11 boulevard Maréchal Leclerc	David CORGIER (MANASLU INGENIERIE)
<b>LYON</b>	Lyon	69009	Résidence L'Oiselière 27-31 rue du Bourbonnais	Alain CHARROUD (HABITAT SAINT- GOBAIN)
<b>MEYLAN</b>	Meylan	38240	l'Emendra 19 et 23 avenue de Vercors	David CORGIER (MANASLU INGENIERIE)
<b>VENISSIEUX</b>	Vénissieux	69100	Résidence Chaumine Minguettes 43 rue Léo Lagrange	Olivier HALPERN (DALKIA)
<b>VILLEURBANNE</b>	Villeurbanne	69200	22-26 rue Pierre Baratin	Daniel FERRAND (SOCOTEC)
<b>MONTRouGE</b>	Montrouge	92120	1 place Jules Ferry	Christian MICHELET (FONCIA)
<b>FILLES DU CALVAIRE</b>	Paris	75003	21 rue des Filles du Calvaire	Marc COLOMBARD- PROUT (CSTB)
<b>SUPER- MONTPARNASSE</b>	Paris	75015	Supermontparnasse 15 rue Georges Pitard	François PELEGRIN (USNFA)
<b>PLAISIR</b>	Plaisir	78370	Résidence Villiers 15 bis rue du petit Bontemps	Olivier HALPERN (DALKIA)
<b>LEMERCIER</b>	Versailles "Petits Princes"	78000	27 rue J. Lemercier	Pierre-Luc LANGLET (ARCHITECTEURS)
<b>PERSHING</b>	Versailles "Porte Verte"	78000	13 rue du Général Pershing	Pierre Luc LANGLET (ARCHITECTEURS)
<b>L'ETANG</b>	Versailles	78000	50 avenue Villeneuve l'Etang	Olivier HALPERN (DALKIA)

Parmi ces 12 copropriétés :

- six (6) ont atteint le stade de la définition et/ou du vote du programme de travaux.

<b>COPROPRIETES</b>	<b>VOTE TRAVAUX</b>	<b>AVANCEMENT</b>	
<b>FILLES DU CALVAIRE</b>	AG 2013	Réalisation première tranche 2013 : Rénovation Chaufferie Condensation Gaz	Etude 2ème tranche 2015-2016 :  Façade rue Etude 2eme tranche
<b>SUPER MONTPARNASSE</b>	Vote travaux Mai 2014	Marché en cours de signature fin juin 2014	
<b>LEMERCIER « PETITS PRINCES »</b>	Juin 2014	Marché à passer  Travaux : 2014-2015	
<b>MEYLAN, RESIDENCE L'EMENDRA</b>	Juin 2013	Démarrage des travaux début 2014 Avancement du chantier :  - Les 2 terrasses sont isolées  -Isolation des murs : 50% d'un bâtiment  - Ventilation des logements : 40% du global  - Fenêtres : 30% du global	
<b>MONTRouGE</b>	Avril 2013	Rénovation chaufferie – Travaux réceptionnés en décembre 2013	
<b>PERSHING VERSAILLES "PORTE VERTE"</b>	Juin 2014	Changement groupé des fenêtres  Marché à passer	

- Les six (6) autres sont soit :
  - o en cours d'étude ou en recherche de financement
    - Villeurbanne, 22/26 rue Pierre Baratin,
    - Versailles résidence de l'Etang, 50 avenue Villeneuve l'Etang,
    - Vénissieux résidence Chaumine Minguettes, 43 rue Léo Lagrange
  - o Ou en standby
    - Plaisir résidence Villiers, 15 bis rue du petit Bontemps,
    - Grenoble, Tour Vercors, 11 Boulevard Marechal Leclerc
    - Lyon 9°, 27/31 rue du Bourbonnais,

**DEUXIEME PARTIE**

**ANALYSE COMPARÉE DES PROCESSUS DE  
PRISES DE DÉCISIONS OBSERVÉES DANS LES  
DIFFÉRENTES COPROPRIÉTÉS**

## **I. Les facteurs qui permettent ou facilitent la prise de décision**

### **I.1. Les facteurs de gouvernance**

La gouvernance des copropriétés est particulièrement complexe quand il s'agit pour elles d'agir au-delà de la gestion courante. En effet, l'unique organe de décision, l'assemblée générale, ne se réunit le plus souvent qu'une fois par an et l'organe d'exécution n'agit qu'à l'intérieur de son contrat avec la copropriété et en suivant des règles de plus en plus encadrées par la puissance publique. Le rôle du conseil syndical et de son président est donc le plus souvent un rôle de proposition et est donc fonction de la taille de la copropriété, des relations entre les copropriétaires et des personnalités en présence.

Les projets qui ont bien fonctionné bénéficient d'une organisation à la tête de la copropriété qui pour être informelle est proche de la conduite d'opérations dans le domaine public, c'est à dire d'un chef de projet (dans plusieurs cas un copropriétaire motivé), une assistance à maîtrise d'ouvrage (le parrain a généralement joué ce rôle), des études préalables approfondies (thermiques mais aussi souvent étendues) et enfin une maîtrise d'œuvre dans laquelle le syndic et l'architecte de l'immeuble jouent leur rôle.

Les projets qui ont le mieux fonctionné sont ceux où s'est mise en place une équipe resserrée pour exercer ces différentes fonctions : le président de la copropriété joue dans ce cadre un rôle clé.

### **I.2 Les facteurs techniques**

Les études préalables sont essentielles pour les projets réussis : ceux qui avancent le mieux sont ceux qui disposent d'une analyse technique appropriée au bâtiment ; la copropriété a dû dans ce cas accepter de voter un budget d'études suffisant ; il faut noter que faire voter un budget d'études est dans le contexte évoqué plus une opération délicate, à préparer avec soin : dans nos cas, il a fallu des individualités particulièrement convaincues. L'analyse a dans certains cas été globale comme à Paris Super-Montparnasse ou à Villeurbanne avec l'étude 360 de Socotec. Cette étude approfondie est indispensable et pour être utile doit comprendre : la nature des travaux à réaliser et leur impact sur l'efficacité, leur coût, leur possibilités de phasage (exemple de Paris Filles du Calvaire) et leur insertion dans le programme général de travaux de la copropriété. Dans certains cas (Tour Vercors à Grenoble, Petits Princes à Versailles ou Super-Montparnasse), l'étude préalable fait apparaître la nécessité ou l'intérêt d'intervention lourde sur le bâti : il s'agit alors d'engager une étude architecturale. Il faut ajouter que dans tous les cas faire une bonne étude thermique passe par une bonne connaissance des surfaces (cas de Versailles Petits Princes) en l'absence de documentation, il faut dès le début faire appel à un géomètre ou à l'architecte.

Il apparaît donc que l'étude d'abord thermique s'étend ensuite à une analyse globale du bâtiment et peut aller jusqu'à une étude de modification du bâti : pour une prise de

décision facilitée, il convient de faire prendre conscience dès le début aux copropriétaires en dimensionnant le budget d'études.

Les projets qui peuvent aller vite semblent ceux dont les implications sont les mieux expliquées et comprises : l'explication doit selon notre expérience se déployer soit dans des assemblées extraordinaires soit dans des réunions informelles.

### **I.3 Le financement**

Le financement des travaux est souvent présenté dans les différentes réflexions engagées par les pouvoirs publics comme la pierre d'achoppement des projets de rénovation, notamment dans les copropriétés à cause du temps de retour des dépenses effectuées : c'est ce qu'ont eu à résoudre nos copropriétés et les plus avancées ont dégagé des solutions ad hoc.

La première solution apportée consiste à phaser le projet de manière à financer les travaux par autofinancement en maintenant les appels de fonds à l'intérieur d'un rythme tolérable : c'est le cas de la copropriété des Filles du Calvaire, à Montrouge et à Meylan : il faut noter que le risque généralement relaté est que cela conduit à limiter le programme aux opérations les moins chères (ou les plus profitables énergétiquement) ; or dans l'opération Filles du Calvaire, une deuxième phase comportant après des améliorations sur la production de chaleur une intervention sur l'isolation est en cours.

