



© CAUE 94

RÉHABILITATION EN COURS

PENSER LE DEVENIR D'UNE PETITE COPROPRIÉTÉ

La réhabilitation énergétique d'un immeuble des années 30 au **Kremlin-Bicêtre (Val-de-Marne)**



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

à retrouver sur www.caue-idf.fr

L'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement d'Île-de-France, soutenu par la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France

Retrouvez l'ensemble des entretiens et des analyses menés par l'Observatoire sur le site internet des CAUE d'Île-de-France : www.caeu-idf.fr

L'Observatoire est un outil évolutif de ressources partagées. Il a été créé en 2005 par les CAUE d'Île-de-France à la demande de la Direction Générale du Patrimoine et de la Direction régionale des affaires culturelles de la région Île-de-France. Cette demande provenait d'un constat simple : l'absence de recensement qualitatif argumenté et la nécessité de réunir et de sélectionner selon des critères raisonnés des opérations de logement de qualité.

La mission confiée aux huit CAUE franciliens est de :

- collecter et analyser les informations relatives à la qualité des objets construits,
- présenter, au plan régional, une collection argumentée d'opérations qui font référence en la matière,
- créer les conditions d'émergence d'un débat pour l'animation d'un réseau.

L'Observatoire développe ainsi une réflexion approfondie sur la qualité architecturale de l'habitat qu'il diffuse par la rédaction de retours d'expérience et de publications, l'animation de séminaires de réflexion, le montage d'expositions et de visites d'opérations.

Depuis 2020, l'Observatoire concentre ses actions et réflexions sur le lien entre qualité du logement et rénovation énergétique. Au-delà des objectifs de performance énergétique poursuivis, quels sont les effets de ces opérations sur la qualité architecturale et urbaine du logement collectif ?

En 2023, l'Observatoire a souhaité porter un nouveau regard sur des opérations architecturales en interrogeant les acteurs en cours de conception ou de chantier. Pour mettre en évidence la gestion des difficultés rencontrées, des arbitrages et des processus, les opérations de réhabilitation analysées présentent des jeux d'acteurs différents. Ainsi, les spécificités de projet qui enrichissent la posture architecturale sont mises en lumière.

01

REPÈRES

Page 3

02

LE PROCESSUS DE PROJET

au moment de la rédaction

Pages 4 - 5

03

ENTRETIENS AVEC DES ACTEURS

Pages 6 - 13

Baptiste MAZIÈRE, architecte contractant général,
Réalisa

Pages 6 - 10

Aimé DE LA VILLEJÉGU, président d'AMOA

Pages 12 - 13

04

FICHE TECHNIQUE

Page 16

REPÈRES

LOCALISATION

13 rue Pierre et Marie Curie
94270 Le Kremlin-Bicêtre

BÂTIMENT D'ORIGINE

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Inconnue

MAÎTRISE D'OEUVRE

Inconnue

DATE DE CONSTRUCTION

Années 1930

TYPLOGIE

Petit immeuble de rapport

PROJET DE RÉHABILITATION

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Syndicat des copropriétaires : Century 21 du
Kremlin-Bicêtre

MAÎTRISE D'OEUVRE

RéaLisa - Architecteurs

STADE D'AVANCEMENT

Travaux (Avril 2024)

SURFACE

Environ 900 m²

ENVELOPPE DES TRAVAUX

685 701€ TTC

TRAVAUX PRÉVUS

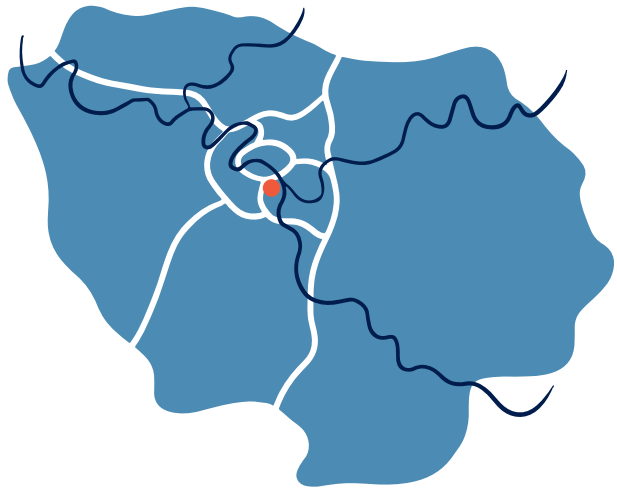
ITE+ravalement, changement de système de
chauffage, remplacement des fenêtres, VMC,
réfection des parties communes.

AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE VISÉE

Avant travaux :



Après travaux :

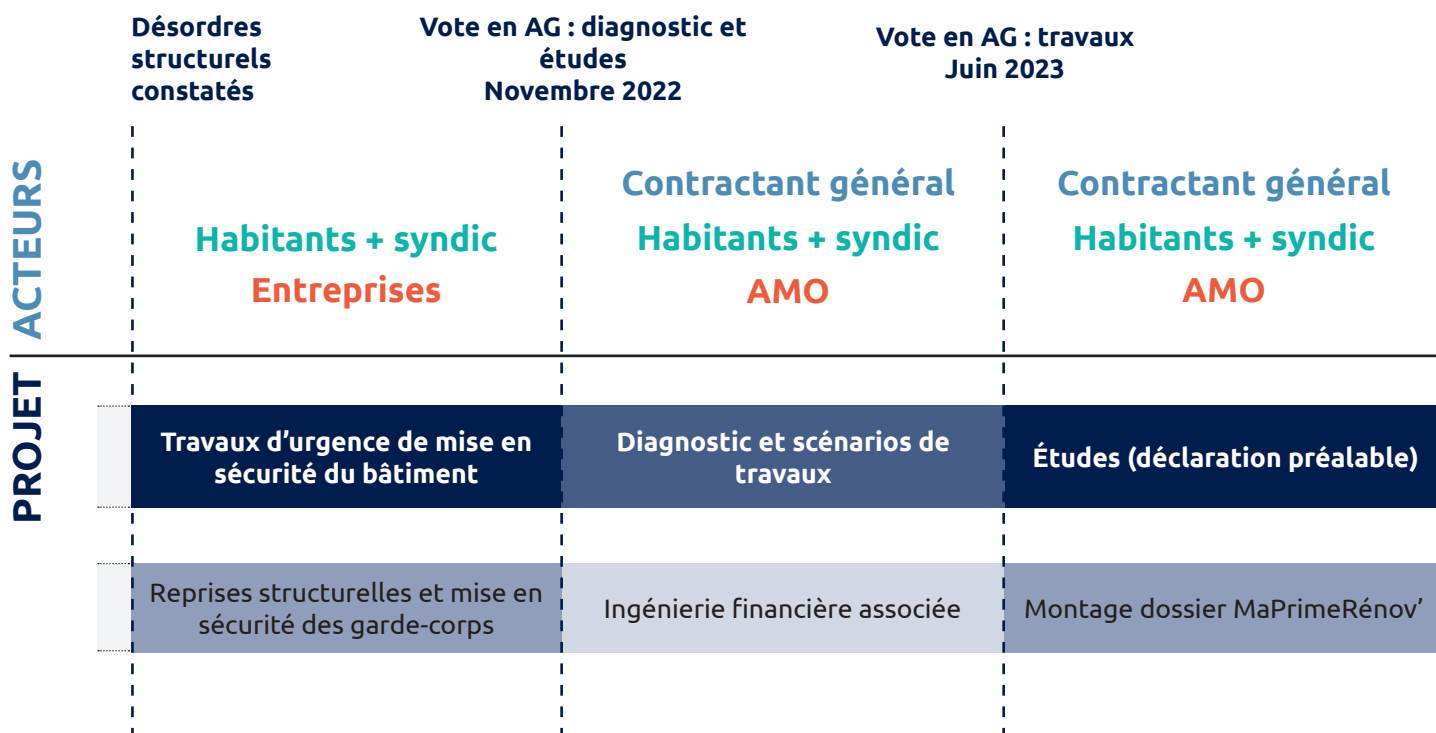


La rue Pierre et Marie Curie est située entre le périphérique et l'autoroute A66, au Kremlin-Bicêtre ; au numéro 13, une petite copropriété de l'entre-deux guerres va faire l'objet de travaux importants de rénovation globale.

