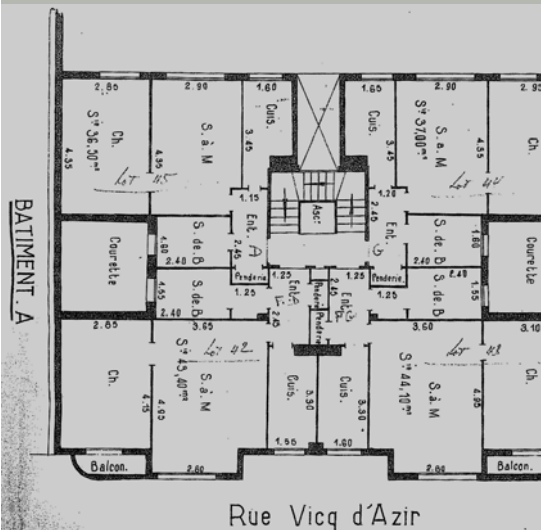


PRÉB4T

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

Amélioration énergétique en copropriétés



Paris
Vicq-d'Azir

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture


**Agence
nationale
de l'habitat**
Anah

Vicq-d'Azir

Localisation

28 rue Vicq-d'Azir
Paris 75010

Équipe

Daniel Jaouen – président du conseil syndical –
résident de l'immeuble

Gérard Picoulet

Partenariats envisagés

Émilie Palanque – SODEARIF - filiale MOA groupe
Bouygues

Bouygues Construction IdF

M. Farinaux – architecte de copropriété

Contacts

Daniel Jaouen

daniel.jaouen@bnf.fr

06 77 05 05 43

Gérard Picoulet

gpicoulet@orange.fr

01 42 54 53 37



Contexte

La copropriété

La copropriété est située dans le quartier de Belleville. C'est un ensemble des années 30, constitué à l'origine d'un immeuble de sept étages sur rue et d'une cour prolongée par un grand hangar industriel. L'immeuble sur rue dispose au rez-de-chaussée de trois boutiques et dans les étages vingt-six appartements de deux pièces. L'immeuble est vétuste et mal entretenu, la consommation d'énergie s'établit à 350 000 kWh/an pour une surface plancher de 1 450 m², soit 240 kWh/m² an.

Les copropriétaires

La moitié des occupants de l'immeuble sont des locataires dont les revenus sont plutôt modestes voire faibles.

Focus sur...

En 2010 la copropriété a vécu une scission. La séparation du hangar sur cour, qui à lui seul couvrait 60 % du terrain, a généré une soulte importante qui sera réalisée en travaux. L'équipe portant l'actuel projet d'étude est celle qui a mené la négociation de scission en 2010. Le syndic professionnel gérant l'immeuble étant dans l'incapacité de mener à bien cette négociation, c'est le conseil syndical, aidé par un professionnel de la maîtrise d'ouvrage offrant l'éventail de compétences

techniques, juridiques et économiques, qui a pris le relais. Cet épisode de la vie de la copropriété a permis de créer une dynamique et de faire émerger des « leaders » aguerris à la confrontation aux obstacles et difficultés de gestion d'une copropriété.

L'équipe se propose d'innover plus au plan organisationnel qu'au plan technique, en mettant au point un « prototype », à savoir une structure destinée à porter la délégation de maîtrise d'ouvrage pour l'exécution du projet, ce type de structure ayant fait ses preuves au moment de la scission.

Objectifs

Il s'agit de définir un projet de rénovation de l'habitat ancien en milieu occupé et les mesures d'accompagnement depuis la prise de décision collective jusqu'à la réalisation, en réunissant de façon pragmatique les conditions pratiques et les moyens.

Démarche

Scénarios

Suite au diagnostic technique de l'immeuble, deux scénarios chiffrés seront élaborés :

- isolation extérieure (intérieure pour la façade sur rue) et rénovation du chauffage répondant à la cible 80 kWh/m² (facteur 3) ;
- en cas de difficulté technique ou de coût trop important, un scénario plus modeste sera élaboré, atteignant néanmoins un facteur d'économie d'énergie supérieur à 2.

Aide à la décision

Une aide à la décision des copropriétaires sera proposée aux copropriétaires, leur apportant des réponses sur l'amélioration de la qualité de vie, la perspective d'une baisse de charges et la valorisation de leur bien. Les plus fragiles seront accompagnés dans la recherche d'aides.

Plan de financement

Un plan de financement sera défini, incluant les négociations avec les banques et prenant en compte l'ensemble des dispositifs de subventions collectives ou individualisées.

Négociation avec les voisins

Une négociation avec la copropriété voisine sera menée, pour l'isolation d'un mur pignon.

Création d'une structure

Une structure ad hoc sera créée, qui portera la délégation de maîtrise d'ouvrage pour l'exécution du projet.

Résultats attendus

En fonction du scénario choisi, l'économie d'énergie devrait être supérieure à un facteur 2 ou à 3 :

- amélioration de la ventilation ;
- amélioration du confort acoustique ;
- baisse des charges ;
- exemplarité de la structure portant délégation de la maîtrise d'ouvrage pour pallier l'incompétence des syndics professionnels.