La deuxième solution consiste à financer les travaux par une densification, c'est ce qui est en cours à Versailles Petits Princes ; or dans le cadre d'une densification la copropriété a dû résoudre deux problèmes : celui d'obtenir le vote qui nécessite une large majorité, obtenue dans notre cas et celui d'organiser la maîtrise d'ouvrage de construction ; qui finance et commercialise les nouvelles surfaces : dans le cas des Petits Princes, la copropriété a assumé elle-même cette tâche.

Le troisième cas est celui où l'amélioration de l'efficacité énergétique s'inscrit dans une démarche globale de réhabilitation d'un habitat dégradé ou d'un ouvrage connaissant des désordres : elle peut être rendu nécessaire par le vieillissement de certains éléments de bâti (Super-Montparnasse) ; elle peut aussi s'inscrire dans une volonté de rénovation qui permette la mise sur le marché de lots qui se trouvaient en habitat dégradé (c'est une démarche qui pourrait être étudiée dans le cas des Minguettes).

A l'examen des décisions de nos copropriétés, celles qui se sont le plus engagées l'ont fait sans accéder dans un premier temps aux aides des collectivités (C2E et crédit d'impôt ont généralement été pris en compte) mais elles s'y emploient actuellement notamment à Paris. L'aide apparaît pour eux comme un complément, mais cela ne saurait être le cas pour des opérations plus difficiles comme Vénissieux ou Villeurbanne où notamment l'appui du programme « habiter mieux » est sûrement un facteur clé. Mobiliser les subventions « habiter mieux » est, comme on est en train de le constater à Versailles un travail à part

entière. Il suffit à cet égard de remarquer que pour accéder au programme, il sera nécessaire de compléter le travail de conception initial du programme de travaux par deux vérifications complémentaires : il faut en effet pour être éligible un gain de 20% pour les propriétaires occupants et 35 % pour les bailleurs.

## **II. Les facteurs de blocage et les possibilités d'y remédier**

Dans les copropriétés qui montrent à ce jour le plus de difficultés à s'engager dans un programme de travaux on peut noter un certain nombre de traits communs qui, dans la plupart des cas sont des défauts au niveau des facteurs de succès énoncés dans la première partie.

### **II.1. La gouvernance**

Ce qui freine les projets d'efficacité énergétique dans certaines copropriétés c'est d'abord les problèmes de gouvernance. Il en est ainsi à Plaisir où le porteur du projet a vendu et où le syndicat ne fait plus de l'énergie une priorité. A l'Oiselière à Lyon la copropriété a éclaté en deux copropriétés, conduisant à la mise en place de deux conseils et de trois syndicats. Pour l'Oiselière, on note la possibilité de reprendre le projet avec une des deux copropriétés en espérant un effet d'entraînement. Pour Plaisir, on peut espérer s'appuyer sur le syndic. Enfin facteur d'optimisme, on note que le président de la copropriété Versailles l'Etang qui avait pour un temps porté son attention sur les problèmes de sécurité revient à l'énergie et un diagnostic va être fait.

De façon générale les délais nécessaires pour mener les démarches sont très longs : pour maintenir la motivation dans les copropriétés où il n'y a pas d'incitation propre, il conviendrait de mieux préciser les obligations pour la copropriété issues de la loi Grenelle et d'autre part d'associer les syndicats à la démarche.

### **II.2. Comment financer**

Certains projets sont actuellement en attente à cause de problèmes de financement ce qui veut dire soit qu'il n'y a pas d'accès à des prêts soit qu'ils sont à durée trop courte et que le taux d'effort résultant est trop grand.

Les copropriétés de la région lyonnaise suivies par le PACT manquent d'un plan de financement : faire repartir les projets en liaison avec le PACT et l'Anah pourrait passer par une analyse approfondie de l'utilisation dans leur cas du programme « habiter mieux » et des modalités d'accès aux subventions et financements nationaux (CDC), régionaux et locaux.

De façon générale un guide démarches pour obtenir les différentes subventions serait très utile (le club a commencé avec ses membres à y travailler dans le cadre de l'élaboration de ses guides) ; il y a par ailleurs un lien à renforcer avec les démarches de type « coach copro » à Paris mises en par l'Agence Parisienne du Climat.

Les solutions de type densification dont l'intérêt ne se limite pas aux copropriétés pourraient aussi être facilitées notamment vis-à-vis de l'instruction des permis de construire.

### **III. Quels travaux effectuer**

Le CAH a constaté le manque de documentation sur les bouquets de travaux en copropriété : le guide sur lequel il travaille pourrait constituer une première approche.

Il a été notamment constaté dans nos copropriétés mais aussi dans plusieurs cas exposés dans les séminaires que les copropriétaires choisissaient souvent de changer leurs fenêtres indépendamment des démarches entreprises par la copropriété.

Les projets du gouvernement d'associer ravalement et isolation par l'extérieur est une avancée importante mais qui laisse de côté une grande partie du parc (immeubles haussmanniens ou immeubles vitrés des années 70) ; l'isolation par l'intérieur des parties communes l'isolation des planchers bas et des parkings n'a pas été évaluée.

De façon générale nous n'en sommes qu'au début de la définition des meilleurs bouquets.

Une autre problématique est celle représentée par la copropriété de Grenoble où l'opération est complexe et l'étude préalable indispensable très onéreuse : une piste pourrait résider dans une étude conjointe avec les autres copropriétés du même type qui se trouvent à proximité. Une démarche par certains aspects analogues est envisagée à Versailles : elle consiste à populariser les premiers succès en organisant avec l'appui de la municipalité des réunions avec les copropriétés d'autres quartiers : ceci permettrait notamment d'échanger sur les processus de décision et sur les programmes de travaux correspondant à des immeubles de même génération et de conception proche.

## CONCLUSION

La comparaison des processus de décision dans les douze copropriétés qui font l'objet du contrat de recherche-action du CAH, menée à l'aide des parrains du Club a fait apparaître concrètement la possibilité de succès dans la démarche de lancement d'un programme de travaux en copropriété au service de l'efficacité énergétique. Le fait que plus de la moitié de l'échantillon ait dépassé le stade de la définition du programme de travaux est un facteur d'optimisme pour ce qui concerne la reproductibilité de l'expérience, même si, a priori, chaque cas isolé de réussite est fonction de facteurs particuliers. A priori ces facteurs particuliers peuvent en effet être favorisés et rendre ainsi plus probable la mise en œuvre d'un plan de travaux.

De l'analyse qui a été conduite on peut ainsi dégager un certain nombre de voies pour augmenter les chances d'un démarrage des copropriétés sur la voie que recherche le gouvernement.

Elles ont été regroupées en quatre items :

- Une actualisation des obligations faites aux copropriétés dans le cadre de la loi grenelle serait nécessaire pour permettre une démarche fluide et mieux répartie dans le temps ; les syndicats et assistants à maître d'ouvrage pourraient s'organiser pour participer de façon efficace au mouvement. Actuellement, l'obligation d'un programme de travaux ou de la présentation d'un CPE dont les perspectives restent aujourd'hui à réassurer est insuffisante pour assurer véritablement une dynamique d'ensemble. Par ailleurs, dans les perspectives d'obligation de la création d'un fonds de travaux, il serait nécessaire de mieux préciser les modalités de constitution (en prenant à la fois en compte le risque d'éviction dans le rythme de constitution) et les règles pour y faire appel.
- Il faut procéder à une standardisation au moins partielle des bouquets de travaux ; les projets type seraient associées à un type d'habitats (haussmannien, béton non isolé, immeuble vitré ...) et définirait des opérations minimum à effectuer ; à chaque projet pourrait correspondre des coûts de référence avec un engagement des professionnels, des coûts de maîtrise d'œuvre, ainsi que des niveaux de subventions de différentes collectivités.
- Il conviendrait de procéder à une simplification des aides publiques pour l'habitat modeste ou dégradé dans laquelle pourrait trouver par exemple des aides remboursables dont l'étude a été faite dans le cadre d'un contrat Anah. Par ailleurs la satisfaction des obligations requises par une collectivité pourrait permettre un accès simplifié à d'autres aides.
- La perspective de plus-value sur le logement reste un élément directeur de la décision des copropriétés : simplifier dans ces cas les démarches de vote et d'obtention de permis de construire constitue une piste prometteuse d'adhésion plus large aux projets énergétiques.

