

FORMATION HQE ET DEVELOPPEMENT DURABLE
ENACT-ESA 2010

MEMOIRE DE FIN D'ETUDES

Copropriétés des années 60 et développement durable
Mouchotte et le Grenelle de l'environnement



Dominique DESHOULIERES

Novembre 2010

SOMMAIRE

Préambule	3
Introduction	4
Chapitre 1 Enjeux énergétiques et copropriétés	5
Chapitre 2 Mouchotte, entre utopie et passoire thermique	8
2.1 Une histoire singulière	8
2.2 Les données de Mouchotte	13
2.2.1 L'immeuble	13
2.2.2 Les questions thermiques	14
2.2.3 Les autres sujets pour un immeuble durable	16
2.3 Quelques avis recueillis	18
2.4 Comment faire	18
Chapitre 3 Réhabilitation – les solutions actuelles	19
3.1 Les propositions architecturales	19
3.1.1 Le REHA	19
3.1.2 Concours Observ'ER	26
3.1.3 Concours EDF « architecture bas carbone »	27
3.1.4 Un exemple intéressant : la Tour Bois le Prêtre	28
3.2 Les propositions méthodologiques	29
3.2.1 La politique de l'ANAH	29
3.2.2 Les préconisations de Planète Copropriété	32
3.2.3 Petit bilan des solutions actuelles	34
Chapitre 4 Mouchotte = Que faire ?	36
4.1 La gouvernance	36
4.2 La question du patrimoine architecturale	38
4.3 Des pistes pour Mouchotte	39
Conclusion	44
Glossaire	45
Bibliographie	46
Annexes	

Préambule

Sur le choix d'un mémoire. Le choix du sujet est la première marche, peut-être la plus inquiétante pour le néophyte. Totale liberté au sein d'un thème très vaste, ce qui nécessite une brève présentation de mon CV : architecte libéral, dirigeant d'une petite structure de 12 personnes comprenant 4 architectes et une paysagiste associés, je travaille dans les domaines des équipements publics, du logement social et de l'urbanisme, je suis consultant de la MIQCP* qui m'a offert cette formation pour « porter la bonne parole environnementale » dans les jurys de concours d'architecture, enfin j'ai été membre de 2002 à 2008 du Conseil de Développement Durable de l'Agglomération de Poitiers.

J'ai envisagé successivement plusieurs solutions :

- Prendre un projet en cours pour l'analyser sous l'angle de ce thème : cela m'a vite paru fastidieux et peu adapté au temps du projet, plus long que celui de la rédaction. Et puis les projets de l'agence, que ce soit du neuf ou de la restructuration lourde, sont trop « faciles » de ce point de vue = les bâtiments qui sortent aujourd'hui sont presque tous BBC. Je suis convaincu que, sur les aspects énergétiques, la bataille est gagnée pour ce qui est des bâtiments à venir, sur le thème de l'eau, les projets d'urbanisme ont fait des progrès énormes depuis 2 ans, sur la santé, la question est maintenant clairement posée même si les réponses sont moins évidentes.
- Deuxième possibilité, faire un bilan de notre production depuis au moins dix ans et voir comment nous avons intégré ou non, les préoccupations de développement durable et de qualité environnementale. C'est une question qui se pose à nous sur le plan strictement « commercial » lorsqu'on nous demande nos références « HQE® », qu'on se rend compte qu'on n'en a pas stricto sensu mais qu'on a quand même fait des choses dans ce sens. C'est aussi une manière de répondre au dilemme « les architectes en ont toujours fait sans le savoir, vrai ou faux ? ». Ce travail d'introspection est certainement à faire pour nous mais il est très lourd et pas forcément pertinent pour les autres.

* Voir glossaire

- Alors... ma pratique d'architecte ne me donnant pas de piste immédiate, j'ai utilisé ma situation d'habitant et de citoyen, tout-à-fait banale, mais dans un immeuble qui ne l'est pas : la résidence Mouchotte, au cœur de la grande opération Maine-Montparnasse des années 60-70. Copropriétaire depuis 10 ans dans cet immeuble, je me suis trouvé confronté à plusieurs occasions et dès mon emménagement aux sujets qui nous occupent : passoire thermique (et phonique), salubrité (souris, cafards, odeurs), accessibilité (ascenseurs défectueux, marches à RDC), lourdeur de la gouvernance. C'est en cours de formation, lors d'interventions sur la problématique de la rénovation des logements existants, que cet exemple m'a paru intéressant à proposer comme support, prétexte à une réflexion sur les copropriétés.
-

Introduction

Dans un premier temps, je vais resituer la problématique de la réhabilitation dans les enjeux énergétiques et montrer la place centrale qu'y occupe le logement en copropriété. En effet la question énergétique dans le logement est au cœur de la démarche de développement durable : préoccupation environnementale mais aussi sociale (précarité énergétique), économique (enjeu industriel important) et tout ceci pose des questions de gouvernance. Cette démarche de développement durable guidera notre propos, notamment en prenant en compte l'ensemble des aspects d'usage de l'immeuble, au-delà des seules questions thermiques.

Puis j'exposerai le cas « Mouchotte », sur les plans historique, architecturale, technique, et social : quels sont les enjeux, les blocages dans un contexte parisien spécifique

Dans un troisième chapitre, je présenterai les méthodes existantes aujourd'hui en France pour traiter la réhabilitation des immeubles des années 60-70 : opérations sous l'égide de l'ANAH, concours REHA du Ministère, démarche de l'association Planète Copropriété.

Enfin, je tenterai de proposer une démarche d'intervention sur « Mouchotte », aussi bien que les plans architecturaux et techniques que sur le plan de la gouvernance.

Chapitre 1 Enjeux énergétiques et copropriétés

La part des bâtiments existants dans les enjeux énergétiques

Même si ce n'est pas le seul thème de développement durable, les préoccupations énergétiques restent prioritaires lorsqu'on traite strictement du bâtiment lui-même.

La filière bâtiment est à l'origine de 23% des émissions de CO₂ et 44 % de la consommation énergétique finale, dont les 2/3 pour le résidentiel.

Les bâtiments construits avant la réglementation thermique de 2005 représentent toujours aujourd'hui l'immense majorité du parc.

Le parc de logements s'élevait en 2006 à 32 millions (dont 26,7 millions de résidences principales).

La consommation énergétique du parc de logements en 2007 était de 240 kWhep/m².an. Au rythme de 400 000 logements/an, nous n'aurons construit entre 2010 et 2050 que 16 millions de logements qui ne se substitueront que pour une faible part aux existants. Le parc aura grossi de 50% avec des immeubles plus vertueux mais les 2/3, si rien n'est fait dans l'existant, restera une énorme passoire thermique qui rendra presque vains les efforts pourtant considérables accomplis dans la construction neuve et les énergies renouvelables : l'ensemble de la consommation du parc en 2050 serait entre 160 et 180 kWhep/m².an, loin de l'objectif de 50 kWhep/m².an.

Dans ce parc existant, 4,2 millions de logement (collectifs et individuels) soit 13 % sont actuellement gérés par des bailleurs sociaux. Ceux-ci sont fortement incités à rénover leur parc à la fois par les pouvoirs publics et au vu de leur propre intérêt afin de maintenir solvable leurs locataires. Ils ont aussi les structures, les capitaux propres et les moyens humains pour faire face à cet enjeu et ainsi leur éviter de tomber dans la précarité énergétique. Ils ont déjà été le moteur de la première réhabilitation thermique dans les années 70 et sauront certainement relever ce nouveau challenge.

Les maisons individuelles privées représentent 17 millions de logements soit 53 % du parc et autant de cas particuliers que de propriétaires, de celui qui est déjà dans la précarité énergétique à celui qui ne cherchera que la défiscalisation. L'enjeu est de trouver les moyens financiers et les outils adaptés et ciblés pour inciter à réhabiliter ce parc, de manière cohérente et durable.

Aujourd'hui il n'y a que l'Etat, à travers des incitations fiscales, et quelques collectivités avec des subventions qui interviennent dans ce domaine de manière disparate, non concertée et aléatoire compte-tenu des remises en cause constantes des dispositifs fiscaux.

On observe d'ailleurs un certain engouement des particuliers pour faire des travaux dans leur bien : on y voit l'efficacité de l'incitation fiscale comme déclencheur. Ainsi entre 2005 et

2008, ce sont 4,2 millions de résidences principales qui ont été l'objet de travaux de rénovation (un même logement pouvant bénéficier de différents types de travaux sur plusieurs années).

Ce sont en grande majorité des logements individuels (83%), occupés par des ménages qui en sont propriétaires (95%), construits avant 1975 (66%) et situés dans les départements au nord de la Loire, qui ont le plus profité du crédit d'impôt développement durable. Pour aller plus loin, on peut se poser la question de la nécessité d'un organisme (fédérant des organismes existants ?) qui centralise les aides, contrôle leur mise en œuvre et apporte un conseil indispensable aux particuliers en travaillant avec des outils cohérents dans la durée, mais c'est un autre sujet...

Les propriétaires habitant en copropriété n'ont pas, eux, cette possibilité d'engager d'eux-mêmes cette démarche et c'est une part important du problème.

Le parc de logements privés en copropriété représente 8,5 millions de logements. Il se répartit comme suit :

- 6, 2 millions de résidences principales en logements collectifs, soit 73 %
- 0,4 millions de résidences principales en logements individuels, soit 5 %
- 1,1 millions de résidences secondaires en logements collectifs, soit 13 %
- 0,77 millions de logements vacants, soit 9 %

La structure historique de ce parc est révélatrice des enjeux et permet de cibler les efforts :

- 42 % avant 1915
- 11% entre 1915 et 1950
- 6% entre 1950 et 1959 – la reconstruction
- **27% entre 1960 et 1974 – avant le 1^{er} choc pétrolier**
- 11% entre 1975 et 1984
- 3% après 1984

Pour les résidences principales, 40% se situent dans des copropriétés de moins de 50 logements et 60% dans des grandes copropriétés.

Le parc 60-74 constitue le 2^e en termes de nombre total de logements mais le 1^{er} pour les immeubles regroupant plus de 50 logements avec notamment une part importante de chauffage collectif : ces grandes copropriétés des années 60, construits selon les modèles industriels de l'époque, sont, après le logement individuel, un des enjeux les plus importants de la rénovation du parc.

Depuis une dizaine d'années, les actions sont ciblées vers les copropriétés en difficulté, actions actualisées aujourd'hui par une prise en compte des questions énergétiques mais elles ne sont pas étendues à l'ensemble des copropriétés.

Pour être à la hauteur des enjeux, il faudra que tout le parc soit pris en compte, et sans même vouloir distinguer résidences principales et secondaires, d'une part parce que ce n'est pas toujours facile dans l'histoire aujourd'hui plus complexe des ménages recomposés, d'autre part parce que le bilan carbone et la disparition des ressources ne s'arrêtent pas aux barrières sociales : tout doit pouvoir être traité, avec des moyens certes différenciés, mais les logements des riches comme des pauvres doivent devenir moins énergivores.

Chapitre 2 Mouchotte, entre utopie et passoire thermique

2.1 Une histoire singulière

Une époque de grands travaux

L'immeuble de la rue Mouchotte appartient à l'opération Maine-Montparnasse, une des grandes opérations de la rénovation urbaine conduite à Paris à l'initiative des pouvoirs publics au début de la Ve République. Venant peu après l'aménagement du site de La Défense, cette opération constitue une des transformations majeures du paysage parisien au XX^e siècle.

« Mouchotte », ce « grand ensemble dans la ville », est, dans les années 1970, un bastion du militantisme culturel, social et politique.

L'opération Maine-Montparnasse découle de la convention signée le 5 mai 1934 entre les Chemins de fer de l'Etat, et la Ville de Paris, qui porte sur la libération de plusieurs emprises ferroviaires, dont la plus importante est celle de la gare Montparnasse avec le report de celle-ci au sud-ouest de l'avenue du Maine. Après 1953, cette démarche s'inscrit ensuite dans les tentatives municipales de constituer à Paris des réserves foncières. Le 25 juillet 1958 est créée la Société d'Economie Mixte pour l'Aménagement de Maine-Montparnasse (SEMAMM), dont le directeur général adjoint est Edgar Pisani : l'opération Maine-Montparnasse déroge aux règles relatives à l'interdiction de constructions privées sur le domaine public : une ordonnance a autorisé la S.N.C.F. à consentir « des servitudes de toute nature au profit d'immeubles privés construits sur son domaine public » ; ce qui a été fait, pour les immeubles construits au-dessus des installations de la gare Maine-Montparnasse. **Il en découle que la charge foncière, pour les organismes constructeurs, est faible (220 F / m²).**

L'opération est divisée en quatre secteurs dont les travaux s'étendent d'août 1961 (secteur I) au 13 septembre 1973, avec l'inauguration de la Tour Montparnasse (4). Pour ce qui concerne l'immeuble Mouchotte, la mise en service des logements s'effectue en deux phases : mai 1966 (première phase) et printemps 1967 (seconde phase).

