

# PRÉB4T

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

## Amélioration énergétique en copropriétés

**PUCA**

plan  
urbanisme  
construction  
architecture



**Agence  
nationale  
de l'habitat**  
Anah



# Pau

Accompagner pour économiser

---

## Pau - Accompagner pour économiser

### Localisation

---

#### Trois copropriétés à Pau

- Résidence Petit Aragon
- Résidence Catherine
- Résidence Valmy

### Équipe

---

Urbanis  
6 rue Maréchal Foch  
64000 Pau

#### Contact

Urbanis / Mélanie Lézin  
tél. 05 59 27 00 27  
melanie.lezin@urbanis.fr



### Contexte

---

#### Les copropriétés

Les trois copropriétés ont été construites avant 1975. Elles comportent chacune un bâtiment de seize à trente-cinq logements. Leur type d'occupation diffère, une majorité de locataires pour la résidence Petit Aragon, plus équilibré pour les deux autres résidences. Les trois copropriétés sont gérées par deux syndicats professionnels. Leurs possibilités techniques et les localisations sont variées, l'une des copropriétés étant située en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager au centre ville de Pau.

#### Focus sur...

---

La Communauté d'agglomération Pau-Pyrénées est déjà engagée dans l'aide à la réhabilitation thermique par un programme d'intérêt général à volet « énergie » qui regroupe notamment :

- un diagnostic du logement ou de l'immeuble entièrement financé par la communauté d'agglomération Pau-Pyrénées faisant l'état des lieux thermique et précisant les travaux à réaliser, accompagnés d'une estimation des dépenses et des économies attendues ;
- une aide technique pour les préconisations de travaux et le choix des devis correspondants, assortie d'une assistance au montage des dossiers de demande de subvention ;
- une aide financière (subvention) de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et / ou de la communauté d'agglomération Pau-Pyrénées.

Le projet s'intègre au cadre offert par ce programme d'intérêt général.

---

## Objectif

---

Face aux difficultés de la prise de décision, il s'agit d'identifier et de lever les freins afin d'atteindre une performance thermique optimale, et de mettre au point des méthodes et outils pour faciliter l'engagement dans des programmes de travaux pertinents de copropriétés construites entre 1948 et 1975.

Cet objectif devra être atteint par la construction d'un projet avec les copropriétés, en s'adaptant à leurs contraintes et leurs particularités. Cette expérimentation privilégiera deux axes : la simplicité des actions mises en œuvre et la qualité de l'accompagnement proposé. L'objectif est également que les copropriétés ne se contentent pas du niveau minimal de performances de la réglementation. Il s'agit de montrer que l'intérêt de réaliser les travaux réside en bonne partie dans la possibilité de viser une performance énergétique exemplaire et que certains financements sont possibles à condition que les critères techniques soient supérieurs aux minima. Seront également mis en avant l'augmentation de la sensation de confort, la valorisation des logements et l'augmentation du prix des énergies.

## Démarche

---

L'expérimentation s'articule autour de :

### **L'information et la formation des acteurs de la copropriété :**

- création d'outils (guide sur la réglementation et les prescriptions techniques en réhabilitation thermique, outil de suivi de consommations des immeubles) ;
- réalisation d'enquêtes (syndics et conseils syndicaux d'une part , copropriétaires d'autre part) pour identifier les freins aux travaux ;
- présentation des enjeux de la réhabilitation aux syndicats de copropriété.

### **L'identification des travaux et leur financement**

L'identification des travaux devra conduire à la décision de réalisation de travaux :

- réalisation d'un diagnostic ;
- recherche de financements collectifs ou individuels ;
- retour d'expérience.

### **L'accompagnement qui prendra trois aspects**

- social auprès des syndics, conseils syndicaux et syndicats de façon collective ou individuelle ;
- technique en lien avec l'ingénieur thermicien ;
- administratif notamment sur le montage des dossiers de financement.

Les interventions seront rythmées par les assemblées générales afin de s'ajuster au fonctionnement en place sans générer de perturbations dans l'organisation générale des syndics et syndicats ni générer de surcoût en provoquant des assemblées générales extraordinaires. Ces assemblées générales seront préparées lors de réunions préalables avec les syndics et conseils syndicaux.

---

## Résultats attendus

---

L'ensemble des préconisations données par le diagnostic thermique visent un niveau BBC rénovation (ou RT 2005 -30 %). Il s'agira par cette expérimentation d'atteindre le meilleur niveau de performance avec une programmation pluriannuelle de travaux.

Il s'agira également d'étendre la méthode proposée à d'autres immeubles construits dans la même période (entre 1948 et 1975). Ce type d'immeuble représente un tiers des logements en France.



*Résidence du Petit Dragon*