## ANNEXE 1 : Fiches individuelles des copropriétés

**Copropriété Filles du Calvaire : 21/23 rue des Filles du Calvaire**

**Paris (75003)**

**Parrain : Marc COLOMBARD PROUT**

❖ **Description de l'opération :**

La copropriété comporte quatre corps de bâtiment et 6 cages d'escalier, seuls les bâtiments A et B sont équipés d'une installation de chauffage collectif

- 99 logements dont 42 locatifs et 12 commerces
- 75 copropriétaires, 45 propriétaires occupants

L'eau chaude sanitaire est individuelle.

Marc COLOMBARD-PROUT est Président du conseil syndical.

Le cabinet Conan Gestion représenté par M Potiron est syndic.

Un pré diagnostic Energétique a été fait par PLB Energie Conseil

Un bureau d'Etude : SEUREA a été désigné.

Qualiconsult a fait le diagnostic des réseaux gaz et des locaux existants.

❖ **Participation à l'OPAH 2D2E:**

Information anticipée sur sa mise en place

Décision conseil syndical début 2013 de s'inscrire dans le processus

Validation quelques mois après par AG extraordinaire A+B programme rénovation chaufferie.

❖ **De nombreux travaux réalisés régulièrement**

**2004-2007** : renforcement structure Façade + mur mitoyen 350 000 €

**2010** : Façades cours et courettes B+C et C et D 500 000 €

**2012 – 2013** : 4 ascenseurs : 60 000 €

**2013** : Rénovation Chaufferie, Condensation GAZ 150 000 €

**A venir 2015-2016** : Façade Rue 250 000 €

**Choix des scénarii de travaux**

- 1- Hall entrée + éclairage
- 2- Fenêtres sur la base du volontariat
- 3- Cages d'escaliers
- 4- Pignons et courettes A et B



**Copropriété « Super Montparnasse » : 15 rue Georges Pitard**

**Paris (75015)**

**Parrain : François PELEGRIN (UNSFA)**

**Rapport sur la gestion des études et des travaux concernant la rénovation de la tour  
incluant modernisation, élimination des désordres et économies d'énergie**

**1 - La tour Super-Montparnasse**

La tour Super-Montparnasse a été construite il y a environ quarante-cinq ans, entre 1965 et 1968. Au moment de sa création, la tour a bénéficié d'autorisations exceptionnelles, notamment du fait qu'elle incorporait une cheminée de chauffage urbain pour la CPCU, dont l'usine est implantée au pied de la tour.

L'architecte de la tour est Bernard Zehrfuss « grand prix de Rome ».

La tour Super-Montparnasse est, notamment par son isolement dans le quartier, extrêmement visible ; elle est considérée comme faisant désormais partie du patrimoine parisien.

La tour comporte trente étages sur RdC, 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 de la tour ont une grande unité, d'abord par le revêtement général en pâtes de verre de ton blanc et gris pâle, sauf deux pans de façade en ton noir (ainsi que deux petites zones situées au-dessus des deux corps de bâtiment de 22 étages).

**2 – Les désordres des façades**

Il est inéluctable que, depuis une vingtaine d'années, la copropriété doive faire face à la réparation de divers désordres et au remplacement des équipements, au fur et à mesure qu'ils tombent en panne.

En 1992, la copropriété a été confrontée à la chute de certaines parties du revêtement en pâtes de verre des façades. Il n'a pas été décidé de refaire entièrement le revêtement, mais seulement de procéder au scellement de nouveaux carreaux de pâte de verre, - soit là où les carreaux d'origine étaient tombés, - soit là où les carreaux d'origine, encore en place, apparaissaient lors des sondages, en train de perdre leur adhérence.

Les travaux exécutés entre 1995 et 1997 ont concerné environ 25% de la surface des murs de façade<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> *Le contrat d'architecte avec une mission complète a été établi le 25 septembre 1994. Le marché de l'entreprise a été passé en février 1995 distinguant « les pâtes de verre jugées à conserver donnant lieu à un nettoyage et les pâtes de verre à éliminer ». Les travaux ont été livrés en Février 1997.*

Si certaines zones de pâtes de verre avaient perdu leur adhérence au bout d'un quart de siècle, on pouvait craindre que ce phénomène ne se reproduise sur d'autres zones.

C'est ce qui a été constaté depuis une dizaine d'années, jusqu'à ce que quelques éclats de béton suivent le chemin des carreaux de pâtes de verre en tombant sur les passages piétons. Ceci a donc entraîné la pose d'échafaudages de protection au pied des façades.

Une action judiciaire a été déposée devant le TGI de PARIS avant la fin du délai de garantie décennale des travaux exécutés en 1995, pour le cas où les nouveaux désordres porteraient aussi sur les zones refaites à cette époque.

L'expert nommé par le Tribunal a fait procéder à diverses recherches et à quelques analyses de laboratoire. Son rapport conclut principalement au fait que ce sont les zones d'origine de la pâte de verre qui ont continué à perdre leur adhérence au fil des années. Mais, ayant constaté que quelques zones refaites en 1995/1997, lors de la reprise ponctuelle de pâtes de verre, étaient dégradées, l'expert a proposé de faire participer les architectes et entrepreneurs de l'opération de 1995/1997 aux dépenses de réparation dont il a lui-même évalué le montant.

Le conseil syndical, le syndic, l'avocat et l'architecte de la copropriété ont considéré qu'il serait certainement onéreux et aléatoire d'aller jusqu'au jugement qui avaliserait sans doute le rapport de l'expert (d'où peut-être appel et nouvelle expertise).

Une transaction entre la copropriété et les constructeurs a été conclue sur les bases techniques de réparation proposées et chiffrées par l'expert, soit :

- Syndicat de Copropriétaires 75% : 504 699€
- Locateurs d'ouvrage (architectes, entreprise SPR) 25% : 168 233€ (cette somme a été versée au syndicat de copropriété).

### **3 – Le choix d'un projet ambitieux**

Aujourd'hui, la copropriété doit donc faire face aux désordres des façades.

Il n'existe pas de garantie à long terme de tenue d'un éventuel nouveau revêtement en pâtes de verre. Et la copropriété ne souhaite pas refaire à peu près tous les 12 ans, le revêtement d'un tiers des façades de la tour.

Bien que l'élément déclencheur soit ces désordres, 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).

Ces considérations justifient que la copropriété ait renoncé à procéder à un ravalement à l'identique et ait décidé de s'engager dans un projet plus ambitieux.

#### 4 - L'audit énergétique

A la suite de « RIO » et « KYOTO » au niveau mondial, la France a lancé en 2007 le « Grenelle de l'environnement », démarche assez considérable qui a abouti à deux lois très importantes en 2009 et 2010<sup>2</sup>. Ces lois sont et seront complétées par de nombreux décrets.

Le conseil syndical a été attentif aux incitations des autorités publiques en faveur des travaux d'économie d'énergie, qu'il s'agisse de conditions avantageuses de prêt ou de subventions éventuelles.

C'est dans cette perspective que le conseil syndical a proposé à l'Assemblée générale de 2009 de déclencher un audit énergétique.

Le Conseil Syndical a commencé par l'établissement d'un Bilan Énergétique Simplifié (BES), pour décrire les installations et les consommations de chauffage et d'eau chaude collectives, de la piscine, des travaux effectués, et établir un descriptif du bâti et le mode d'exploitation de la sous-station raccordée au réseau de la CPCU.

Onze Bureaux d'Études ont été contactés et la meilleure offre au niveau de la qualité des prestations proposées et du prix demandé était PAZIAUD Ingénierie qui, en plus, avait une expérience en IGH.

Cette étude a été menée à bien dans le cadre du programme lancé par la mairie de Paris « Copropriétés: Objectif Climat » et dirigée par le bureau de l'IDEMU (Institut D'Ecologie en Milieu Urbain), appelé aujourd'hui Agence Parisienne du Climat (APC). Le cahier des charges établi par l'ADEME a été adapté pour la tour. Cet audit énergétique a été subventionné par l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie), la mairie de Paris et la Région à hauteur de 70 %.