Les composantes de l'opération Maine-Montparnasse ont une dimension nationale : la Ville de Paris, la SNCF, la SEMAMM, Société d'Economie Mixte pour l'Aménagement de Maine-Montparnasse et le Groupement Foncier Français (GFF), qui réunit deux sociétés d'investissement conventionnés, la Compagnie Française d'Investissements Immobiliers et de Gestion (COFIMEG) et le Groupement pour le Financement de la Construction (GFC).

L'Agence d'Architecture de l'Opération Maine-Montparnasse (AOM), alors créée pour la réalisation des différentes phases d'études du projet, regroupe des architectes français réputés, Beaudouin, Cassan, De Marien, Lopez, Dubuisson et Saubot.

Un programme complexe.

L'opération combine la destruction de l'ancienne gare Montparnasse, l'extension de la gare du Maine, la construction d'un ensemble de bureaux, de commerces, de logements, et la rénovation du quartier Plaisance-Vandamme au sud. C'est l'aménageur (SEMAMM) qui eut en charge le programme d'urbanisme, l'élaboration des conventions, des règles de copropriété et de gestion, le contrôle du respect des servitudes architecturales, **dans une situation tout à fait nouvelle de copropriété avec des divisions en volume**, impliquant une imbrication de domaines publics et privés, de parties communes et d'équipements techniques.

Les Sociétés Immobilières d'Investissement (SII) COFIMEG et GFC bénéficient de financement type LOGECOS (en application de ce dispositif créé en 1953, une prime de 412.800 francs sans prêt spécial du Crédit Foncier est versée aux deux sociétés) et de la garantie de l'Etat pendant 25 ans contre toute perte financière résultant de blocages ou limitations de loyers par décision gouvernementale.

Le secteur II au sud comporte la nouvelle gare (Urbain Cassan, arch.), un ensemble de bureaux (initialement pour Air-France et le Crédit Agricole, Beaudouin arch.), et **deux ensembles de logements pour la COFIMEG et le GFC, confiés à Jean Dubuisson** : ensemble Maine-Montparnasse I, bd Pasteur (255 logements de luxe, 1959-1965), et **ensemble Maine-Montparnasse II (MM II)**, rue du Commandant-René-Mouchotte (750 logements - 88 000 m²- et des parkings -64000 m² livrés en 1966).

Ce dernier ensemble MM II, qui abrite une population estimée à 2000 personnes, est l'objet de la présente étude.

L'état descriptif de division de 1962 établit les droits fonciers destinés à la réalisation des constructions et aménagements en accord avec le cahier des charges de la Ville de Paris et de la SNCF sur le terrain d'une superficie de 13.811 m² longeant la future rue du Cdt René Mouchotte de :

- la SNCF, pour différents locaux destinés au Domaine Public Ferroviaire en infra et superstructure ;
- ELF France (TOTAL), pour un parc de stationnement public en infrastructure ;
- l'Etat (Secrétariat des Postes et Télécommunications) pour les locaux et bureaux d'un tri postal en infra et superstructure aujourd'hui désaffecté et devenu le siège de la SNCF

- la COFIMEG et le GFC pour un ensemble résidentiel d'habitations, de parkings et de caves, ainsi que pour un petit local commercial.

Le plan-masse, défini en amont par Urbain Cassan, détermine ce programme, l'implantation des bâtiments et leur volume. Ainsi le volume du parking public et les locaux SNCF déterminent le socle dans lequel le parking privé affecté aux logements et les "caves" prennent place ; ce socle de deux niveaux aériens supporte une terrasse en partie plantée accessible aux voitures (et aux pompiers), lieu intermédiaire entre l'espace domestique et l'espace public, qui conduit à une implantation des logements en retrait sur la rue. Cette disposition aurait pu ménager, sur deux niveaux, des commerces articulés avec le niveau de la rue : **dans la réalisation au contraire, ces deux niveaux, occupés par le niveau des caves et un niveau de parking, sont stérilisés** ; l'accès des habitants à l'ascenseur qui dessert la terrasse est un expédient, mais il est le plus fréquenté, en raison de sa disposition proche de l'avenue du Maine, et parce qu'il dessert les deux bâtiments A et B. Les autres accès, au niveau de la rue Mouchotte, sont moins fréquentés. Par contre, les relations directes de la terrasse avec la gare Montparnasse et avec le hall Pasteur sont des commodités appréciables, comme l'accès aux terrasses de l'autre rive de la rue Mouchotte par la passerelle, prévue dès l'origine, et réalisée dans les années 1970.

Au moment de la mise en service les logements sont tous locatifs ; leur gestion se répartie entre la COFIMEG (436 logements, partie nord) et le GFC (317 logements, partie sud). Une association des locataires, censée réunir les locataires de l'immeuble du bd Pasteur et les locataires des immeubles de la rue Mouchotte, est active dès 1966. **En 1997, cependant, la partie nord (COFIMEG) a été mise en vente, et a introduit pour cette partie le statut de copropriété.** La gestion aujourd'hui est complexe : elle est mise en œuvre par un syndicat principal, qui réunit les partenaires actuels de MM II, par un syndicat secondaire, qui représente les propriétaires des appartements, et par un syndic unique.

L'architecture.

Le volume de Mouchotte est celui d'une barre unique de 18 niveaux (bâtiment B), complétée au nord par une aile formant retour à 90° (bâtiment A) ; ces volumes sont superposés à un socle qui contient les caves et les parkings, ainsi que les différents accès aux ascenseurs, à la rue et aux parkings. Le socle n'est pas traité dans le cadre du projet étudié par Dubuisson : la médiocrité des accès et des circulations au niveau des caves trouve ici une explication.

La structure de l'immeuble, élaborée par Dubuisson et le bureau d'études SETEC, est construite en béton armé (dalles et refends porteurs).

Réalisée par l'entreprise SEAL, la façade bénéficie d'une subvention de la ville de Paris (sur laquelle il faudrait obtenir des éclaircissements). Ce traitement de la façade, comme une

paroi systématiquement lisse, est remarquable ; en outre les éléments d'aluminium anodisé dessinent des effets de trame qui sont la signature de l'architecte à ce moment, "l'écossais Dubuisson", qui deviendra la figure caractéristique des productions de l'agence. Sur la terrasse, les parties maçonnées ont un parement de mosaïque de pâte de verre, qui deviendra courant dans les années 1960.

Dans le second œuvre, plusieurs choix techniques sont innovants :

- la VMC*, étudiée en relation avec le CSTB* ; elle réunit les évacuations dans les pièces humides, avec une grande économie de conduites, dissimulées par un faux-plafond, et permet l'installation d'un efficace séchoir interne dans chaque appartement.
- Le chauffage sol-plafond utilise un système réduit de boucles et un grand diamètre du tube.
- L'isolation phonique, satisfaisante pour l'époque, est "mieux réussie que dans l'immeuble Pasteur"
- La protection solaire des simples vitrages par des stores extérieurs qui ne descendent pas au niveau de l'allège, est par contre une solution médiocre.

Les appartements, pour la plupart des types 3, 4 et 5, sont traversants ; leur superficie correspond aux normes du logement social de l'époque.

L'importance des baies vitrées, du sol au plafond, procure un éclairage exceptionnel et de larges vues sur Paris et le jardin. Mais elles posent de graves problèmes de confort d'hiver (parois froides) et d'été (pour les logements non traversants au sud) ainsi que d'isolation acoustique plus du côté rue Mouchotte et avenue du Maine que du côté gare où le jardin fait écran partiel.

L'équipement intérieur comporte dans les murs de refends des menuiseries en acier coulées dans le moule béton (avec un joint en creux caractéristique), qui incorporent les canalisations électriques. Des préoccupations d'ergonomie peu répandues alors commandent le dessin et les détails de l'équipement : les volumes de rangement dans les cuisines (hors appareils électroménager), les tablettes à hauteur d'appui qui courent le long des baies (et qui évitent une vision plongeante désagréable aux personnes sujettes au vertige), la hauteur des interrupteurs.

Les halls d'entrée et les paliers d'étage sont traités avec une géométrie sobre, et des coloris où dominent le noir, le rouge, le blanc et le bois de placage, une gamme qui est fréquente dans la polychromie des architectes post - Le Corbusier ; les appareils d'éclairage se partagent entre éclairage indirect (fluorescence) et spots dans les faux-plafonds.

Un grand ensemble dans la ville : le lieu d'une saga sociale et politique.

A la mise en service, le bas niveau des loyers, résultant de ces aides financières destinées au « logement économique et familial », et ce, dans un contexte économique qui voit les loyers

se redresser et le taux d'emprunt s'envoler au-delà des 15%, participe à l'afflux des nouveaux habitants. Le renom de l'opération devient très vite important. Des « quotas » seront réservés par la Ville de Paris, pour ses employés et pour le relogement d'artistes, et par l'Etat, pour les employés des entreprises assujettis au « 1% patronal » et pour l'accueil de pieds-noirs.

La population de Mouchotte est alors majoritairement constituée de jeunes adultes (68% compris entre 20 et 60 ans), la population active ne représentant que 43% de la population résidante totale (la moyenne à Paris étant dans le même temps de 51%). La composition socioprofessionnelle de Mouchotte est peu contrastée, sinon homogène : cadres, fonctionnaires, professions libérales et chefs d'entreprises représentent les 2/3 de la population active.

Regroupés au sein d'une « Association des Locataires Maine-Montparnasse » (ALMM), les locataires réagissent très vite aux difficultés d'adaptation au quartier qu'ils rencontrent. Dès 1967, ils distribuent gratuitement un « bulletin », financés par près d'une centaine de commerçants du quartier, et les assemblées générales se tiennent en présence du Maire d'arrondissement et de la presse

Le moment, rappelons-le, est celui de l'émergence d'une pensée critique sur la ville, qu'illustrent la thèse du « droit à la ville » et les formules de l'autogestion, que préconise Henri Lefebvre. Les données externes mettent la population du village Mouchotte aux premières loges des actions à opposer face à une transformation urbaine exceptionnellement intense, et de longue durée, puisque son impact s'étend de 1965 à 1978. Le printemps de 1968, lorsque les « mouchottiens » prennent leur place dans les Comités de grève du quartier, et pavoisent le bâtiment en rouge et en noir, est un moment de cristallisation de ces mouvements, qui perdurent ensuite à Mouchotte jusqu'en 1977. Tout au long de cette période, les militants de la vie associative animent des activités sociales et culturelles très intenses : crèche, aide scolaire, clubs de danse, de tennis, etc, qui aboutissent chaque année à la devenue rituelle « fête de Mouchotte », au printemps.

Dans les années qui suivent, dès 1973 la lutte contre la « radiale Vercingétorix » mobilise Mouchotte ; une consultation populaire est organisée en 1977 : le non à la radiale, sur 3573 votants, l'emporte par 3307 bulletins. Ces actions conduisent à l'abandon du projet par la ville de Paris, dans le contexte du nouveau rapport culturel à la ville, inspiré par le Président Giscard d'Estaing. C'est le moment où le site et sa population turbulente inspirent Bertrand Tavernier, qui dans son film "Des enfants gâtés" (1977), en partie tourné à Mouchotte, expose les données et le déroulement d'un conflit (imaginaire mais vraisemblable) entre le Comité de défense des locataires et le propriétaire.

Au milieu des années quatre vingt, lors des premiers renouvellements de bail, l'« unité » des locataires est encore intacte pour refuser la « remise à niveau » des loyers ouverte par la loi

du 23 décembre 1986. Il faut attendre dix ans plus tard, en 1997, et le projet de vente des appartements, pour voir se manifester une nouvelle opposition, sur la base du refus de la main mise sur la rente foncière par les promoteurs. La vente « à la découpe » par la SEFIMEG* fait éclater en 1997 la belle unité des « Mouchottiens ». Les plus durs siffleront ceux qui achètent et qui ont cédé devant les conditions d'achat très avantageuses offertes par la SEFIMEG.