Fin 2022, suite à des interventions successives en structure, et constatant la dégradation continue et inévitable du bâtiment, les occupants décident de s'engager dans une démarche de rénovation globale en sollicitant les aides financières disponibles.

Epaulée par son syndic professionnel (Century 21 Kremlin-Bicêtre), la copropriété s'adjoint les compétences de l'entreprise RéaLisa, architecte contractant général, ainsi que celles de la société d'assistance à maîtrise d'ouvrage AMOA. La particularité de ces deux sociétés : être spécialistes de la rénovation globale des copropriétés de petite taille, encore négligées sur le vaste chantier national de la rénovation énergétique. Pour répondre au mieux à ce marché bien spécifique, ces professionnels ont mis en place une organisation, des compétences et des méthodes de travail adaptées.

LE PROCESSUS DE PROJET



Frise des moments clés et des acteurs - passés et à venir.

CONTEXTE DE L'OPÉRATION

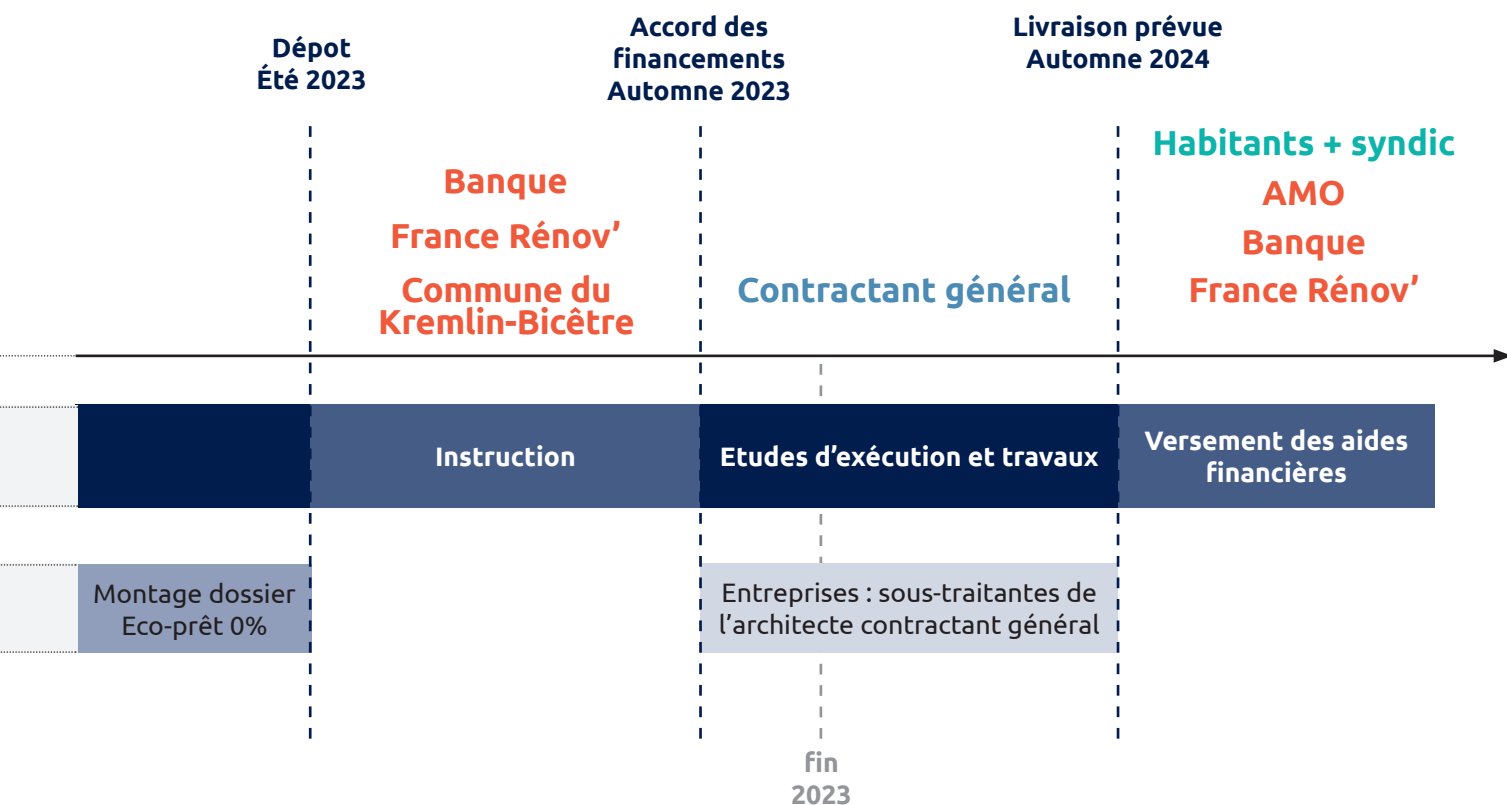
La petite copropriété de 13 logements est issue de la division d'un immeuble de rapport construit au milieu des années 1930. Par ses dimensions (environ 900 m² SHON RT, R+3) et son emplacement, cet immeuble soigné constitue un exemple représentatif de l'habitat privé modeste qui apparaît dans les quartiers d'extension des bourgs de proche couronne durant l'entre-deux-guerres. Comme c'est le cas pour de nombreuses petites copropriétés franciliennes, le bâtiment s'est progressivement dégradé : l'entretien n'était voté que pour répondre à des urgences. En 2022, la copropriété s'est trouvée face à la nécessité de reprendre des dégradations en façade et d'engager plus globalement l'entretien de l'édifice. Sur proposition