L'audit réalisé par le BET PAZIAUD Ingénierie a permis de faire un bilan précis des déperditions du bâtiment et de prévoir les interventions les plus appropriées dans le cadre d'une rénovation durable de l'immeuble. Il était indispensable de déterminer si, compte tenu des caractéristiques actuelles de la tour, les consommations d'énergie étaient « optimales » (chauffage, eau chaude, électricité, puissance des surpresseurs) et de savoir d'où fuient les calories avant d'entreprendre éventuellement les travaux les mieux adaptés. Diverses préconisations concluaient l'audit.

Cette étude a éclairé les copropriétaires sur les performances actuelles assez faibles de la tour et sur les pistes de progrès.

Ces propositions concernent :

- la diminution des pertes thermiques principalement par les façades, les fenêtres et la ventilation qui rejette en permanence de l'air chaud à l'extérieur ;

---

<sup>2</sup>

Loi 2009-967 du 3 août 2009, dite « Grenelle 1 » • Loi 2010-788 du 12 juillet 2010, « Grenelle 2 »

- le réglage du réseau du chauffage, de la température de l'eau chaude sanitaire et de la piscine ;
- des moyens plus efficaces (i.e. pompe à chaleur) pour utiliser l'énergie chèrement payée.

## **5 – Tout projet de rénovation est compliqué**

La diversité des enjeux qui doivent être pris en considération lorsqu'un syndicat de copropriétaires s'engage vers une rénovation importante de l'immeuble :

- Les copropriétaires ont des objectifs de valorisation de leur patrimoine : la qualité architecturale de l'immeuble après travaux est un des éléments déterminants de la valeur d'un bien immobilier.
- Il faut tendre, si cela est possible, vers une amélioration du confort dans les appartements (fenêtres, ventilation, acoustique, etc).
- Dans le cas de Super-Montparnasse, la tour est confrontée aux exigences de sécurité propres aux immeubles de grande hauteur.
  - Il convient, bien évidemment, d'éliminer les désordres des façades.
  - Il faut choisir un projet finançable par tous les copropriétaires.

Enfin, le projet de rénovation de la tour sera l'objet de l'examen de diverses personnes et d'autorités publiques, dont les avis ne seront pas forcément convergents.

En particulier :

- les ayants droit de l'architecte de la tour, Bernard ZEHRFUSS,
- 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 XXe siècle
- l'architecte voyer de la Ville de PARIS lors de l'examen de la déclaration préalable (ou, s'il y a lieu, de l'instruction d'un permis de construire).

Le projet de rénovation est donc inévitablement compliqué à concevoir et son élaboration ne peut se faire que par étapes de dialogue et de concertation avec les copropriétaires ainsi qu'avec les acteurs externes appelés à donner avis ou autorisations.

La conception du projet doit donc être confiée à des professionnels dont c'est le métier et qui sont en situation d'indépendance totale avec les fabricants de produits de bâtiment et les entreprises susceptibles de vendre leurs travaux.

**Ces considérations expliquent que le syndicat des copropriétaires de Super-Montparnasse ait décidé de confier l'étude de la rénovation de la tour à une équipe de maîtrise d'œuvre professionnelle.**

Cette décision a été prise lors de l'Assemblée générale de février 2010.

## 6 – Choix d'une maîtrise d'œuvre

Il a été décidé de mettre en concurrence plusieurs équipes de maîtrise d'œuvre. Pour des raisons exposées dans l'étude annexée (Voir le § 6 « *Modalités de choix de la maîtrise d'œuvre* »), l'organisation d'un classique « *concours d'architecture* » a été écartée, principalement parce que l'intérêt de la copropriété est que la conception du projet soit le fruit d'un dialogue éclairé d'une certaine durée, après maturation des solutions possibles pour chaque problème à résoudre.

Le projet lauréat d'un classique concours n'a que peu de chances d'être le projet qui sera mis en œuvre au terme d'une longue concertation.

Les équipes de maîtrise d'œuvre ont été mis en concurrence sur leurs **références**, sur leurs **qualifications**, sur leurs **moyens** et sur la **méthodologie** proposée pour conduire la future mission.

Il a été exigé que le **mandataire** de l'équipe soit un **architecte** (inscrit sur un tableau de l'Ordre des architectes), en raison de la diversité des enjeux (culturels, urbanistiques, etc, et pas seulement techniques).

Les copropriétaires ont eu la liberté de proposer les professionnels dans lesquels ils avaient confiance.

La sélection a donc porté sur la composition des équipes et les qualifications de chacun de leurs membres, sur leurs références, sur leurs propositions visant à résoudre certains problèmes ciblés par le conseil syndical, et sur leur capacité à convaincre tous les acteurs extérieurs qui auront à donner un avis sur le projet, ainsi qu'à conseiller la copropriété sur les prêts aidés, les allègements fiscaux éventuels et tout autre dispositif pouvant aider les copropriétaires à financer les travaux.

**Le conseil syndical et le syndic ont choisi l'équipe conduite par l'architecte François PELEGRIN, associé à Philippe LAIR, équipe qui a paru la plus complète pour faire face à la complexité du projet.**

**Le contrat de maîtrise d'œuvre a été signé le 13/4/11**

## 7 – Les études en cours et planning à venir

En février 2012, les architectes de l'équipe, François PELEGRIN et Philippe LAIR, ont présenté le dossier de rénovation de la tour, menuiseries extérieures et propositions d'habillage des murs, auprès des Architectes de Bâtiments de France.

Ayant discuté avec cette commission de plusieurs options, puis obtenu son accord sur certaines d'entre elles, l'équipe de maîtrise d'œuvre procède actuellement à la concrétisation du projet.

Des études complémentaires indispensables pour l'étude, aspect technique et financier, sont lancées. Le cabinet de géomètre Pierre Bloy a été chargé d'établir quelques plans manquants dans le dossier remis aux maîtres d'œuvre.

Après mise en concurrence de plusieurs contrôleurs techniques, l'un d'entre eux a été désigné, non seulement parce qu'il est obligatoire de faire suivre ce type de travaux dans un IGHA par un organisme agréé, mais aussi parce qu'il convient d'éviter toute réserve ultérieure concernant le projet, qui obligerait à en reprendre l'étude.

Il sera nécessaire de faire procéder à des essais de résistance du béton des façades, afin de valider le procédé de fixation des nouveaux revêtements de façade.

Les ayants droit de l'architecte de la tour, Bernard ZEHRFUSS, ont été informés par lettre recommandée et par courrier électronique en 2011 du projet de la rénovation de Super-Montparnasse par le syndic, Le Terroir. Ces messages sont restés sans réponse.

**La présentation à l'ABF, l'architecte voyer, l'association du Vieux PARIS et celle du patrimoine 20<sup>ème</sup> siècle s'est déroulée en février 2012**

**Le 27 novembre 2012, le projet a été présenté en AG**

**Le 14/2/2013 les architectes ont remis l'APD et le PRO**

**Les entreprises ont été consultées en juillet 2013**

**Les offres des entreprises ont été remises en septembre 2013 (6 offres pour la façade, 6 offres pour les fenêtres, 3 offres pour la vmc) ; le budget annoncé par la maîtrise d'œuvre a été respecté**