Plus de quarante ans ont passé depuis l'installation des premiers Mouchottiens, les trentenaires sont devenus septuagénaires et grands-parents...

437 appartements sur 754 sont gérés par un syndicat de copropriétaires à part entière, le syndicat secondaire des copropriétaires de Mouchotte. Lors de la première assemblée générale en décembre 1997, ont été évoqués les problèmes de chauffage, de nuisances acoustiques, de stores extérieurs, d'ascenseurs, des problèmes déjà évoqués depuis longtemps par les premiers locataires... Déjà de nouvelles demandes apparaissent : percement des voiles porteurs pour réunir deux appartements, pose de paraboles ou de climatiseurs en façade, fermeture et contrôle de tous les accès à l'immeuble « comme dans n'importe quel immeuble haussmannien » (!), proposition de privatisation des parties communes « abusivement occupées par certains à la charge de tous » ! La gestion des années passées n'était pas parfaite mais la question de la gestion d'un ensemble immobilier comme Mouchotte, aujourd'hui et pour les années à venir, où le nombre et le poids des propriétaires bailleurs augmentent sensiblement tous les ans, intéresse de moins en moins de personnes, au détriment, peut-être, des résidents. Des transformations, dans les rapports entre les habitants, entre les propriétaires, s'opèrent actuellement au profit de l'intérêt particulier, sans véritable prise de conscience des problèmes des uns et des autres, **sans véritables projets collectifs.**

2.2 Les données de Mouchotte

2.2.1 L'immeuble

Il comprend 754 logements y compris les 3 loges de gardien.

Nombre de cages d'escalier :

- 7 en copropriété :
 - o Le bâtiment A comprend 137 logements
 - o Les bâtiments B à G comprennent 300 logements
- 6 en locatif : les bâtiments H à M comprennent 317 logements

TYPLOGIE DES LOGEMENTS

APPARTEMENT		COPRO		LOCATIF		TOTAL	
TYPE	SURFACES	NB	SURF	NB	SURF	NB	SURF
T1 SO	30,92	17	526	0	0	17	526
T1 SE	31,90	15	479	18	574	33	1053
T2 SE	42,46	70	2972	84	3567	154	6539
T2 NO a	50,00	2	100	0	0	2	100
T2 NO	52,38	17	890	0	0	17	890
T2 NE	48,61	34	1653	0	0	34	1653
T3 ANGLE N	73,69	17	1253	0	0	17	1253
T3 ANGLE E	68,97	17	1172	0	0	17	1172
T3 ANGLE S	68,89	17	1171	0	0	17	1171
T3 ANGLE RENTRANT	59,40	17	1010	0	0	17	1010
T3 TRAVERSANT	66,44	87	5780	84	5581	171	11361
T4 TRAVERSANT	77,30	93	7189	131	10126	224	17315
T5 TRAVERSANT	93,50	34	3179	0	0	34	3179
TOTAL		437	27374	317	19848	754	47222

Surface moyenne des appartements	63	63
----------------------------------	----	----

PARTIES COMMUNES

En-dehors des halls et circulations, elles comprennent :

- des salles collectives au RDC du bâtiment A : environ 330 m2 répartis entre une salle pouvant être louée par les résidents et un local utilisé par une association
- un niveau entier de caves, locaux déchets, locaux vélos et rangements
- un parking privé dans le même volume que le parking public, mais avec des accès voitures et piétons séparés

2.2.2 Les questions thermiques

La structure

Le bâtiment est entièrement en béton armé, refends et plancher, y compris les cloisons entre chambres : il a donc une forte inertie thermique qui permet de stocker les calories du chauffage par le sol et les apports solaires gratuits, compensant ainsi partiellement l'hiver les énormes déperditions des façades entièrement vitrées mais générant aussi l'été une surchauffe des appartements mono-orientés sud.

Le chauffage et l'eau chaude

L'énergie (vapeur haute pression) est fournie par la CPCU*, dans une sous-station commune à l'ensemble de l'immeuble. Le bilan carbone de la CPCU est le suivant :

* Voir glossaire

- valorisation des déchets 46%
- le gaz 27%,
- le charbon 19%
- le fioul 8%

Soit un bilan des émissions de 195g de CO₂ par kWh de chaleur livrée (à comparer à 219g par kWh pour le gaz naturel, à 293g par kWh pour le mazout). Ce n'est pas un écart énorme mais la CPCU fait des recherches sur d'autres énergies renouvelables comme la géothermie ou la biomasse pour alimenter son réseau de 6000 immeubles parisiens.

Les installations sont ensuite séparées entre les parties locatives (GECINA*) et la copropriété, avec des comptages indépendants.

L'eau chaude sanitaire est produite et stockée dans des ballons (4 X 6500 + 4 x 5000) puis distribué dans les colonnes montantes au droit des WC avec des comptages dans les logements.

L'eau chaude du chauffage est produite par échangeur, distribuée par colonnes montantes dans gaines palières. Les logements sont chauffés par des panneaux rayonnants situés dans la moitié inférieure du plancher. La distribution du chauffage ne respecte pas celle des logements donc la régulation ne peut se faire que par niveau, un peu par façade mais pas par logement. Ainsi des logements en pignon NE n'arrivent pas à la température de confort et des convecteurs raccordés sur les parties communes vont prochainement être mis en place !

Les consommations annuelles (chiffre 2006) pour les 437 logements en copropriété sont :
eau chaude : 923 980 kWh soit 33 kWh/m² /an

Chauffage : 4 660 000 kWh soit 170 kWh /m²/an

Ce dernier chiffre n'est pas trop mauvais pour un immeuble de cette époque, souvent au double : le chauffage par le sol, l'épaisseur et la hauteur des bâtiments, les apports solaires jouent un rôle positif. Il ne devrait pas être très difficile d'atteindre un niveau BBC, voire plus lors d'une réhabilitation.

Les chaudières d'origine ont été changées en 2009 dans le cadre d'un contrat négocié par la copropriété aidé d'un consultant, avec cession de **certificat d'énergies** à Dalkia* en échange de prêts bonifiés apportés par Dalkia : le problème est que peu de copropriétaires ont souscrit ces prêts, la démarche était un peu lourde à l'échelle de l'effort financier et les taux n'étaient pas à 0% donc peu incitatifs dans le cadre de la baisse générale actuelle. Il faut donc aujourd'hui reprendre une partie de ces CE à Dalkia, ce type de contractualisation étant par ailleurs complexe à expliquer. Le gain prévisionnel en énergie n'est au mieux que de 10% !

* Voir glossaire

La ventilation

La ventilation est mécanique depuis l'origine de l'immeuble, ce qui était assez nouveau pour l'époque et très classique depuis :

- entrées d'air statiques par les coffres à stores dans les pièces sèches
- reprise dans les pièces humides qui comprenaient à l'époque un séchoir : 60 m³/h dans les cuisines, 30 m³/h dans les autres, par grille avec réglage inaccessible à l'habitant
- conduits verticaux divisés en 2 zones sur la hauteur des immeubles
- ventilateur d'extraction pour chaque cage (3 dans le A)

La façade

La façade est l'emblème de l'immeuble mais elle est entièrement en simple vitrage, avec des parties importantes en aluminium très conducteur sur le plan thermique, des coffres de stores mal isolés, des stores qui ne descendent pas jusqu'au sol.

L'hiver, par temps venteux, la température peut chuter de manière importante selon la façade exposée au vent, et les zones près des façades ne sont vraiment pas confortables. Certains appartements n'obtiennent pas les températures de confort.

L'été, certains appartements, notamment les mono-exposés, peuvent devenir des fours.

En période de chauffe, par temps de soleil, on peut voir toutes les fenêtres ouvertes du fait des apports solaires et de l'impossibilité pour l'habitant d'intervenir sur le chauffage : de toute façon, ouvertes ou non, ce sont les oiseaux du parc Atlantique que nous chauffons.

2.2.3 Les autres sujets pour un immeuble durable

L'eau froide

Elle est distribuée par les colonnes internes aux appartements. Un sous-comptage est effectué.

Le système de WC aspirambo ne facilite pas la pose de mécanisme économiseur.

Aucune récupération d'eau n'existe, même pour l'arrosage des espaces verts ; j'ai appris incidemment qu'un vieux réseau d'eau de ville non potable distribuait l'immeuble mais qu'il n'était pas en service...

L'électricité

Rien de particulier sur ce sujet, en-dehors des mises aux normes et des changements de lampes comme dans tout immeuble.

L'acoustique

Comme tous les immeubles de cette époque, de vrais problèmes d'acoustique se posent :

- isolation entre logements : latéralement il n'y a pas trop de problème car il y a beaucoup de voiles béton entre logements (souvent avec joints de dilatation) ; verticalement c'est un peu plus sensible mais les planchers sont épais et le parquet souvent collé complète l'isolation ; la plupart des bruits entre logement viennent soit des gaines, soit par la façade.
- bruit d'impact : entre logements superposés, des problèmes qui se règlent dans le cadre du bon voisinage.
- Le problème plus lourd est les bruits « de structure » : comme la plupart des murs sont en béton extrêmement durci depuis 45 ans, le moindre percement résonne sur les 17 étages. Et comme il s'agit aujourd'hui de propriétaires, et bien il font des travaux avant d'emménager, ce qui fait qu'il y a des travaux toute l'année dans quasiment chaque cage d'escalier.
- les bruits extérieurs sont l'autre gros problème : la passoire thermique est une passoire acoustique ; les bruits de la gare côté jardin et les bruits des avenues côté rue Mouchotte atteignent un niveau important dans la plupart des étages : la rue Mouchotte sert de gare routière aux bus Air France, les poubelles de l'hôtel Méridien et de la galerie Gaité sortent à partir de 5h du matin alors que les bars et bowling ferment à 4h. Cette question devra se régler en même temps que les problèmes thermiques.

Les déchets

Vaste débat en cours au sein de la copropriété. Le tri sélectif a été mis en place sans locaux dédiés mais n'est que partiellement respecté et souvent mal utilisé (poubelles refusées).

Un système de vide-ordures sur palier perdure, deux points de vue s'affrontent :

- il faut les maintenir car sinon les gens laisseront leurs sacs sur les paliers ou les passeront par la fenêtre
- il faut les supprimer dans la logique du tri sélectif et d'une meilleure hygiène de l'immeuble, et récupérer leurs emplacements pour faire les locaux déchets.

L'accessibilité

En-dehors du bâtiment A, les RDC (niveau terrasse) des cages d'escalier ne sont pas accessibles en fauteuil roulant ; par contre, en-dehors de petits seuils au niveau rue faciles à supprimer, l'accessibilité se fait entre la rue et les RDC.

Cette accessibilité peut se faire néanmoins par le niveau cave, intermédiaire entre la rue et les RDC. Un grand couloir relie les ascenseurs, couloir qui distribue aussi les locaux VO, les caves, les locaux vélos. Il est dans un état déplorable : sol très dégradé, chemins de câbles poussiéreux apparents, murs en agglos, lumière glauque et souris, cafards... Un projet de rénovation de ce niveau est à l'étude : il suscite de fortes résistances face aux coûts annoncés et ne prend pas en compte toutes les thématiques.

Les vélos

En 10 ans le nombre de vélos a littéralement explosé. La copropriété n'a pas souhaité les voir sur la terrasse (RDC), des locaux ont été créés au niveau cave. Cependant les utilisateurs réguliers n'aiment pas passer plusieurs portes pour sortir et une solution a été trouvée dans une sur largeur de circulation. Mais cela est remis en cause dans le nouveau projet pour des raisons de sécurité incendie.

2.3 Quelques avis

Du syndic

Le syndic est un élément moteur de la copropriété. Il gère aussi une copropriété Pouillon à Meudon la Forêt sur laquelle une opération de réhabilitation de grande ampleur est engagée (Alluin Mauduit architectes). Il est syndic depuis 10 ans, connaît très bien l'immeuble et est motivé pour son devenir. Il sait qu'un jour ou l'autre il faudra intervenir lourdement mais ne voit pas encore comment prendre concrètement la question. Il m'a reçu longuement une première fois, puis je n'ai plus réussi à le joindre pendant 2 mois (il était mis en cause par le conseil syndical du secondaire), enfin il vient de me donner quelques éléments sur les consommations. Il n'y a pas d'architecte de la copropriété, les projets sont étudiés au coup par coup par des cabinets d'architectes ou des bureaux d'études spécialistes (ascenseurs, chauffage...)