du syndic, une étude préliminaire a été confiée à la société Réalisa, spécialisée dans l'accompagnement des petites copropriétés. Cette première mission a permis d'établir un diagnostic global du bâtiment et de proposer un programme de travaux de remise en état sur la base d'une analyse fine des qualités et des défaillances de l'existant.

Infiltrations en toiture, présence d'amiante, problèmes de ventilation dans les parties privatives, de sécurité, entretien dans les parties communes... Grâce à un rapport clair et synthétique portant sur les dysfonctionnements et les dégradations de l'immeuble, accompagné de la modélisation de la construction et d'explications sur les aides financières disponibles, les copropriétaires ont compris l'intérêt d'une approche globale de travaux.

INSERTION URBAINE

En recul de quelques mètres sur la rue, l'immeuble se compose d'un corps de bâtiment principal (un T3 au rez-de-chaussée + six T2) et une aile arrière desservie par un deuxième escalier (six T1). Inséré dans un front bâti continu rue Pierre et Marie Curie, le n°13 se démarque par sa hauteur, sa toiture terrasse et la qualité de composition de sa façade. Les travaux préserveront les géométries sobres et rigoureuses d'inspiration Art déco. L'immeuble présente 3 façades en limite séparative, ce qui engendre des négociations avec les voisins pour réaliser les surplombs nécessaires. La rénovation globale comprend l'exploitation de l'espace planté sur rue pour adapter le bâti aux enjeux thermiques et d'usage : mise en œuvre d'un abri pour la collecte des déchets et installation du groupe extérieur de la pompe à chaleur.



DIMENSION ESTHÉTIQUE ET PATRIMONIALE

L'oriel marquant la symétrie de la façade à trois travées, les bandeaux à denticules simplifiés, les arêtes vives qui soulignent les arrondis des garde-corps des balcons, la casquette protégeant les baies du dernier étage, la frise de couronnement : tous ces éléments ont motivé le choix d'un ravalement simple de la façade principale, pour laquelle les gains énergétiques se concentrent sur les menuiseries. Grâce à la reprise des fissures et épaufrures, la révision des ferronneries et des volets pliants métalliques, la réfection de l'étanchéité des balcons et la rénovation des menuiseries, la façade côté rue retrouvera sa qualité et sa cohérence. Dans les parties communes intérieures les interventions de remise en état conservent les sols en mosaïque de

hasard (éclats de carrelage juxtaposés de façon aléatoire) et les éléments en bois des escaliers.