**Le 25/3/2014, l'AG a voté pour les travaux proposés**

**La déclaration de travaux a été déposée le 7 mai 2014**

**Les marchés de travaux seront signés fin juin 2014**

**Une façade témoin sera réalisée fin juillet 2014**

**Le chantier démarrera en septembre 2014 pour s'achever en décembre 2015**

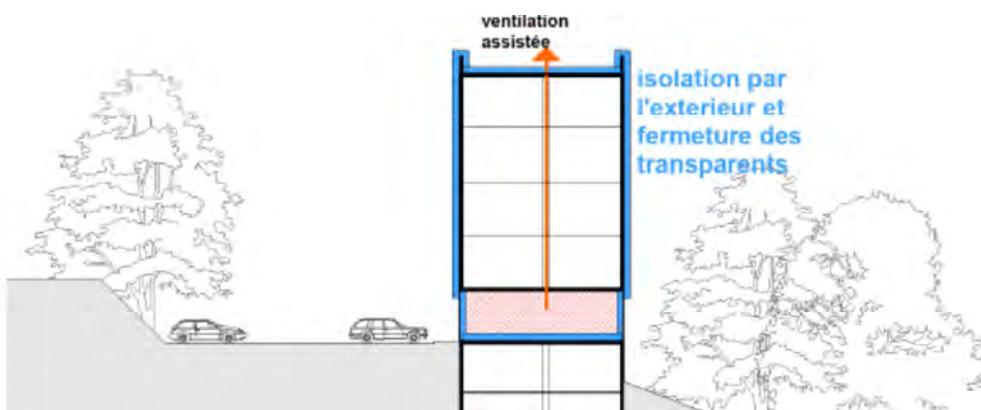
**Résidence des Petits Princes : 27 rue J. Lemercier  
Versailles (78000)  
Parrain : Pierre Luc LANGLET (Architecteurs)**



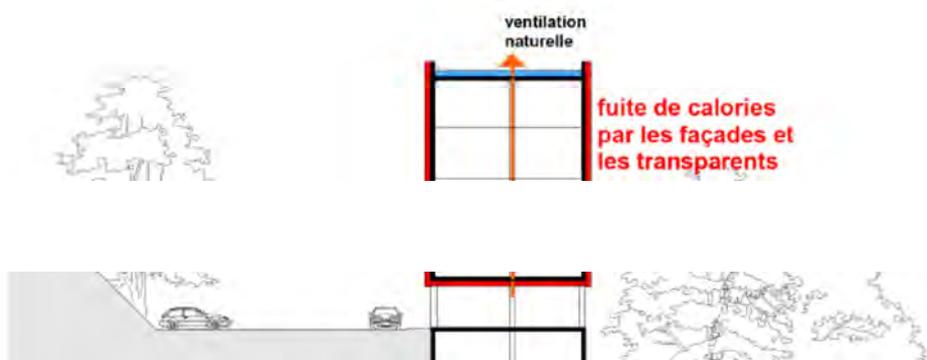
- 52 logements R+4, immeuble « barre » 6 escaliers, pas d'ascenseur
- Construction en 1959
- Audit thermique de la chaufferie collective gaz réalisé en 2009 et travaux d'amélioration faite en 2009 et 2010
  - Conseils de P.L. LANGLET en 2011 et 2012
  - Audit énergétique réalisé durant l'hiver 2011-2012 par ENEOS, présentation détaillée faite par ENEOS à l'AGO de mars 2012
    - Présentation d'une étude architecturale pour la création de 8 nouveaux logements sous les portiques du rez-de-chaussée lors de l'AGO de mars 2012. Intervention de P.L. LANGLET et de l'architecte de la copropriété
    - Approbation du projet de réalisation de ces nouveaux logements lors de l'AGE de juin 2012, à la majorité des 2/3. Mission confiée à l'architecte de la copropriété de préparer la demande de permis de construire à déposer au 4ème trimestre 2012
      - AGE au 1er trimestre 2012 pour le vote des travaux d'amélioration thermique et la construction des 8 logements, après obtention du permis de construire purgé de tout recours
      - Conseil syndical motivé, présidé par Gilles GERMAIN – Syndic : SERGIC
      - Résidence membre d'une association de quartier qui milite pour un éco-quartier : transports, bâtiments, espaces verts... : l'ASRIEUPE
      - Permis de construire obtenu et purgé de tout recours.
      - Assemblée générale finale avant de lancer les travaux : juin 2014
      - Travaux : 2014 et 2015

### ❖ Travaux envisagés :

- Désamiantage du plancher haut du rez-de-chaussée, sous les portiques
- Modification du réseau de chauffage sous les portiques
- Construction de 8 logements et amélioration-extension des halls d'entrée
- Extension et amélioration du parking en surface
- Isolation thermique par l'extérieur de toutes les façades
- Remplacement des fenêtres et portes fenêtres SV par DV (reste 20 à 30% à remplacer)
- Amélioration de la ventilation naturelle collective (SHUNT)



**Projet**



**Existant**

**Résidence l'EMENDRA : 19 et 23 avenue de Vercors  
Meylan (38240)  
Parrain : David CORGIER (MANASLU)**



**Descriptions de la copropriété :**

2 bâtiments identiques datant de 1971 / 1973

Localisation : MEYLANS (38)

Nombre de niveaux : **R+8**

Type de locaux : **Logements**

Nombre de logements : **36 par bâtiment soit 72 au total.**

Chauffage : **Installations collectives au gaz.**

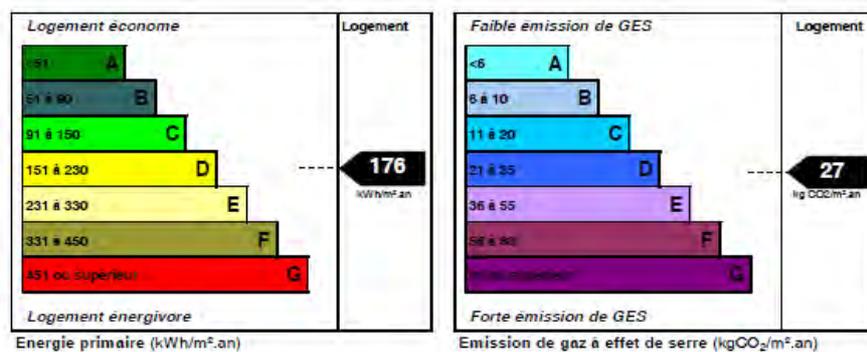
Eau chaude Sanitaire : **Installations individuelles électriques.**

Surface chauffée : **3 056 m<sup>2</sup> par bâtiment**

Volume chauffé : **7 640 m<sup>3</sup> par bâtiment**

Type de ventilation : **Ventilation naturelle**

**Le bilan du diagnostic Thermique**



Consommation en énergie primaire :

- Chauffage : 128 kWh/m<sup>2</sup>.an
- ECS (électrique) : 48 kWh/m<sup>2</sup>.an
- Préconisations d'amélioration de l'isolation thermique du bâti et de l'installation d'une VMC Hygroréglable

**Travaux réalisés et stratégie :**

- Ravalement en 1990,
- Isolation de la toiture terrasse (5 cm) en 1985
- Remplacement des menuiseries bois par du DV PVC (27%),
- Automatisation de l'éclairage des communs (détection de mouvement et temporisation),
- Remplacement des chaudières fioul par des chaudières gaz en 1995
- Plan pluriannuel de travaux : trajectoire sur 3 ans
- Décisions par rapport aux AG : suivi de la trajectoire

**Actions réalisés :**

- Audit énergétique (2009),
- Diagnostic de la ventilation (2011)
- Dossier Mur-Mur et choix MOe (2012)
- Vote engagement des travaux mi 2013
- Démarrage des travaux début 2014

Avancement du chantier :

- **Les 2 terrasses sont isolées**
- **Isolation des murs : 50% d'un bâtiment**
- **Ventilation des logements : 40% du global**
- **Fenêtres : 30% du global**
- **Photos du chantier (visite le 3 juin 2014 au matin)**
- **Crédit photo : David Corgier**

**Isolation des terrasses :**

Traitement des acrotères



Traitement des souches



**Isolation des façades :**

- Isolant de façade KOOLTHERM : Valeur lambda de 0,022 W/m·K / produit ignifuge



**Remplacement des menuiseries :**

- Menuiseries DV PVC pour les fenêtres avec coffres de volets roulants sur mesures par artisan local



- Baies coulissantes DV ALU pour les balcons avec volets roulants BUBBENDORFF

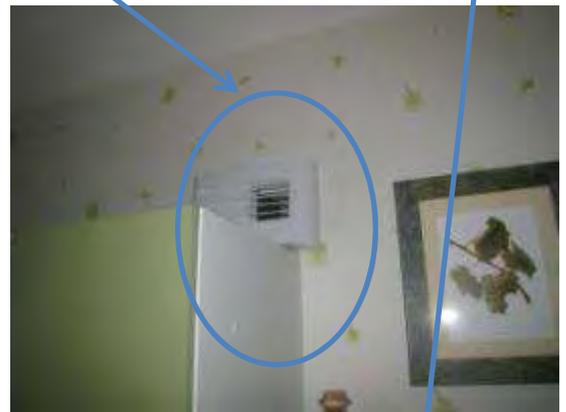


**Système de ventilation :**

- Colmatage de la ventilation naturelle



- Ventilation SF basse pression : extraction ALDES et bouches AERECO avec entrées à installer sur logement témoin



### **Les craintes et demande de la copropriété**

Un soutien méthodologique pour continuer ce qui a été entrepris et les aider à prendre les bonnes décisions (rapport d'étonnement sur offre technique Moe)

### **Le souci de la garantie du résultat : aide financière demandée au CAH (avec ADEME)**

- Test à l'étanchéité à l'air,
- Monitoring énergétique,
- Thermographie,
- Suivi QAI et ponts thermiques avec possibles de rosée.



