

PRÉB4T

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

Amélioration énergétique en copropriétés

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture



Panama

Paris - Cours et courettes

Panama : cours, courettes et rénovation énergétique

Localisation

9 et 11 rue de Panama
75018 Paris
Quartier de la Goutte d'Or

Équipe

Violette Dullin, architecte
Pouget consultant

Contact :

André Pouget
81, rue Marcadet, 75018 Paris
Tel : 01 42 59 53 64, Fax : 01 42 52 83 47
e-mail : contact@pouget-consultants.fr



Contexte

La rénovation énergétique de bâtiments existants pour atteindre l'objectif national du « Facteur 4 » (réduction par 4 d'ici 2050 de l'émission de gaz à effet de serre) doit s'inscrire dans une démarche globale qui inclut l'amélioration du cadre de vie et la valorisation du patrimoine. Dans le cadre des copropriétés cette démarche peut se heurter aux disparités de moyens financiers et d'objectifs personnels des preneurs de décision.

La copropriété

Les deux immeubles de la rue de Panama font partie d'un îlot composé de treize bâtiments de type faubourien (fin XIX^e - début XX^e siècles), situé dans le quartier de la Goutte d'Or (« zone urbaine sensible ») : habitat ancien et dégradé, taux de chômage important dans une population jeune et majoritairement immigrée. Ce quartier fait l'objet de plusieurs projets de réhabilitation. Les deux copropriétés comptent au total cinquante-deux lots et deux commerces de rez-de-chaussée.

Les copropriétaires

L'occupation des deux immeubles est différente : 40 % de propriétaires occupants au 9, et 75 % au 11. La composition sociale est hétérogène, les revenus faibles et la moyenne d'âge peu élevée.

Focus sur...

Les deux immeubles partagent une cour commune de 150 m² coupée en deux par un muret de séparation. Les façades sur cour des deux copropriétés sont très dégradées et devront être ravalées dans peu de temps. Ces façades présentent un fort potentiel de réduction de déperdition thermique. Elles peuvent être plus facilement isolées par l'extérieur que les façades sur rue. Les deux cours

servent essentiellement au dépôt des ordures ménagères... et à la fête des voisins. Plantes vertes d'un côté, abandon de l'autre.

Objectifs

L'objectif est de créer une mutualisation des services des deux immeubles en valorisant le patrimoine par le biais de la « réunification » des deux cours existantes, tout en profitant du ravalement des façades pour proposer une isolation par l'extérieur. Il s'agit d'étudier la faisabilité technique, économique et sociale de ces transformations qui permettront d'améliorer « le vivre ensemble » en valorisant l'espace commun, et d'augmenter les qualités environnementales de la cour et la qualité thermique des bâtiments.

- Revalorisation de l'espace commun : gain d'espace, mutualisation des services, création d'un espace de convivialité et d'un espace enfant, amélioration de l'aspect esthétique ;
- Augmentation des qualités environnementales de l'îlot avec possibilité d'essaimage dans les immeubles adjacents et le quartier : création de surface végétalisée, gestion des eaux pluviales, amélioration des conditions d'éclairage naturel, amélioration des conditions acoustiques ;
- Amélioration de la qualité thermique des bâtiments : isolation thermique des façades sur cour par l'extérieur, renouvellement des anciennes menuiseries ;
- Installation d'une ventilation mécanique pour les pièces humides donnant sur cour.

Démarche

Phases

La recherche-action comprend cinq phases

- L'étude de faisabilité selon trois axes : organisationnel, architectural et technique ;
- L'élaboration du projet d'exécution, et la consultation d'entreprises ;
- En parallèle avec les deux premières phases, la concertation des copropriétés par échange participatif ;
- Direction des travaux et participation à leur réception par le MOA ;
- Évaluation du projet, synthèse des enseignements, rapport final.

Concertation

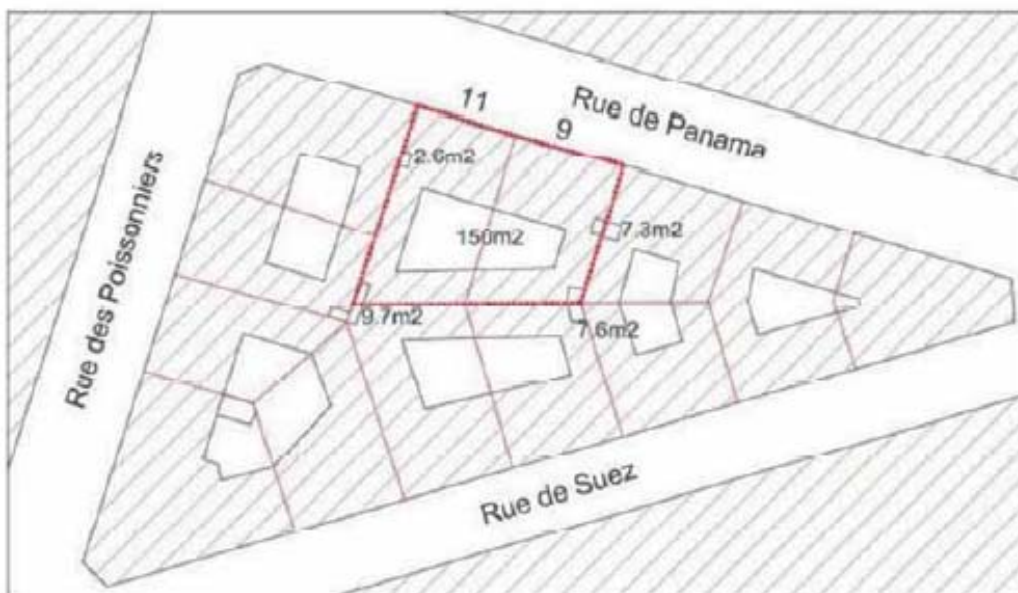
La particularité de cette démarche est qu'à chaque étape de l'étude sont organisées des concertations entre tous les partenaires :

- Réunion de lancement ;
- Concertation entre les syndicats des deux copropriétés ;
- Concertation avec les copropriétaires ;
- Réunions techniques avec les intervenants industriels ;
- Réunions avec l'Agence Parisienne du climat ;
- Réunion de fin de projet.

Il s'agit en effet de fonder le projet sur les attentes des résidents mais aussi de lever les blocages et de tenir compte des contraintes financières et des intérêts divergents. Pour ce faire, il conviendra d'établir un programme de travaux par étapes, la première étant la rénovation des façades sur cour.

Résultats attendus

- Performance énergétique : réduction des déperditions thermiques des façades sur cour d'un facteur 4 à 5 au minimum. Des rénovations ultérieures permettront d'atteindre les objectifs du Plan Climat de la Ville de Paris ;
- Fiabilité de l'étude : la proposition dispose d'immeubles réels comme support et pourra mettre en évidence la complexité des interventions dans les immeubles en copropriété et la nécessité de la concertation à toutes les étapes du projet ;
- Reproductibilité et essaimage de la solution : le grand nombre de cours et de courettes d'immeubles de copropriété dans le tissu urbain de centre-ville français apporte un potentiel très important d'applications de cette recherche-action.



L'îlot rue des Poissonniers / rue de Panama / rue de Suez avec ces cours et courettes et l'emplacement des deux copropriétés



Cour côté 11 rue de Panama



Cour côté 9 rue de Panama