De la présidente des copropriétaires

La présidente m'a reçu, elle est consciente de la question mais est effrayée par la dépense, par le fait d'intervenir sur une façade « classée », par les travaux qu'elle a déjà lancés sur les caves. Le dialogue s'est néanmoins instauré et il devrait être possible d'aller plus loin dans la démarche.

De la présidente des locataires

Je l'ai contactée, elle est prête à me recevoir mais cela n'a pas pu se faire dans le cadre du mémoire.

Du représentant du bailleur institutionnel

Je l'ai contacté, sans l'avoir directement je pensais obtenir un RDV cet été mais mes récentes relances sont restées sans suite, peut-être du fait de la proximité des AG d'octobre.

2.4 Comment faire ?

Nous avons vu qu'en partant de problèmes essentiellement thermiques, la problématique d'une réhabilitation d'un immeuble comme Mouchotte se doit d'envisager l'ensemble des questions qui concernent les habitants, au risque de recommencer à brève échéance de nouveaux travaux. Mais comment envisager une réhabilitation globale en copropriété, je propose dans le chapitre suivant d'examiner ce qui se fait actuellement en France.

Chapitre 3 Réhabilitation – les solutions actuelles

3.1 Les propositions architecturales

3.1.1 Le REHA

Plusieurs concours architecturaux sont lancés par des opérateurs publics ou semi-publics, soit spécifiquement sur la réhabilitation, soit avec un volet dédié.

Le plus connu, organisé par le PUCA*, est le programme REHA qui « a pour ambition de promouvoir une offre technique et architecturale innovante permettant une requalification durable des bâtiments d'habitat collectif, dans les secteurs public et privé. Si l'excellence énergétique constitue la dimension centrale du programme...les enjeux, à la fois sociaux, économiques, écologiques supposent une approche visant à la **remise à niveau du bâtiment dans toutes ses dimensions : urbaine, architecturale, technique, d'usage.** »

Sur un panel de 27 bâtiments retenu par le PUCA, les candidats choisissent un cas d'étude et doivent proposer des solutions reproductibles ou adaptables dans des situations comparables. Les typologies retenues sont un curieux mélange de procédés constructifs, de réglementation ou d'usage :

Les bâtiments-supports de la consultation REHA

A. Catégorie Brique

1A 11 rue Dunois Paris
2A 8 rue Clavel Paris
3A 30 rue des Poissonniers Neuilly-sur-Seine

B. Catégorie Pierre

4B La Chancellerie IA, 39-49 rue Gustave Eiffel Bourges
5B La Chancellerie IB, 2-12 rue Henri Moissan Bourges
6B Monchat, 43-47 rue de la Balme Lyon

C. Catégorie Parpaings

7C Bâtiment Saint-Dominique - 13 rue Gabriel Fauré
Carcassonne
8C Bâtiment Saint-François - 12 rue Gabriel Fauré
Carcassonne

D. Catégorie Panneaux préfabriqués

9D Euclide, 31-87 rue Kennedy Tourcoing
10D Cité Le Parc, 3 impasse de Londres Toulouse
11D 43 rue Delescluze Bagnolet
12D Les Verchères, 2-10 rue Claude Debussy Vaux-en-Velin
13D 36-38 rue le Tellier Paris
14D 2-14 rue Van Loo Paris

E. Catégorie Béton

15E 1-21 rue du Mont-Dore Toulouse
16E 2 chemin d'Audibert Toulouse
17E Résidence Cap Sud, place de Rungis Paris
18E Jardin des Gobelins, 17-27 rue des Cordelières Paris
19E Les Castalides, 71 rue Aristide Maillol
Toulouse
20E 11-13 avenue de la République Rosny-sous-Bois

F. Catégorie IGH

21F Tour Rimini, Villa d'Este 8 avenue de Choisy
Paris

22F Tour Helsinki, 50 rue du disque Paris

G. Catégorie Foyer Logement

23G Arago, 37 rue Pierre et Marie Curie Blois
24G 80 rue René de Prie Tours
25G La Bourgeonière, 3-7 rue des renards
Nantes
26G 61 rue de Budonville Nancy
27G Les Jardins de Fleming - rue André Maginot
Orsay

La première session a été rendue le 30 avril 2009. Le jury a retenu 17 propositions d'équipes composées d'un binôme maître d'œuvre-industriel appuyé sur des bureaux d'études et des entreprises du bâtiment. Les premières réalisations expérimentales devaient démarrer en 2010.

Pour les promoteurs de l'opération, c'est un succès : « Les systèmes et produits permettent d'optimiser simultanément l'enveloppe, les équipements techniques et le confort. Les procédés assurent aux bâtiments une haute performance énergétique à coût maîtrisé. Les équipes ont mené une réflexion globale sur la qualité de l'habitat : traitement des espaces de vie et du logement, qualité des ambiances, mise en accessibilité...Le tout contribuant à la requalification dans une démarche durable offrant des perspectives à long terme. »

Je voulais regarder les projets qui nous concernent, ceux dans le cadre de copropriétés mais les documents à disposition (brochure et site web) ne donnent plus les informations sur la nature des immeubles, seules des mentions dans les fiches des projets lauréats permettent parfois de connaître cet aspect. Je les ai donc tous passés en revue.

Projet Closer – Alter Smith architectes

Propose de construire un bâtiment neuf en parallèle de la barre existante et de couvrir l'espace entre le neuf et l'existant par une verrière : solution liée à la pratique des surfaces annexes non chauffées par ces architectes mais quasi-impossible pour une copropriété (une façade devient « intérieure ») et même difficile à vendre à des locataires ; où est le côté reproductible ?



Projet Mettre de la couleur dans la Ville – Antonini-Darmon et Anthony Roubaud architectes

Sous ce titre réducteur, c'est une proposition de façade épaisse (double peau) et de balcons filants avec une démarche technique intéressante de confinement de l'amiante des façades actuelles et d'échafaudage utilisé pour la structure avec bien sûr des performances thermiques et acoustiques intéressantes. Ce procédé semble adaptable à tous types de bâtiments à façade plane avec refends en façade mais pose le problème de l'évolution de l'image de l'immeuble.



Projet Modulo-bois – Ateliers Lion architecte

Utilisation de modules préfabriqués permettant de nombreuses combinaisons et rapportés sur les façades de foyers-résidences à petite trame répétitive ; l'intervention prévoit la dépose des panneaux de façades actuelles, donc une intervention lourde.



Projet Thermocube – Bellouard Montlaur Balducchi architectes

Intervention sur une copropriété dégradée nécessitant un traitement global. Le « thermocube » est un élément de façade préfabriqué qui se rapporte sur l'existant sans nécessiter de travaux à l'intérieur des logements. D'autres interventions complètent ce projet assez réaliste pour des copropriétés et reproductible.



Projet Capzed – Christian Camuset architecte

Projet sur la résidence Cap Sud à Paris 13^e, immeuble qui « présente de réelles qualités d'organisation et de luminosité » mais qui souffre de dégradations, de mauvaise isolation, d'infiltrations et « d'une mauvaise image auprès des habitants ». Utilisation d'outils informatiques puissants pour partager les données. Proposition de recouvrir l'immeuble d'une « peau chaude » devant les anciens balcons puis d'une « peau froide » avec espaces thermiques tampons soit un gain de surfaces intérieures et un nouveau prolongement du logement. Pour la luminosité, l'augmentation de la profondeur du bâti serait compensée par la suppression des allèges pleines ? Intervention au final très lourde et peu reproductible.



Projet Jean-Luc Collet architecte

Derrière un aspect « nature » avec des serres en toiture, se cache une réhabilitation lourde intérieure et extérieure avec des procédés de filière sèche (béton composite) et des techniques complexes comme des châssis parietodynamiques*. L'apport en façade de loggias modifie complètement l'aspect du bâtiment sans réelle plus-value architecturale.



Projet enveloppe Timber – Vladimir Doray architecte

Il s'agit de panneaux préfabriqués de grande dimension rapportés devant le bâtiment avec ses propres fondations par micropieux et pouvant intégrer des éléments de 2nd œuvre, fenêtres, loggias, mais aussi plan de travail de cuisine... Si l'intervention commence de l'extérieur sans trop de nuisances (camion-grue), rien n'est dit sur les raccords intérieurs après pose.



Projet Changer de peau – Franck Gaubin

Utilisation de la façade préfabriquée rapportée pour intégrer les gaines de la VMC double-flux et des loggias au sud. Projet assez complet sur les aspects techniques et urbains, basé sur la « distinction entre l'évolution de la structure et celle de la peau. Si la structure est pérenne, la peau, avec ses fonctions complémentaires d'isolations et de perméabilité, peut évoluer différemment. D'où l'idée de considérer la peau comme un élément dynamique susceptible d'évoluer rapidement...comme les équipements fluides. » Le problème de forme architecturale reste entier, la proposition sur l'immeuble Letellier transformant une barre typée 1960 en un plissé années 70-80...



Projet Atelier Gens Nouveles architecte

Façade manteau et éléments modulables en saillie, en matériau bois, sur la barre Euclide à Tourcoing avec un enjeu démonstratif dans le cadre de l'ANRU* : la réhabilitation lourde ne coute pas plus cher que la démolition-reconstruction et apporte une plus-value sociale.

Le projet montre qu'une réhabilitation centrée sur l'enveloppe permet d'obtenir un résultat au-delà du BBC pour le neuf et que les qualités écologiques du projet permettent d'inverser le déficit d'image de la barre. Reste à voir si l'image après vieillissement du bois sera acceptée par les habitants et les bailleurs.



Projet Christian Gimonet architecte

Proposition d'une double peau en bois posée à la grue sur des consoles fixées en terrasses afin de limiter la gêne pour les occupants. Malheureusement le traitement architectural est assez pauvre et les façades ne s'en trouvent pas plus valoriser que dans les opérations d'isolation des années 80-90.



Projet Ecorce - Jourda architectes

Cette star de l'architecture environnementale propose une peau isolante en bois, avec un dessin très soigné et l'utilisation d'un outil de scannage des façades en 3D au mm près au service de la préfabrication. Ces solutions reproductibles de qualité changent néanmoins complètement l'apparence des bâtiments et nécessitent de faire admettre le vieillissement naturel du bois.



Projet Upgrade – Laurent Machet architecte

Démontage des façades et création de jardins d'hiver avec précadre en Ductal et menuiseries bois fermant l'appartement. Cet ensemble léger repose néanmoins sur des poteaux rapportés qui reposent sur des fondations ?

Solution un peu luxueuse pour valoriser un matériau mais la mise en œuvre ne semble pas très évidente



Projet Nortec Ingénierie

Système assez complexe d'espaces tampons rapportés gérant des rangements supplémentaires, des serres bioclimatiques ou des agrandissements de pièces. La démarche accorde une place importante au diagnostic même si ce projet témoin semble recéler l'ensemble des solutions disponibles (VMC hygro B, EnR, bois). L'ensemble maintient le traitement horizontal de l'immeuble d'origine, à la différence d'autres projets.



Projet Re(H) Archi-textures – Pélegrin architectes

Cet architecte connu pour ses positions innovantes se confronte à une copropriété parisienne. L'intérêt du projet est de proposer une réhabilitation de base et deux options pour les façades, support de dialogue avec les copropriétaires. La réhabilitation de base propose des actions faciles à mettre en œuvre : sas pour les halls, récupération des Eaux Pluviales dans une ancienne cuve à fuel, locaux de tri, et en logement, la mise en œuvre d'une VMC et d'un chauffage performant. En façade, la solution « légère » comporte un ravalement thermique tandis qu'une solution plus ambitieuse propose une structure habitable autoporteuse avec balcons et végétalisation. Au vu des images de cette solution, c'est un changement radical d'image qui s'opère sur l'immeuble dont on peut douter de la pérennité.



Projet Effi-HBM – Rouillat architectes

Un projet fait appel à « l'héritage », social et architectural et s'appuie sur la qualité du bâtiment existant, les immeubles HBM de Monchat à Lyon : restitution des modénatures dans le ravalement thermique, pose de double-fenêtres devant les existantes, greffe discrète en pignon pour régler les questions d'accessibilité et techniques (ascenseur, salles de bains, gaines). Ce type de démarche, ici dans le cadre de logements sociaux, semble pertinente pour des copropriétés souhaitant garder l'image de leur immeuble.