**Résidence : 1, Place Jules Ferry  
Montrouge (92120)  
Parrain : Christian Michelet (FONCIA Groupe)**

**Description de l'immeuble :**



Entrée 1 Place Jules Ferry



Entrée 2 rue Carves

Cette résidence construite en 1958 est composée d'un seul bâtiment R+10, réparti en deux cages d'escalier situées Place Jules Ferry, et sur l'arrière 2 rue Carves à Montrouge (92) ; à moins d'un kilomètre de la Porte d'Orléans, en bordure de la RN 20 – exposée à un bruit continu et intense.

Elle est composée de 63 lots principaux, répartis en :

- ⇒ 60 appartements
- ⇒ 3 commerces / locaux activités à RDC.

Le chauffage collectif et l'ECS sont fournis par une chaufferie collective, pour laquelle l'exploitant est titulaire d'un contrat P2 sans intéressement.

### Structure du bâti :

<b>façades :</b>	Matériaux de construction	Béton et grosses surface de baies vitrées
	Isolation	Isolation intérieure inexistante
	Remarques particulières (date du dernier ravalement, pathologies rencontrées, etc.)	Ravalement réalisé il y a plus de 10 ans
<b>toiture :</b>	Type de toiture (terrasse,...)	Toiture terrasse
	Type de couverture	Etanchéité bitume avec protection gravillonnée (plus de 15 ans)
	Isolation	Pas d'isolation sous l'étanchéité
	Remarques particulières	Travaux d'étanchéité/isolation à venir
<b>fenêtres :</b>	Type de menuiserie (bois, PVC,...)	Menuiseries largement changées par du double vitrage (60% environ)
	% grossier de double vitrage récent	30%
<b>ventilation :</b>	VMC	<input type="checkbox"/>
	Naturelle	<input checked="" type="checkbox"/>
	Problèmes rencontrés (humidité, odeurs, raccordement de hottes, ...)	Rien de particuliers, hormis quelques fuites

Le syndic ne dispose d'aucun plan de l'immeuble.

Le syndic a réalisé le « B E S » *Bilan Energétique Simplifié* de l'immeuble selon la méthode ARC – FONCIA validée par l'ADEME IDF. La consommation y compris ECS ramenée aux m<sup>2</sup> ressort à : 230 kWh/m<sup>2</sup>/an.

## **Historique depuis 2011 :**

**Mai 2011 :** Réunion du CS avec le syndic Foncia Agence Centrale et le parrain Foncia Groupe, pour présenter l'expérimentation avec le CAH et ses finalités ; et répondre aux interrogations des copropriétaires quant à une amélioration énergétique de l'immeuble.

**Juin 2011 :** L'AG décide de lancer un audit énergétique de l'immeuble après consultation de BET compétents.

L'AG décide de constituer et déposer avant la fin 2011 un dossier de demande de financement auprès de l'ADEME.

**Déc. 2011 :** En date du 24/11, l'ADEME notifie son accord pour financer 25% de l'audit.

**Mai 2012 :** Le BET et le syndic présentent le résultat de l'audit énergétique à l'AG du 22/05/2012.

L'AG missionne le BET thermique Agotherm pour constituer le dossier d'appel d'offre pour la rénovation de la chaufferie.

L'AG n'a pas souhaité confier d'étude au BET sur le clos & le couvert.

**T4 2012 :** Le BET a rédigé son dossier d'appel d'offres de rénovation de la chaufferie collective, avec son CCTP et autres pièces du dossier, l'a présenté au CS et au syndic en décembre 2012. Le projet prévoit le passage au gaz de la chaufferie.

**Janv. 2013 :** Le BET a lancé l'appel d'offres auprès des chauffagistes,

**T1 2013 :** Le BET a reçu les offres en février, puis a remis son analyse et bouclé la phase « ACT » en mars 2013,

Le syndic FONCIA a convoqué l'AG pour le 25 avril 2013. Mais à la demande du Conseil Syndical, la question d'une rénovation du clos et du couvert, n'a pas été portée à l'ordre du jour. Du fait de divergences entre les membres du CS, notamment avec la question des façades principales existantes dont le remplacement est épineux du fait de leur architecture – cf. les photos.

**Avril 2013 :** L'AG a voté les résolutions permettant de désigner comme prestataire l'entreprise de chauffage KGS pour :

- les travaux de rénovation complète de la seule chaufferie,
- les contrats d'exploitation.

**Depuis l'AG d'avril 2013 :**

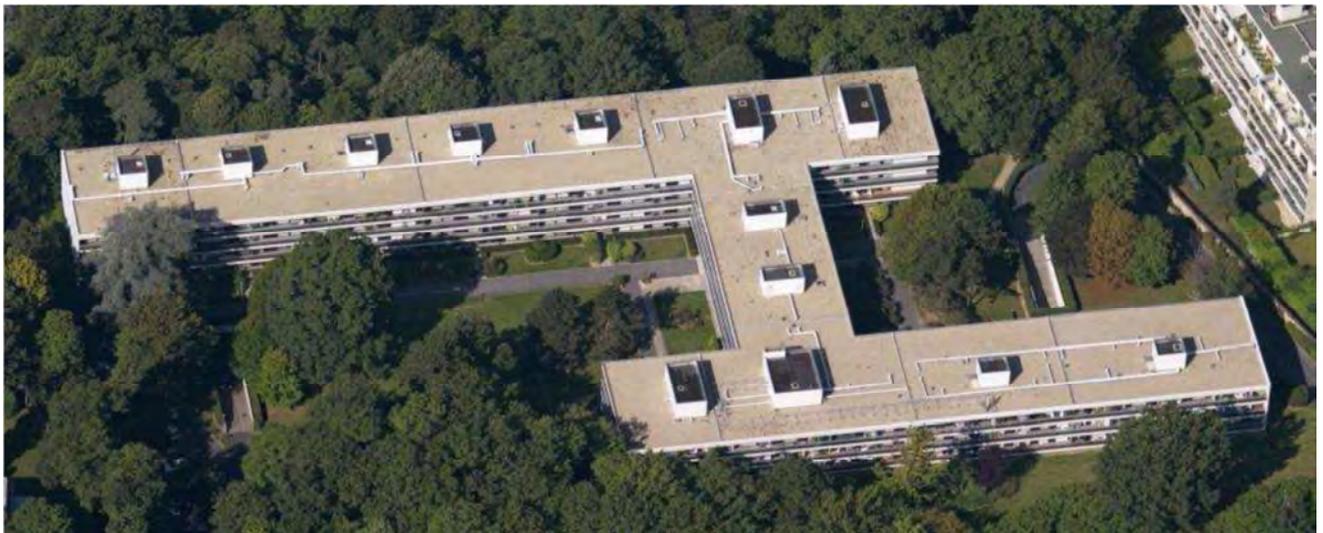
L'entreprise KGS titulaire du marché de travaux, les a réalisés entre juin et septembre 2013, mais avec différents retards pour des remplacements de vannes de pied de colonnes, ou des travaux dans les parties privatives.

Après une mise en service à l'automne qui a mis en exergue de nombreuses réserves à l'encontre de KGS, les travaux ont pu être réceptionnés en décembre 2013 après 3 mois de mise en service.

**Résidence de la Porte Verte : 13 rue du Général Pershing  
Versailles (78000)  
Parrain : Pierre Luc LANGLET (Architecte**



- ❖ 152 logements R+3, plan en forme de H, 13 escaliers avec ascenseur
- ❖ Construction en 1971 et 1972 ; Architecte renommé : Jean DUBUISSON
- ❖ Audit thermique de la chaufferie gaz réalisé et travaux d'amélioration de la chaufferie faits en 2010 et 2011
- ❖ Conseils de P.L. LANGLET en 2011 et 2012
- ❖ Audit énergétique réalisé au 1er semestre 2012 par POUGET Consultants, présentation succincte faite par P.L. LANGLET à l'AGO de juin 2012
- ❖ Présentation détaillée de l'audit au conseil syndical prévue en octobre 2012 par P.L. LANGLET et POUGET Consultants
- ❖ Préparation de l'AGO de juin 2013 avec programme de travaux : préparation d'octobre 2012 à mai 2013 (conseil syndical et P.L. LANGLET). Il n'y a pas d'architecte de copropriété
- ❖ Conseil syndical motivé, présidé par B. GANDON. Syndic : Action Agir
- ❖ Résidence membre d'une association de quartier qui milite pour un éco-quartier : transports, bâtiments, espaces verts... : l'ASRIEUPE
- ❖ Travaux envisagés de 2014 à 2016 selon préconisations de l'audit énergétique et amélioration du confort



### ❖ Travaux envisagés :

- Remplacement des grandes baies vitrées SV par DV acoustique
- Remplacement des portes sur balcons
- Amélioration de la ventilation mécanique SF collective
- Isolation du plancher bas du rez-de-chaussée
- Suppression des vide-ordures
- Remplacement des radiateurs et pose des robinets thermostatiques
- Isolation de quelques parois opaques, sas, ponts thermiques, faciles à traiter sans dénaturer l'architecture
- Amélioration de la chaufferie et ajout d'équipements solaires thermiques

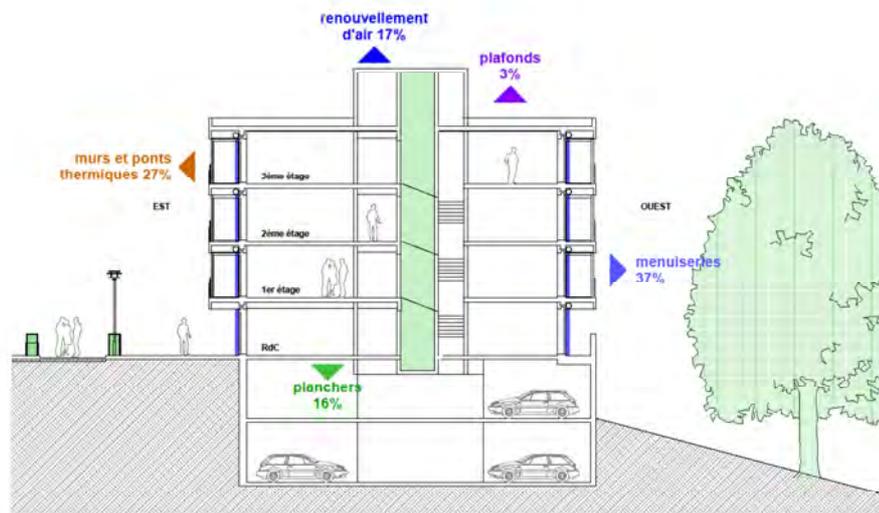
## ❖ Jokers :

- Extension de quelques appartements du 3<sup>ème</sup> étage sur le toit terrasse pour procurer un peu de financement et améliorer l'isolation thermique et l'étanchéité du toit (refaite en 2006).

Ce projet nécessite une adaptation du PLU et un accord des héritiers de l'architecte Jean DUBUISSON, eux même architectes

- Raccordement à un réseau de chaleur Biomasse souhaité par l'association de quartier.

Ce projet fait l'objet d'une étude de faisabilité mais il se heurte à la réticence des collectivités locales (coût, nuisances...)



Coupe type sur le bâtiment M  
Echelle 1/100  
13, rue du Général Penning  
78000 Versailles

*Existant*





**Résidence Les Terrasses de St Julien : 22-26 Rue Pierre BARATIN**  
**Villeurbanne (69)**  
**Parrain : Daniel FERRAND (SOCOTEC)**

Situation au 15/9/2012

Cette résidence a été réalisée en 1977 et comporte 58 logements. Elle a fait l'objet d'un ravalement en 2001, le chauffage est au gaz et l'ECS est collective. Il y a des compteurs sur l'ECS.

Un audit 360 a été effectué comme suite à l'AG de juin 2010 par SOCOTEC et le PACT avec un financement de l'ADEME en 2010 et fut présenté à l'AG de janvier 2011 au cours de laquelle une mission de maîtrise d'œuvre fut décidée.

L'audit a débouché sur 3 stratégies :

- 225 k€
- 571 k€
- 1 000 k€
  
- **1° étape incontournable :**
  - isolation thermique des terrasses et des pignons,
  - travaux secondaires simples issus de l'audit 360.
  
- **2° étape :**

Le plan suppose une assistance pour des recherches pour les menuiseries et la pose de ballons d'eau chaude et pour la révision du système de ventilation.

Durant l'année écoulée entre les AG de mai 2011 et juin 2012 le projet a été mis en sommeil. La résidence attend une aide financière avant tout pour engager un programme de travaux.



**Résidence de l'Etang : 50 avenue Villeneuve l'Etang  
Versailles (78)  
Parrain : Olivier HALPERN (DALKIA)**



- ❖ La copropriété a été construite en **1973**.
- ❖ Elle est composée de **3 bâtiments** de 3 à 7 étages et de **119 logements**.

**Avancement au mois d'octobre 2012 :**

- ❖ La résidence n'a pas réalisé d'étude thermique.
- ❖ Le parrain a pris rendez-vous en septembre avec M. RIGOURD, Président du conseil syndical dans l'objet de lancer des cahiers de charge d'audit énergétique.



**Résidence Chaumine Minguettes : 43 rue Léo Lagrange  
Vénissieux (69)  
Parrain : Olivier HALPERN (DALKIA)**

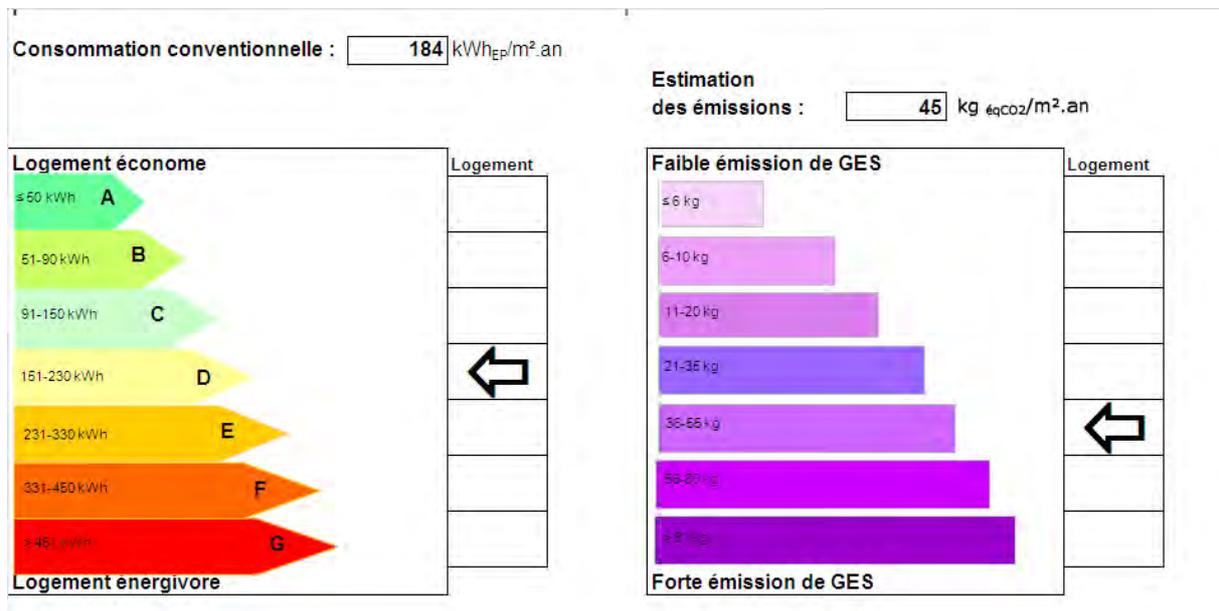
- ❖ La résidence « La Chaumine Minguettes » se situe au 43 rue Léo Lagrange, 69 000 Vénissieux, sur le plateau des Minguettes classé en zone ANRU.
- ❖ Elle a été construite en 1969.
- ❖ Elle est composée de 1 bâtiment, 5 cages d'escaliers indépendantes de 6 niveaux chacune (un sous-sol semi-enterré, un rez-de-chaussée et 4 étages), abritant 50 logements.
- ❖ La surface habitable de la résidence est 3 850 m<sup>2</sup> soit 77 m<sup>2</sup> par logement.