Projet Plein Sud – Julien Vasse architecte

Des propos sensés en préambule : « les projets de réhabilitation sont par nature spécifique », tout n'est pas reproductible. « L'analyse du contexte est impérative...c'est pourquoi nous avons dressé un diagnostic architectural et numérisé l'intégralité du bâtiment avant de commencer la conception ». Ceci dit, le projet propose un procédé répétitif avec des éléments plutôt autonomes de l'existant, des grands portiques préfabriqués qui enjambent le bâtiment et créent une pièce supplémentaire ; le rapport avec le déjà-là n'est pas évident !



Finalement le résultat de cette large consultation, menée avec des moyens importants par l'Etat, ne nous donne pas beaucoup de « grain à moudre » pour la question qui nous occupe, copropriété et développement durable, sans doute pour les raisons suivantes :

- On a voulu adosser des architectes à des industriels : c'est un phantasme récurrent de nos ingénieurs des Ponts depuis 60 ans, l'industrialisation de l'architecture ; il est logique que les équipes mettent alors en avant un procédé reproductible ou un matériau avant même d'avoir une analyse fine du contexte et des possibilités socio-économiques de les mettre en œuvre ; quand on a pratiqué un tant soit peu la réhabilitation, on sait qu'on ne peut pas projeter des solutions toutes faites. On ne peut reproduire que sur un bâti très similaire, dans son architecture et sa technique.
- C'est un concours, il faut faire des images qui séduisent et marquent le jury : une démarche de transformation de façade se doit de « mettre en couleur » au détriment de la présentation de la méthodologie ou de la qualité des architectures existantes.
- C'est un concours, il faut faire vite, on ne peut pas faire un diagnostic social et architectural complet, on ne sait pas quels sont les vrais besoins des habitants, on leur propose des solutions « clé en main », on n'est pas dans une démarche de développement durable.

D'autres concours ont vu le jour sur des thèmes proches :

3.1.2 Concours Observ'ER*

Ce concours « habitat solaire, habitat d'aujourd'hui », organisé par Observ'ER* tous les deux ans depuis 1988 focalise l'attention sur la valorisation du potentiel de l'énergie solaire dans l'architecture en construction neuve comme en réhabilitation. Cette année le niveau des performances énergétiques et de prestations environnementales des projets est exceptionnel avec une consommation annuelle d'énergie primaire d'environ 50 kWh/m²/an sur les bâtiments neufs.

Sur 11 prix décernés, un seul récompense la réhabilitation du logement collectif.

En 2010 c'est une opération logement social de la SIEMP* à Paris qui est lauréate : L'opération du 161 rue de la Convention Paris 15e (Equateur architectes) est l'une des premières à avoir été certifiée « Patrimoine habitat et environnement » par l'organisme de certification Cerqual*. L'utilisation de l'énergie solaire (25m² de panneaux solaires photovoltaïques et 33m² de panneaux solaires thermiques), l'installation d'équipements économes en énergie (chaudières à gaz collectives à condensation) et une isolation performante ont permis une nette amélioration de la performance énergétique du bâtiment : baisse de plus de 70% de la consommation énergétique et de l'émission de gaz à effet de serre. Le choix de matériaux écologiques et la création de nouveaux espaces verts participent encore à la qualité environnementale de la réalisation. La mise en œuvre de ces solutions entraîne jusqu'à 40% de réduction des charges locatives. Malheureusement le site d'Observ'ER ne donne pas d'éléments plus précis sur cette opération ni sur les modalités du concours dont l'intérêt est d'être une récompense de bâtiments construits et non de projets comme le REHA. Manifestement, l'intérêt de cette opération bien que devant mettre en valeur l'énergie solaire, est qu'elle respecte l'architecture d'origine ce qui me semble important pour la plupart des copropriétés.



* Voir glossaire

3.1.3 Concours EDF « architecture bas carbone »

En 2010, EDF a organisé en 2010 son 3^e concours Architecture bas carbone pour lequel 150 projets ont été déclarés recevables. Axé cette année sur le logement social, 30 propositions portaient sur la réhabilitation et 3 furent sélectionnées sur les 8 au total. Comme pour le REHA, il s'agit de projet et non de réalisation, présenté uniquement par les architectes devant attester de l'implication de leur maître d'ouvrage, en l'occurrence du bailleur social, et de la présence d'un bureau d'études qualifié dans leur équipe :

- Projet lauréat – ITAR architecture – St Pierre des Corps : Projet qui s'insère dans une étude d'urbanisme du quartier visant à réinsérer les tours réhabilitées avec finesse par des interventions ponctuelles ciblées sur l'usage des habitants



- Projet mentionné - Lair et Roynette architectes – HBM Paris XVe : le regroupement des petits logements permet de retrouver des surfaces habitables correctes malgré les doublages intérieurs épais ; chantier complexe utilisant l'organisation de vacance des logements pour faire les travaux, seule solution dans ce contexte pour concilier respect du patrimoine et valeur d'usage.



- Projet mentionné Canale 3 architectes – Tour Renoir Paris XVe : intervention lourde sur les façades, avec ITE* et fermeture des loggias, qui change notablement l'aspect de cette tour, avec une plus-value architecturale discutable. Des paris techniques dont il sera intéressant d'avoir les résultats, comme une pompe à chaleur sur les eaux grises en remplacement du chauffage urbain CPCU*.



3.1.4 Un exemple intéressant : la Tour Bois le Prêtre



1959

1990

2010

Conçue par l'architecte Raymond Lopez en 1959, cette tour de logement sociaux présentait une architecture novatrice dans le même esprit que celle de Jean Dubuisson quelques années plus tard : système constructif industriel composé d'éléments préfabriqués assemblés et de façades très vitrées. En 1990, l'OPAC de Paris entreprend une réhabilitation thermique qui dénature complètement l'image du bâtiment. En 2005, l'OPAC, dans le cadre du GPRU de la Porte Pouchet, lance en 2005 un concours d'architecture restreint pour la transformation de la Tour Bois-le-Prêtre et de ses "conditions d'habiter" et confie à l'architecte Françoise-Hélène Jourda une mission d'Assistance à maîtrise d'ouvrage spécifique à cette opération pour l'organisation du concours, la concertation avec les locataires et la prise en compte du développement durable dans le projet. Ainsi, l'OPAC veut démontrer qu'en dépensant moins (100.000 € par logement contre les 170.000 € nécessaire à une démolition reconstruction) l'opération sera plus réussie que dans du logement neuf. Frédéric Druot (avec Lacaton-Vassal) gagne le concours et propose une réhabilitation complète :

- L'agrandissement des appartements, notamment des séjours, par la création de nouveaux planchers sur toute la périphérie de la tour, qui permettent d'agrandir les séjours, de créer des jardins d'hiver ou des balcons continus, d'améliorer le confort, la lumière naturelle et les vues dans les appartements, et de réduire significativement la dépense énergétique de chauffage.
- Les habitants de la tour resteront sur place pendant les travaux. Ils garderont leur appartement ou échangeront dans la tour pour un autre logement, plus grand ou plus petit.
- Les travaux sur les espaces communs portent sur la reconfiguration du hall au rez-de-chaussée, qui sera mis de plain-pied avec la rue et traversant de l'entrée au jardin et la création de deux nouveaux ascenseurs, pour faciliter la distribution des étages.

Et au final la nouvelle image de tour est beaucoup plus dans l'esprit initial de R. Lopez.

3.2 Les propositions méthodologiques

3.2.1 La politique de l'ANAH

Je présente ici l'action de l'ANAH* sur les copropriétés en difficulté. Depuis quelques années, notamment depuis le lancement de l'ANRU, les pouvoirs publics se sont aperçus que dans les quartiers en difficulté, il n'y avait pas que des logements sociaux publics mais aussi des immeubles en copropriété dont certains pouvaient souffrir de maux encore plus importants que ceux du secteur social :

- Problèmes techniques : dégradations importantes par incapacité des copropriétaires à décider/payer les travaux nécessaires, pathologies lourdes voire insalubrité ou péril
- Problèmes financiers : insolvabilité des copropriétaires, dettes du syndicat de copropriété envers ses fournisseurs
- Problèmes sociaux : propriétaires occupants impécunieux, bailleurs modestes négligents, spéculateurs
- Difficultés juridiques et de gestion : organisation complexe de la copropriété, syndic absent ou défaillant...

L'ANAH a pour mission d'intervenir dans l'habitat existant privé : pendant longtemps financée par la taxe additionnelle au droit de bail, elle subventionnait les travaux des bailleurs privés ou des propriétaires occupants de manière ponctuelle dans le secteur diffus. Puis ont été créées les OPAH* dans les années 1980 afin de coordonner les actions publiques pour la réhabilitation des centres anciens après que les grandes opérations de rénovation-destruction des années 60-70 aient été stoppées : l'ANAH a alors concentré ses moyens sur ces opérations en lien notamment avec les municipalités et les bailleurs sociaux mais aussi avec les opérateurs privés. Ces OPAH ont été étendues dans les années 90 au monde rural afin de lutter contre la désertification.

Il est donc logique, et même un peu tardif, que l'ANAH devienne aujourd'hui un acteur majeur des interventions sur les copropriétés, et dans un premier temps sur celles en difficulté :

- Elle dispose d'une réelle expérience technique de la réhabilitation
- Elle a une connaissance juridique du secteur privé, ce qui n'est pas le cas de beaucoup d'acteurs publics
- Elle a une expertise des approches sociales auprès des habitants
- Elle dispose de moyens financiers importants... mais sans doute insuffisants pour cette nouvelle intervention

* Voir glossaire

Confrontée à l'ampleur de la tâche, sans commune mesure avec le traitement ponctuel d'un petit immeuble urbain ou d'une maison rurale, l'ANAH a muni ses équipes et ses intervenants extérieurs d'un guide méthodologique dont voici les principaux points :

Le diagnostic de la copropriété

A partir d'un constat d'insuffisance des études pré-opérationnelles, souvent limitées aux aspects techniques sans prendre en compte les aspects sociaux, juridiques, comptables, déterminants pour la réussite de l'opération, le guide propose :

- **une phase de repérage**, en amont de l'intervention sur l'immeuble, pour identifier dans un quartier ou une commune les copropriétés en difficulté : ce travail se fait à partir de fichiers publics et de bases de données, notamment le FILOCOM*.

- **une étude préalable**, financée par l'ANAH depuis le 6 décembre 2007 : c'est une évaluation sommaire du niveau de dysfonctionnement de la copropriété repérée, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la collectivité locale. Elle comprend :

- La description générale de la copropriété : quantitative, contexte urbain, liste des études
- La connaissance du fonctionnement et de la gestion : règlement de la copropriété, état des comptes
- L'analyse de l'occupation : occupants/bailleurs, enquête sociale
- Le diagnostic immobilier : position sur le marché du logement, montant et évolution des transactions et des loyers
- L'analyse de la stratégie patrimoniale des bailleurs
- L'analyse physique des parties communes : état général avec estimation sommaire, grille d'insalubrité et d'insécurité, établissement de la liste des diagnostics techniques complémentaires à réaliser
- L'état des logements (seulement si la copropriété le nécessite)
- Une fiche de synthèse

Trois issues de cette étude préalable sont possibles :

- Absence de difficulté particulière nécessitant une intervention publique dérogatoire au droit commun. La collectivité peut proposer des actions préventives.
- Difficultés telles que la situation est irrémédiable et nécessite des procédures coercitives dans un autre cadre : RHI*, acquisition publique, carence.
- Proposition d'une étude pré-opérationnelle qui permettra de déterminer le dispositif à conduire : l'étude préalable fixe alors l'ensemble des études et expertises complémentaires à réaliser et donne les pistes pour la rédaction de leur cahier des charges.

* Voir glossaire

- **l'étude pré-opérationnelle** : elle permet de définir en détail le dispositif à mettre en place, de caler les objectifs qualitatifs et quantitatifs et les engagements des partenaires. La maîtrise d'ouvrage est assurée par la collectivité locale. Elle comprend :

- Une mission d'information et de sensibilisation des copropriétaires, du syndic, du conseil syndical, des locataires, des maitres d'œuvres ou experts intervenants déjà sur l'immeuble
- Le diagnostic, qui est un approfondissement de l'étude préalable sur l'ensemble des points, s'appuyant notamment sur les expertises complémentaires effectués en particulier sur le plan technique. Un « plan de travaux » est établi par un maitre d'œuvre, afin de pouvoir subventionner les études bien en amont de la réalisation des travaux.
- L'élaboration de la stratégie de redressement : synthèse de l'étude, proposition de scénarios d'intervention et choix du dispositif de redressement :
 - OPAH Copropriété : sur la base de l'expérience des OPAH classiques, mise en place de dispositifs concertés pour aider la copropriété à réaliser les travaux sous sa propre direction
 - Plan de sauvegarde : sous l'égide du Préfet, il est indiqué lorsque la puissance publique doit intervenir pour redresser la situation d'immeubles en très grandes difficultés. C'est une « mise sous tutelle » de la copropriété.
- Après le choix de la stratégie, la préparation de la convention de programme comprend :
 - Les objectifs qualitatifs et quantitatifs
 - Les moyens opérationnels
 - Les moyens financiers
 - Le suivi et le pilotage

Le suivi-animation

Le suivi-animation comporte toutes les missions susceptibles de permettre le redressement de la copropriété en difficulté définies par l'étude pré-opérationnelle. Il est réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité locale. Il comprend :

- Le développement des partenariats, sur les plans sociaux (commune, conseil général, organismes sociaux, associations...), financiers, technique, et la concertation avec les autres dispositifs en cours dans le quartier (ANRU...)
- L'information des copropriétaires, leur accompagnement notamment sur les plans juridique, gestion, aide aux personnes en difficulté sociale, appui aux projets patrimoniaux, une assistance technique type assistance à maîtrise d'ouvrage (choix du maitre d'œuvre, dossiers de financement)

- L'observation et le suivi des actions engagées
- L'évaluation dans le cadre du bilan de l'opération

3.2.2 Les préconisations de Planète Copropriété

L'association Planète Copropriété* a organisé un colloque les 1^{er} et 2 juillet 2010 «La copropriété et le développement durable en Europe » et a fait paraître à cette occasion le « guide des bonnes pratiques pour la rénovation énergétique des copropriétés ».

C'est donc au moment du choix de mon sujet de mémoire que ce colloque s'est tenu, montrant alors qu'un grand silence entourait cette question jusqu'alors, que les responsables des copropriétés étaient plutôt en avance sur les pouvoirs publics concernant la question énergétique dans le collectif privé.

Le guide pratique

L'intérêt du « guide pratique » est que les auteurs connaissent bien le contexte, ainsi son chapitre 1 s'intitule « Que faut-il pour déclencher et réussir une opération d'amélioration énergétique ambitieuse en copropriété »

En effet, à la différence des copropriétés en difficulté où les pouvoirs publics viennent suppléer aux acteurs privés, dans les copropriétés « normales », il ne peut pas en être de même, tant pour des raisons financières que pour les questions touchant au respect de la propriété privée et de l'organisation libre des copropriétaires. Les questions, notamment de « déclenchement », sont donc radicalement différentes.

Le guide indique 4 conditions à satisfaire simultanément :

- Arriver à définir un programme de travaux adapté à chaque copropriété, en fonction de ses caractéristiques techniques, thermiques et socio-économiques
- Arriver à monter un vrai plan de financement associant les aides et les possibilités de ressources
- Faire pendre les décisions collectives
- Accompagner les copropriétaires tout au long de l'opération

La démarche propose 10 étapes :

- Faire l'état des lieux en interne conseil syndical/syndic : énergétique (à l'aide du BES, « Bilan énergétique simplifié »), technique (carnet d'entretien exhaustif) et bilan des besoins (enquête auprès des habitants)
- Restituer les résultats aux copropriétaires
- Etablir un cahier des charges d'audit et trouver l'auditeur
- Faire voter l'audit en AG

- 1^{ère} phase d'audit
- Restitution, choix d'un scénario
- 2^{ème} phase d'audit, faisabilité technique et financière
- Voter la maîtrise d'œuvre
- Informer sur le projet
- Voter les travaux

Cette démarche est somme toute logique et basée sur le fonctionnement habituel des copropriétés, le guide souligne l'importance de ne pas sauter des étapes si on veut aller au bout...

L'audit 360

Un des apports essentiels de Planète Copropriété est sa réflexion sur le « bon » audit. Elle propose une forme d'audit, inspirée des démarches ANAH/OPAH mais adaptées à la copropriété, l'audit 360 qui comprend en parallèle :

- Une enquête d'usage
- Un audit énergétique
- Un audit technique

L'enquête d'usage, menée par des professionnels, permet de sensibiliser les copropriétaires, d'identifier les besoins ressentis et les sujets de préoccupation par rapport à l'amélioration de l'immeuble, de mesurer les capacités contributives de chacun, d'identifier les ménages susceptibles de recevoir une aide.

L'audit énergétique est réalisé par un thermicien sur la base du cahier des charges de l'ADEME* : il évalue la performance de l'immeuble, il identifie et valorise les potentiels d'économie d'énergie.

L'audit technique est réalisé par un généraliste du bâtiment : il évalue les éventuels périls, désordres, les mises aux normes.

Un rapport de synthèse compile les résultats et permet de définir 3 stratégies d'amélioration :

- Une stratégie minimaliste
- Une stratégie « facteur 4 »
- Une stratégie intermédiaire basée sur les priorités et les possibilités des copropriétaires, permettant d'atteindre par étapes un scénario plus performant.

Chaque stratégie est constituée de **plans pluriannuels de travaux**, hiérarchisés et chiffrés comprenant notamment :

- Le descriptif de l'amélioration apportée et du risque résultant de l'absence d'action
- L'estimation du cout global
- L'estimation des gains énergétiques et du retour sur investissement
- Les aides financières envisageables

Ces audits 360 sont actuellement expérimentés sur 3 opérations. Leur coût est de 120 à 180€ par logement.

La maîtrise d'œuvre et l'AMO*

L'audit 360 est un préalable à la maîtrise d'œuvre mais ne la remplace pas. Une fois que le scénario est choisi, une consultation de maître d'œuvre est organisée et un projet réalisé pour arriver au vote des travaux par l'Assemblée.

Sur des opérations importantes, les difficultés pour le syndicat des copropriétaires ou le syndic de faire une véritable maîtrise d'ouvrage, interlocuteur du maître d'œuvre et des entreprises, nécessiteraient souvent de mettre en place un AMO : sa rémunération est forfaitaire, transparente et évite les débats sur le rôle du syndic dans les travaux.

3.3 Petit bilan des solutions actuelles

J'ai décrit et tenté d'analyser un éventail assez large des solutions en cours pour la réhabilitation des immeubles collectifs d'habitation, rassemblées sous les thèmes « architecturales » et « méthodologiques » ce qui est bien sûr réducteur, il y a de la méthode dans les premières, et de l'architecture dans les secondes.

Ce qui me semble ressortir de ces solutions, c'est le décalage important selon le type de maîtrise d'ouvrage.

Dans les propositions "architecturales", ce sont essentiellement des opérateurs bailleurs, publics ou semi-publics, les copropriétés sont peu représentées, à part quelques exceptions dont il serait intéressant de voir si elles aboutissent et dans quel contexte. De même dans les solutions ANAH, il s'agit le plus souvent d'une prise en main par la collectivité, soit avec une très forte incitation financière, notamment pour les études et le suivi-animation, soit avec une substitution de maîtrise d'ouvrage. Les opérations de restructurations lourdes menées de A à Z par les copropriétés elles-mêmes sont quasi-inexistantes.

* Voir glossaire

Seule Planète Copropriété offre des solutions pour ces copropriétés actuellement non fragiles, mais qui ont à terme de gros chantiers à affronter, notamment sur le plan thermique : il y a un pragmatisme dans ces démarches, issues d'une vraie connaissance du monde de la copropriété française (et européenne), qui devraient permettre, avec du temps et de l'énergie citoyenne, de débloquer les situations. On n'est pas dans « l'effet d'annonce architecturale », on répond aux préoccupations des habitants et aux enjeux de la planète, dans une vision à long terme, qui vise 2050 tout en se mettant à l'ouvrage dès maintenant.

Chapitre 4 Mouchotte : Que faire ?

Aujourd'hui les questions techniques sont à peu près identifiées. La question est comment faire avancer les dossiers dans une copropriété

4.1 La gouvernance

C'est un des « piliers » du développement durable, il semble bien que ce soit là que le bât blesse dans la plupart des copropriétés.

A Mouchotte il y a 2 syndicats de copropriétaires :

- le "Principal" qui regroupe aujourd'hui après le départ de la Poste, GECINA (sur la partie Bt. H à M), TOTAL pour le parking public et la station service, les copropriétaires acquéreurs depuis 1998 (Bt. A à G) et la société « Une pièce en plus » qui a racheté à la SNCF des locaux au niveau rue.

Le syndicat principal gère l'ensemble des parties communes à ces 4 entités : le parking, les halls communs au niveau rue, les ascenseurs communs, les niveaux de caves (mais pas les locaux VO !), la terrasse (niveau RDC), le clos-couvert général (dont les façades et les stores !), la sécurité générale et les locaux associatifs.

- Le syndicat secondaire comprend les copropriétaires individuels des escaliers A à G ; il gère sa chaufferie, la ventilation, les parties communes (halls, escaliers ascenseurs) au sein des immeubles A à G, l'eau, les gardiens.

Actuellement un seul syndic assume la gestion des deux syndicats, ce qui simplifie grandement les tâches administratives mais ne permet pas aux copropriétaires de bien percevoir les enjeux relatifs aux 2 syndicats.

Dans le syndicat principal, GECINA obtient facilement la majorité des présents à l'Assemblée Générale, ce qui lui permet de bloquer des projets et même éventuellement d'en imposer ce qu'il n'a pas fait jusqu'à maintenant.

Dans le syndicat secondaire, la taille de l'immeuble ne permet pas de correctement représenter les copropriétaires ; dans les premières années, il y avait des délégués par cage d'escalier mais cela n'a pas duré. Il y a un problème de représentativité, de capacité à mobiliser les copropriétaires, d'autant que 40 à 45% sont des bailleurs. Le militantisme post-soixante-huitard a disparu, plusieurs appartements ont été revendus, la population de propriétaires évolue rapidement avec l'arrivée de familles de cadres supérieurs qui remplace la population intellectuelle des débuts.

Avec un tel nombre de copropriétaires, les assemblées générales ne sont pas un lieu de débat et d'échange serein : elles durent des soirées entières, avec un long temps passé aux questions de procédure qui découragent les meilleures volontés. Au moment du vote pour le conseil syndical, les prétendants ne sont pas connus avant l'assemblée, sont élus tous ceux qui « veulent y aller ».

Lors de ces assemblées, seuls les travaux présentés comme obligatoire par le syndic sont votés, les autres propositions n'émanant pas d'un accord syndic/conseil n'ont aucune chance de passer.

Afin d'essayer de faire avancer les projets, le syndic organise des réunions préalables sur les questions de travaux ; il convoque selon le sujet un architecte ou un bureau d'étude, choisi en conseil syndical, qui présente le projet. Même ces réunions ne permettent pas de faire avancer les choses, les gens les plus remontés contre le fait d'investir monopolisent la parole, ou à l'inverse, les experts affirment, comme pour la chaufferie en 2009, « si on ne fait rien, vous risquez de ne pas avoir de chauffage pendant l'hiver », ce qui coupe court à tout débat. Et le syndic est toujours attaqué sur le thème, « vous voulez des travaux pour avoir des honoraires ».

Il est clair que dans un tel contexte la rénovation énergétique d'un tel immeuble a peu de chance de passer avant une intervention coercitive de la part des pouvoirs publics !

Pour essayer de ne pas en arriver là en 2020 ou avant, je vais proposer de :

- saisir officiellement les nouveaux membres des conseils syndicaux (élections fin octobre 2010) de la question
- d'organiser avec leur accord une ou deux réunions-conférences de sensibilisation sur le thème, par exemple avec des membres de Planète Copropriété ou les porteurs du projet « audit 360 »
- De faire le travail de Bilan Energétique Simplifié mis au point par l'ARC avec les membres du conseil syndical et un groupe de travail des personnes intéressées par la question : calcul des consommations, évolution sur plusieurs années, part de l'eau chaude...afin de se poser les premières questions en interne
- Sans la constitution d'un groupe de réflexion, qui partage le diagnostic, il ne sera pas possible d'avancer et de faire des propositions en assemblée générale.

Il me semble aujourd'hui que la priorité est d'envisager un vrai travail participatif des habitants, de les remobiliser sur leur immeuble sans attendre les décisions sujettes à controverses aux assemblées générales. La difficulté est que ce travail ne doit pas être ressenti « contre » les syndicats de copropriétaires mais à côté, pour les aider, dans une dialectique difficile à trouver entre groupe de réflexion / syndicats / syndic. Vu la taille de la

copropriété et les blocages actuels, je ne suis pas sûr que le bénévolat suffise à faire avancer les choses et un soutien méthodologique par les acteurs d'audit 360° ou autres serait le bienvenu.