## **1- Présentation du bâti et des installations techniques**

- ❖ La façade est en **béton non isolé**.
- ❖ La toiture terrasse est légèrement isolée (sandwich béton / polystyrène / béton).
- ❖ Les planchers bas au-dessus des caves sont **légèrement isolés (fibralith 3 cm)**.
- ❖ 33 % des fenêtres ont été remplacées par du double vitrage en menuiseries bois ou PVC.
- ❖ Les bâtiments ont une **ventilation naturelle**.
- ❖ Un réseau de chaleur (SECV) alimente par une sous-station des radiateurs eau chaude
- ❖ L'ECS collective est produite en semi instantanée en sous-station.

## 2- Performance énergétique actuelle de la résidence

### Etiquettes énergie et climat du bâtiment actuel :



## 3- Intervenants du projet de rénovation

- ❖ Nom et coordonnées du syndic : Century 21 – Thomas DESITTER
- ❖ Exploitant de chauffage : DALKIA
- ❖ Nom et entreprise du parrain : Franck EGIDIO, DALKIA

## 4- Etat du projet de rénovation (DPE ou audit ou Etudes Thermiques ...)

### La Copropriété a réalisé les études suivantes :

- ❖ Bilan énergétique (par l'exploitant de chauffage)
- ❖ Diagnostic énergétique complet (Bureau d'étude thermique ACR)
- ❖ Etude Architecturale (Cabinet DETRY&LEVY)
- ❖ Etude sur les qualités d'usages des logements, les attentes en matière de travaux et les possibilités contributives pour financer des travaux (Arim du Rhône)

## **5- Travaux antérieurs réalisés en vue d'améliorer la performance énergétique**

Travaux réalisés sur les 5 dernières années :

- ❖ Condamnation des vides ordures
  
- ❖ Bornes escamotables

## **6- Etat des décisions par rapport aux AG de la copropriété**

Après un premier passage en AG au printemps 2012, le projet a été allégé de ses éléments architecturaux (ajouts de balcons) et de la pose de panneaux solaires PV.



**Résidence Villiers : 15 bis Rue du Petit Bontemps  
Plaisir (78)  
Parrain: Olivier HALPERN (DALKIA)**



- ❖ La copropriété a été construite en **1966**.
- ❖ Elle est composée de 7 bâtiments de 5 niveaux et de 210 logements.

**Avancement au mois d'octobre 2012 :**

- ❖ Le parrain a rencontré M. LOCUSSOL, président du conseil syndical et le syndic Hisyndic pour revoir le cahier de charge de l'audit énergétique.
- ❖ Le parrain a réalisé une thermographie infrarouge des bâtiments et une campagne de mesure des températures dans les logements.
- ❖ Le parrain a proposé au conseil syndical et au syndic de retenir deux bureaux d'étude thermique : H3C Energies et Avicéa et leur a demandé de revoir leur offre d'audit pour entrer dans le budget du conseil syndical.
- ❖ L'étude thermique d'un échantillon de bâtiments doit être lancée au début de la saison de chauffe.



**Tour Vercors : 11 boulevard Maréchal LECLERC  
Grenoble (38)  
Parrain David CORGIER (MANASLU)**

❖ **Opération de rénovation :**

- Rénovation avec remplacement du système d'ascenseurs (action votée en AG en avril 2012),
  - Rénovation étanchéité au rez-de-chaussée (terminé)
  - Sécurité incendie (alarme, alerte, cloisonnement) terminé en 2012
- Il y a une fenêtre d'opportunité pour des décisions d'investissements performanciers en 2013

❖ **Planning des actions :**

- Attente d'une aide de la part du CAH pour entreprendre une étude spécifique sur les actions à mener pour rendre ce bâtiment plus performant,
- Mutualisation des actions et expériences avec les 2 copropriétés voisines "Mont Blanc" et "Belledonne" sur leurs expériences sur le sujet. si des actions ont été entreprises (remplacement menuiserie, etc..),
- Idéalement, il est souhaité de trouver une aide du CAH pour financer une étude particulière adaptée à ce bâtiment pour proposer au vote en avril 2013 un bouquet ou un échéancier de travaux adapté.

❖ **Problématiques rencontrées :**

- Inadéquation des études et diagnostics au standard ADEME pour obtenir des solutions fiables,
- Singularité des problématiques architecturales avec les possibles financements du type opération MUR/MUR sur Grenoble ou des aides 1000 rénovations de la région Rhône-Alpes demandant sans exception une isolation par l'extérieur des parois verticales opaques,
- Complexité des travaux d'études et pas de motivation à priori des copropriétaires pour financer une étude de ce type sans aide et/ou soutien.

❖ **Points positifs :**

- Mutualisation des coûts possible avec les bâtiments voisins identiques,
- Singularité et symbolique de ces bâtiments,
- Motivation du syndic et du conseil syndical.

❖ **Actions David CORGIER en tant que parrain CAH :**

- Propositions d'une démarche originale d'étude spécifique adaptée à la problématique de ces IGH,
- Relais des problèmes au CAH pour demande d'aide.

**Résidence l'Oiselière : 27 – 31 rue du Bourbonnais  
Lyon (69)  
Parrain : Alain CHARROUD (SAINT-GOBAIN)**

Situation au 15/9/2012

Cette résidence est chauffée par un chauffage électrique (bi-jonction, 80% collectif, 20% individuel), l'ECS est individuelle par cumulus et la ventilation par VMC (simple flux).

Un audit énergétique a été effectué avec un financement de l'Ademe en 2010 et 2011.

En mai 2011 EDF fait une offre de valorisation CEE.

En juin 2011, un plan de travaux est proposé en trois étapes :

- **1° étape :**
  - o menuiseries
  - o ventilation
  - o installation de compteurs individuels
  
- **2° étape :**
  - o isolation des pignons par l'extérieur
  - o fermeture des loggias
  
- **3° étape :**
  - o rénovation des toitures avec intégration de panneaux photovoltaïques
  - o rénovation de l'isolation plancher et façade

Ce plan suppose une assistance pour des recherches pour les menuiseries et la révision du système de ventilation et la rédaction des cahiers des charges.

Durant l'année écoulée entre les AG de mai 2011 et juin 2012 le projet a été mis en sommeil.

En juin 2012 la première étape a été présentée.

Cette résidence comporte deux conseils syndicaux (L'Oiselière 1 et L'Oiselière 2), un pour chaque bâtiment, dont les positions divergent parfois. Il a seulement été décidé de mettre en place et de financer un arrosage automatique!

Durant cette période le responsable de la commission technique (Jean Marie Laroche) a recherché des solutions techniques pour la ventilation et les menuiseries extérieures.

A l'AG de juin 2012 deux décisions ont été prises :

- tout passer en chauffage collectif avec installation de compteurs individuels
- rechercher un maître d'œuvre pour accompagner le conseil syndical

M. LAROCHE est chargé de cette recherche et souhaite présenter 3 offres.

A ce jour :

- il attend une proposition d'Optimal Solutions (filiale d'EDF)
  - il doit prendre contact avec un architecte de Lyon.
  - il doit rencontrer une structure spécialisée dans la rénovation des copropriétés privées
- RENOVA