Lors de notre formation, nous avons parlé de la gouvernance au tout début et ce sujet, qui devrait être transversal, a été un peu évacué des autres sessions, notamment par les tenants des grilles d'évaluations et autres "technocrates". Il n'y a pas eu d'ailleurs d'exemple de présentation de gouvernance dans le cadre de projets durables, hormis pour les exemples étrangers du Vorarlberg et de Fribourg. N'y-a-t-il pas une réticence française sur cette question, un mode de gouverner monarchique appliqué à la République, du plus haut sommet de l'Etat jusqu'au gouvernement des communes ? Et ce n'est pas l'ersatz de démocratie participative telle qu'elle nous est présentée par certains élus qui fera avancer les choses de ce côté.

Clairement dans ce projet de développement durable pour les copropriétés, on ne pourra pas se passer d'une réflexion et de propositions sur cette question, sinon, comme dans les copropriétés dégradées, ce sont les pouvoirs publics qui suppléeront aux blocages inhérents à cette organisation sociale.

4.2 La question du patrimoine architectural

Il se trouve que c'est une objection qui m'a été faite immédiatement dès le début de cette étude et qui perdure à chaque discussion : on ne peut pas toucher à la façade, elle est « classée par la Région ». Après vérification, le seul « classement » est un label "Patrimoine du XXe siècle" qui a été créé par la Ministère de la Culture afin de sensibiliser les collectivités territoriales, les propriétaires et le public à l'intérêt de ces constructions, sans recourir systématiquement à une mesure juridique contraignante. Il n'y a donc pas de blocage réglementaire, mais, au centre de Paris, l'architecte des Bâtiments de France a son mot à dire et peut être sensible à la préservation des qualités de cette architecture mais sans pouvoir de blocage, sauf à appuyer d'éventuels démarches d'ayant-droits. Car la façade Mouchotte est bien aujourd'hui une « icône » depuis que l'artiste allemand Andréas Gursky a réalisé en 1993 cette photo de 2,06 par 4,06 m de la façade sur rue :



A noter que la façade sur le jardin Atlantique n'a jamais fait l'objet de la même attention.

La question du droit moral de l'auteur est assez controversée dans le domaine de l'architecture ; ainsi un architecte qui attaquait une entreprise occupante qui avait dénaturée son hall d'entrée a été débouté car il a été jugé que le bâtiment pouvait évoluer au fil des besoins. A l'inverse, un architecte qui attaquait le ravalement d'un immeuble du Front de Seine qui en avait changé la couleur est en passe de gagner. Usage ou esthétique : c'est la dialectique proposée par les juges.

On a vu et on voit toujours que les architectes qui interviennent depuis 30 ans sur les grands ensembles se préoccupent peu des architectures d'origine et cherchent au contraire « à changer l'image », comme si le problème de ces cités venait de là.

Dans notre cas, l'aspect patrimonial est avéré, même s'il n'y a pas de véritable classement et cette tendance à reprendre en considération ces architectures de la 2^e moitié du XX^e siècle prend de l'ampleur aujourd'hui, pour le plus grand bien de la qualité urbaine.

Jean Dubuisson est aujourd'hui âgé et ce sont ses fils architectes qui sont ses ayants-droits. J'ai interrogé le 13/07/10 François Dubuisson qui a repris l'agence familiale : pour lui, ce qu'il faut pour respecter l'œuvre de son père, c'est « comprendre son travail sur les proportions », leitmotiv de son architecture ; par exemple, si on devait refaire la façade, c'est dans l'étude des proportions, la mise au point de gammes de menuiseries adaptées, que se trouverait la solution : surtout ne pas prendre de solution standard, de profils de menuiserie issus de « gammiste » qui négligeraient cette question. Mais refaire la façade, « oui bien sûr, on ne peut plus rester en simple vitrage ». Une belle leçon entre usage et esthétique, qui montre que, contrairement aux copropriétaires qui cherchent à se faire peur sur cette question pour repousser l'échéance douloureuse financièrement, il ne peut pas y avoir de blocage de la sorte.

4.3 Alors que faire

Un bon déroulement

Si on arrive à faire évoluer la gouvernance, à savoir au moins à lancer la réflexion et la sensibilisation, un « audit 360 » me semble le mieux approprié pour faire avancer la question :

- parce qu'il ne focalise pas tout de suite sur les travaux mais se construit à partir d'une vraie enquête d'usage
- Parce qu'il est global et permet aux copropriétaires de prévoir l'avenir à court, moyen, et long terme
- parce qu'il établit des scénarios de financement avant de parler coût global des travaux qui est un véritable repoussoir.

Il a un autre très gros avantage, déterminant quand on voit le niveau des débats, il est **indépendant** : ses conclusions ne changent rien à sa rémunération, il n'est pas « au pourcentage », comme les architectes et ingénieurs maître d'œuvre, comme le syndic.

Compte-tenu de l'enjeu particulier, il devra être complété par un diagnostic approfondi de la façade par un spécialiste, qui devra proposer plusieurs scénarios.

Des pistes pour la façade

Ce n'est pas le lieu de proposer des solutions techniques sans étude plus poussée mais je voudrais juste faire part de quelques réflexions :

- changer les vitrages : une étude sérieuse devrait pouvoir battre en brèche une idée reçue « c'est un mur-rideau, on ne peut pas alourdir la façade » ; en fait ayant démonté les vitrages et coffres à stores chez moi, je me suis aperçu que la façade reposait sur les planchers et était fixée sur les murs de refends ; de plus, les vitrages ont fait de grands progrès et on peut trouver aujourd'hui des vitrages beaucoup plus performants pour un poids sensiblement équivalent ; mais cela ne règle pas la question des ponts thermiques au droit des larges profilés aluminium, des nez de planchers et des coffres à store, et que partiellement la question du confort d'été
- changer la façade : solution radicale, qui demandera beaucoup de méthodologie pour maintenir les occupants en place : elle devrait permettre de régler les principaux problèmes, sauf celui de la régulation du chauffage selon les apports solaires.
- créer une double peau : Dubuisson a conçu une épaisseur de façade, constituée d'une tablette en bois filante pour éviter l'effet de vertige. Certains occupants l'ont enlevée. Cette épaisseur pourrait être l'occasion d'une double peau intérieure, qui éviterait la dépose de la façade existante ; l'intervention dans les logements serait un peu plus encombrante mais ne se ferait pas à l'air libre. Seul le pont thermique au droit du plancher subsisterait partiellement, il pourrait même être traité de l'extérieur en isolant derrière la tôle filante en aluminium. Des mini jardins d'hiver seraient créés, enlevant un peu de profondeur aux logements qui en ont beaucoup, leur principal problème étant plutôt la largeur.
- créer des extensions : un des reproches fait couramment à ces logements est le manque de prolongements extérieurs, balcons, loggias... On pourrait imaginer que, en parallèle d'un strict travail « de proportions » sur la façade rue (ou d'une conservation), soit autorisé, pour ceux qui le veulent et à leur frais, des extensions du côté jardin (où se trouvent les séjours), accrochées à la structure. Ces interventions aléatoires et contrôlées donneraient une nouvelle vie à l'immeuble sans dénaturer son esprit architectural d'origine.

Un socle collectif

Lors de la dernière AG d'octobre 2010, un avant-projet de réaménagement du niveau des caves a été présenté...et critiqué. Il était étonnant, à cette occasion, de voir les nouveaux habitants révoltés par l'état de ce niveau et les plus anciens s'en accommoder.

Comme je l'ai signalé au chap. 2, le socle de l'immeuble n'a pas été étudié par Dubuisson mais dans le cadre du projet global de la gare. L'immeuble de logements proprement dit commence à la terrasse, située trois niveaux au-dessus de la rue : en fait c'est toute la vie commune de l'immeuble qui se passe dans ce socle et dans la terrasse, qui sont aujourd'hui des espaces délaissés, peu entretenus en-dehors d'un gardiennage efficace contre clochards, voitures-ventouses et crottes de chien. Et les habitants qui utilisent ces espaces au quotidien sont en fait peu mobilisés sur leur qualité, par habitude, défaitisme, peur des coûts. Il y a une difficulté à faire comprendre que les espaces sont certes grands, les coûts de travaux élevés mais que le diviseur est également important.

C'est pourtant dans un projet global « de la rue au hall » qu'on pourrait fédérer en mettant en avant les thématiques suivantes :

- accessibilité : le « couloir des caves » est le seul accès aux appartements pour fauteuils roulants, poussettes, caddies, sans monter de marches. Ce devrait être un lieu particulièrement soigné et non un repoussoir.
- accessibilité : 3 escaliers existent entre rue et terrasse : encloisonnés, mal entretenus, ils n'incitent pas à être pris, même pour descendre 2 niveaux, alors qu'ils bénéficient de lumière naturelle et pourraient éviter des rotations d'ascenseurs.
- image de l'immeuble : l'état des halls au niveau rue, des ascenseurs communs entre rue et terrasse, du couloir des caves, de la rampe d'accès des voitures est proche d'une copropriété dégradée, alors que les coûts de revente au m2 sont bien ceux de Montparnasse. La façade du socle, en petit carrelage noir, se dégrade aussi peu à peu, son statut dans la copropriété n'est pas clair.
- lieux de convivialité : des salles existent, elles sont utilisées à titre essentiellement privé ; l'accès principal au niveau terrasse, lieu de rencontre privilégié pourrait devenir autre chose qu'un courant d'air.
- la place du vélo : une vraie réflexion est à engager sur ce sujet, pour répondre aux besoins croissants et aux objectifs environnementaux.
- les déchets : les locaux poubelles donnent aussi sur le couloir des caves : question aussi en suspens à la dernière AG ; une information sur la politique de la Ville de Paris à long terme sur ce sujet permettrait peut-être de sortir de l'impasse : pendant combien de temps encore

collectera-t-on les déchets dans l'immeuble ? Passera-t-on aux conteneurs enterrés, la rue Mouchotte est assez large pour cela ? Quel tri est efficace ?

- la terrasse : c'est une voie pompiers goudronnée, mal entretenue, avec quelques touffes de végétation : elle est très pratique pour charger/décharger un véhicule, et accueillir de plus en plus de camions de déménagement et véhicules d'entreprises ; c'est aussi l'aire de jeux des enfants, plus faciles à surveiller ici que dans le parc Atlantique ; et c'est l'accès principal à toutes les cages d'escaliers. Ces usages cohabitent à peu près, les enfants étant souvent réprimandés ! Une réhabilitation, en partant de la contrainte des pompiers incontournable, pourrait proposer une plus grande place de la végétation avec des restrictions plus sévères des véhicules, notamment utilitaires.

A côté du projet « façades », ce projet « socle collectif » est un enjeu important pour un avenir « durable » de Mouchotte.

Quel financement ?

On a vu que cette question revient logiquement comme un leitmotiv ; la population des copropriétaires de Mouchotte n'est certes pas pauvre, mais la plupart font certainement face à des remboursements d'emprunts (les premières acquisitions datent de 1998) auxquels s'ajoutent des charges importantes. De nombreux travaux obligatoires (sécurité parkings, ascenseurs...) ont déjà été réalisés depuis 98, ce qui a été vécu difficilement par certains. D'où une méfiance pour tous nouveaux travaux « non obligatoires ».

Pour débloquer la situation, il me semble nécessaire qu'il y ait un subventionnement partiel des premières études (l'audit 360), pour que cette étape soit « indolore » afin de ne pas crispier le débat dès le début :

- Il n'est pas certain que le Plan Climat de la Ville de Paris qui a subventionné des copropriétés à partir de 2008 (COC = financement à 75% du diagnostic thermique) puis une OPATB dans le 13^e, puisse intervenir aujourd'hui sur Mouchotte mais il me semble nécessaire d'interpeller la Ville sur ce sujet, en jouant peut-être sur le caractère emblématique de Mouchotte, facile à montrer en exemple
- L'ADEME doit pouvoir intervenir au niveau des études, si on suit ses critères
- Si la Région en a fait un immeuble remarquable, il faut l'interpeller dans la cadre de sa politique énergétique.

Une fois... réglée la question des études se posera celle des travaux, dont les chiffres, on le sent bien, vont dépasser largement la capacité d'emprunt des copropriétaires même si, pendant les études, on peut espérer faire voter et abonder un fonds travaux :

- Soit le projet peut être fait par étape et étalé sur une longue durée, afin de rester dans un schéma traditionnel d'investissement, pouvant être optimisé par une défiscalisation (si c'est encore possible dans le contexte budgétaire actuel !) et par des aides ponctuelles aux personnes de faibles ressources. Une aide au suivi, sans doute moins lourde que le suivi-animation de l'ANAH me semble nécessaire dans ce cadre.
- Soit le projet est confié à un tiers, à travers un CPE, un contrat de performance énergétique de catégorie C, c'est-à-dire avec investissement sur l'enveloppe bâtie ; c'est un objectif du Grenelle de l'environnement de développer ce type de contrat mais pour l'instant il n'y a pas d'exemple en cours dans les copropriétés.

Le CPE, c'est un contrat global qui inclut :

- la garantie contractuelle sur une économie d'énergie réelle sur la durée du contrat. Les économies d'énergie sont mesurées et évaluées par rapport à une situation de référence,
- tout ou partie des prestations de conception, de travaux, d'exploitation-maintenance et de financement,
- la prise en charge de certains risques liés à ces prestations par la société de services (cependant les risques liés au comportement de l'occupant (surchauffe, ouverture des fenêtres avec chauffage...) ne sont pas pris en charge).
- un modèle économique fondé sur un remboursement total ou partiel de l'investissement par les économies d'énergie garanties. Les durées contractuelles étant actuellement inférieures à 10-15 ans dans les copropriétés, les économies d'énergie ne sont pas suffisantes pour rembourser la totalité de l'investissement.

Le CPE est actuellement expérimenté dans le secteur public qui se caractérise par une maîtrise d'ouvrage forte et structurée, et dispose de moyens assez importants, contrairement aux copropriétés. C'est pourquoi le législateur a souhaité y développer la diffusion du CPE en tant qu'outil d'offre globale, ainsi que le réaffirme l'article 7 du Grenelle 28. Initialement, le législateur imaginait que le CPE aurait été la seule voie possible pour rénover les copropriétés. Au cours des débats sur la loi, le CPE est apparu comme un outil relativement complexe, un outil parmi d'autres, qui serait complémentaire par exemple à un plan de travaux présenté après l'audit énergétique initial.

Conclusion

Quand on s'y penche avec une approche développement durable, la question de la réhabilitation des copropriétés est beaucoup plus vaste et beaucoup plus intéressante que ne le laisseraient supposer les comptes-rendus d'assemblée générale...

J'avais conscience que Mouchotte était un cas, non pas à part mais exemplaire, par son site, son histoire, sa population, sa notoriété. Je suis convaincu que les solutions qui seront, qui devront être trouvées à Mouchotte, pourront servir dans bien des copropriétés de France. Je me suis engagé dans ce mémoire en néophyte sur le sujet, habitant plus que sachant ; mon expérience professionnelle d'architecte, notamment dans la réhabilitation de logement social, m'a permis de comprendre les dispositifs mis en œuvre et d'en voir les intérêts et les limites. Mais c'est avec un vécu d'habitant que j'ai pu appréhender les spécificités de la copropriété.

Ce qui me paraît un peu plus clair aujourd'hui :

- la réhabilitation énergétique des copropriétés, et notamment celles construites entre 1955 et 1980 est un enjeu majeur pour atteindre le facteur 4 en 2050.
- compte-tenu de l'importance des interventions, elles devront se faire dans le cadre d'un projet global sur le bâtiment, la parcelle ou l'îlot, pour que cela corresponde à un véritable apport qualitatif pour les habitants : on ne reviendra pas une autre fois sur ces immeubles de manière aussi lourde au cours du XXI^e siècle
- à moins de choisir la méthode coercitive de la réglementation, qui risque rapidement de fragiliser encore plus de copropriétés, un soutien public est nécessaire, au moins pour déclencher les études indispensables, puis pour aider les investissements, soit pas des aides fiscales adaptées (différentes de celles pour l'individuel), soit par l'aide au montage de CPE : sans une intervention massive des pouvoirs publics, respectant la propriété privée, les objectifs ne pourront être atteints. Est-il besoin de rappeler que ces aides ont un très fort retour sur investissement, en termes d'emplois, de collectes de TVA et d'impôts sur les entreprises bénéficiaires ? Les tendances malthusianistes actuelles en matière d'aides sur les économies d'énergie et les ENR, dénoncées stupidement comme « niches fiscales » sans analyse approfondie, font craindre le pire.

Mouchotte, bâtiment emblématique des années 1960, peut redevenir le lieu d'une opération-phare pour le XXI^e siècle, question de volonté des parties prenantes et de méthode essentiellement...

LEXIQUE

(par ordre alphabétique)

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, sous la double tutelle des Ministères de l'Ecologie et de la Recherche. L'ADEME participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale, l'agence met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, ses capacités d'expertise et de conseil. Elle aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, dans les domaines suivants : la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit.

AMO : assistant à la maîtrise d'ouvrage ; nouveau métier depuis les années 1980, désormais majoritairement dans le secteur privé depuis la suppression des cellules constructions publiques des ex-DDE ; assiste des maitres d'ouvrage occasionnels, petites collectivités, copropriétés... qui n'ont pas ces compétences en interne.

ANAH : Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, établissement public créé en 1971. Elle a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement, de réhabilitation et d'amélioration du parc de logements privés existants. Elle promeut la qualité et encourage l'exécution de travaux en accordant des subventions aux propriétaires bailleurs, propriétaires occupants et copropriétaires. Sa vocation sociale l'amène à se concentrer actuellement sur les publics les plus modestes.

ANRU : L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine met en œuvre le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), institué par la loi du 1er août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine, en approuvant des projets globaux qu'elle finance sur des fonds publics et privés. L'Agence apporte son soutien financier aux collectivités locales, aux établissements publics et aux organismes privés ou publics qui conduisent des opérations de rénovation urbaine. A l'horizon 2013, environ 500 quartiers répartis dans la France entière seront rénovés améliorant le cadre de vie de près de 4 millions d'habitants.

CERQUAL : organisme de certification qualité logement du groupe Qualitel. A la fois au service des professionnels et des particuliers, CERQUAL, est le seul organisme appliquant au logement, dans son ensemble, la certification de produits définie par le code de la consommation

CHASSIS PARIETODYNAMIQUE : L'air neuf extérieur pénètre par des ouvertures situées en partie haute puis il circule entre des parois de verre et - par effet de serre- se réchauffe entre deux ou trois lames d'air réalisées grâce à un triple vitrage. Elle joue le rôle d'échangeur thermique entre l'intérieur et extérieur ; si la fenêtre est au soleil et que l'air passe de l'extérieur à l'intérieur, par "effet de serre" l'air intérieur est réchauffé, et inversement il est rafraîchi si le flux est inversé. La nuit ou en l'absence de soleil l'air entrant récupère une partie des calories de l'air sortant ou inversement selon la direction du flux (généralement contrôlée par un système domotique relié à un thermostat).

COC : Copropriétés Objectif Climat, opération de la Ville de Paris au sein de son Plan Climat

CPCU : compagnie parisienne de chauffage urbain. CPCU est l'un des plus grands réseaux de chaleur au monde et le premier opérateur de réseau de chaleur en France. CPCU produit et distribue de la chaleur par réseau pour les besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire de l'habitat et du tertiaire public ou privé dans Paris et la proche Banlieue. Concession créée en 1927 alors au profit du groupe Empain-Schneider, CPCU est actuellement une SEM, avec le groupe Elyo (GDF-SUEZ) comme actionnaire majoritaire/

CSTB : Centre Scientifique et Technique du Bâtiment – établissement public à caractère industriel et commercial sous la tutelle du Ministre de l'Ecologie et du Ministre du Logement

DALKIA : leader en France des services énergétiques, est né en 1998 du rapprochement entre les sociétés Compagnie Générale de Chauffage et Esys Montenay, toutes deux alors filiales du groupe Générale des Eaux.

DUCTAL® : Béton Fibré à Ultra Hautes Performances de Lafarge, Ductal® offre des qualités de résistance en compression, de ductilité et de longévité.

FILOCOM : source fiscale gérée exclusivement par le Commissariat général au développement durable

GEcina : a racheté l'ensemble de l'immeuble (GFC + COFIMEG/SEFIMEG) et revendu par appartement la partie SEFIMEG.

ITE : isolation thermique par l'extérieur

MIQCP : Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques, la MIQCP a été créée par décret le 20 octobre 1977. Placée auprès du ministre chargé de l'architecture, sa vocation est de promouvoir la qualité architecturale dans le domaine des constructions publiques. Qu'il s'agisse d'ouvrages neufs ou à réhabiliter, ce domaine englobe les bâtiments, les infrastructures, les espaces publics, qui sont sous la responsabilité de l'Etat ou des collectivités territoriales. Cette préoccupation de qualité venait mettre un terme, à la fin des années 70, à une période de construction où l'urgence des besoins quantitatifs en équipements avait permis de justifier la banalité, voire la médiocrité des constructions publiques.

Observ'ER : L'Observatoire des énergies renouvelables informe et promeut le développement des énergies propres et favorise des initiatives destinées à accroître le rôle des énergies renouvelables dans l'économie et la société.

PUCA : Plan Urbanisme Construction Architecture, service interministériel rattaché à la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature du Ministère de l'Ecologie

OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat. C'est une convention passée entre une commune, un EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale), l'Etat, la Région et l'Anah (Agence nationale de l'habitat) en vue de requalifier et de réhabiliter un quartier bâti.

OPATB : Opérations Programmées d'Amélioration Thermique et énergétique des Bâtiments

PLANETE COPROPRIETE : l'association *Planète Copropriété* est une association transversale qui réunit tous les acteurs de la rénovation énergétique en copropriété.

RHI : résorption de l'habitat insalubre, un outil opérationnel de traitement de l'insalubrité irrémédiable. La RHI est une opération sous maîtrise d'ouvrage publique locale destinée, dans une optique de protection des occupants et de leur relogement, à traiter les immeubles insalubres irrémédiables et définitivement interdits à l'habitation, par leur acquisition sous déclaration d'utilité publique. Ces opérations bénéficient de fortes subventions de l'Etat (70 % à 100 % du déficit du bilan de l'opération). Les terrains libérés et les immeubles réhabilités dans le cadre de ces opérations doivent normalement accueillir des logements locatifs sociaux publics.

SEFIMEG : changement de nom de COFIMEG

SIEMP : La SIEMP, Société immobilière d'économie mixte de la Ville de Paris, a été créée en 1956 pour construire et gérer des logements sociaux sur le domaine de Beauregard à La Celle Saint-Cloud. Son objet social a été ultérieurement élargi à l'ensemble de la région parisienne pour réaliser la construction ou la réhabilitation de programmes de logements et en assurer la gestion.

VMC : ventilation mécanique contrôlée

BIBLIOGRAPHIE

Bruno Dhont (dir) : *Copropriété : le temps des économies d'énergie et du développement durable* - Paris, Vuibert coll. "ARC" 2008

Rénovation énergétique des copropriétés : le guide des bonnes pratiques – tirage spécial pour le colloque du 1^{er} et 2 juillet 2010 de Planète Copropriété

Traitement des copropriétés en difficulté en opérations programmées – guide méthodologique de l'ANAH – édition février 2010

Rapport Pelletier : *Amélioration énergétique du parc de logements existants* – Aout 2007
http://www.precarite-energie.org/spip.php?page=article-imprim&id_article=91

Documents REHA du PUCA - <http://www.reha-puca.fr/>

Pierre CAILLOT et Gérard MONNIER : *"Le "village Mouchotte" à Paris : acteurs et militants de la modernité urbaine"* – non publié – accessible sur le web
<http://www.mouchotte.eu/pdf/histoire.pdf>

Fonds Dubuisson, Jean (1914-). 224 Ifa - © 2007 Cité de l'architecture et du patrimoine, Centre d'archives d'architecture du XXe siècle/IFA
http://archiwebture.citechailot.fr/awt/fonds.html?base=fa&id=FRAPN02_DUBJE_fonds-580

1945-1975 Une histoire de l'habitat 40 ensembles "Patrimoine du XXe siècle" Paris, Beaux-arts éditions/TM éditions coll. 2010

ANNEXES

Biographie Jean Dubuisson

Plans de niveaux Mouchotte

Photos de Mouchotte