CHOIX CONSTRUCTIFS, TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

Si les questions structurelles ont été résolues grâce à la reprise en sous-œuvre, de nombreuses défaillances et dégradations ont été répertoriées dans l'étude préliminaire. À partir de ce constat, le programme intègre les enjeux thermiques et une intervention de gros entretien sur l'ensemble des parties communes. La pose d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) en laine de roche engendre le remplacement des volets métalliques existants. Les menuiseries double vitrage et les nouveaux volets seront en PVC, pour des raisons d'équilibre financier de l'opération.

Le chauffage et la ventilation, aujourd'hui gérés individuellement dans chaque appartement, vont être rendus collectifs afin de réduire les consommations.

VALEUR D'HABITABILITÉ THERMIQUE ET D'USAGE

Les appartements ne seront soumis qu'à des travaux mineurs : installation de têtes thermostatiques, pose ou remplacement de VMC. Le confort thermique sera aussi amélioré par les menuiseries double vitrage et l'ITE. À l'intérieur des logements, les transformations successives réalisées par les différents propriétaires ne demandent pas une approche globale d'amélioration des espaces.

ENTRETIENS AVEC DES ACTEURS

ENTRETIEN 1 : BAPTISTE MAZIÈRE



Baptiste Mazière
Architecte associé
<https://www.realisa.fr/>

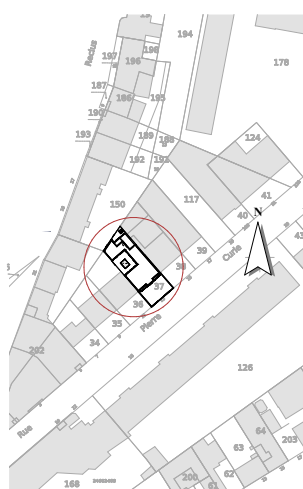
ARCHITECTE SPÉCIALISTE DE LA RÉNOVATION DE PETITE COPROPRIÉTÉ

Baptiste Mazière a commencé à travailler sur le logement collectif privé dans les années 2010. Il fait partie de la Compagnie des architectes de copropriété, ainsi que des Architectes.

Il débute en menant des rénovations localisées, qui étaient fréquentes il y a 10 ans (un pignon, une toiture...). Puis il rejoint un bureau d'étude en 2016 pour travailler sur la rénovation énergétique des copropriétés en proposant une vision globale grâce à une équipe pluridisciplinaire. En constatant les freins que rencontrent les copropriétés de moins d'une trentaine de logements, il crée sa propre structure en 2021 : une agence d'architecte contractant général ou « Architecteur », dans laquelle est mise en place une offre globale « clé en main » dédiée à la petite copropriété.

A travers l'exemple de la résidence du Kremlin-Bicêtre, Baptiste Mazière explique dans cet entretien comment il a adapté sa pratique d'architecte pour ce marché spécifique.

Anouk Chevrin et Franca Malservisi
CAUE 94



Plan de situation
© Réalisa

Comment la copropriété s'est-elle engagée dans la démarche d'une rénovation globale ?

Nous avons « récupéré » le projet après des travaux structurels réalisés suite à des problèmes de fondation et d'enfoncement liés aux carrières et à la proximité des autoroutes. Donc il y avait déjà eu des travaux assez conséquents : des reprises en sous-œuvre (injections) et la mise en sécurité des garde-corps. La copropriété se trouvait dans une situation où il fallait engager des travaux, qu'ils soient énergétiques ou non : le ravalement, les garde-corps effondrés des balcons, changer les fenêtres qui fuyaient dans les parties communes... Pour l'avoir vécu il y a une dizaine d'années, lorsqu'un pignon est fait d'un côté, une toiture de l'autre, cela ne fonctionne pas. Les copropriétaires sont pris à la gorge tout le temps : une fois qu'ils ont réparé la toiture, il faut revoir la façade ; une fois qu'ils ont fini la façade, il faut revoir la chaufferie... ils sont dans un cycle de travaux qui est interminable. Nous, cela fait des années que nous sommes convaincus par la rénovation globale.

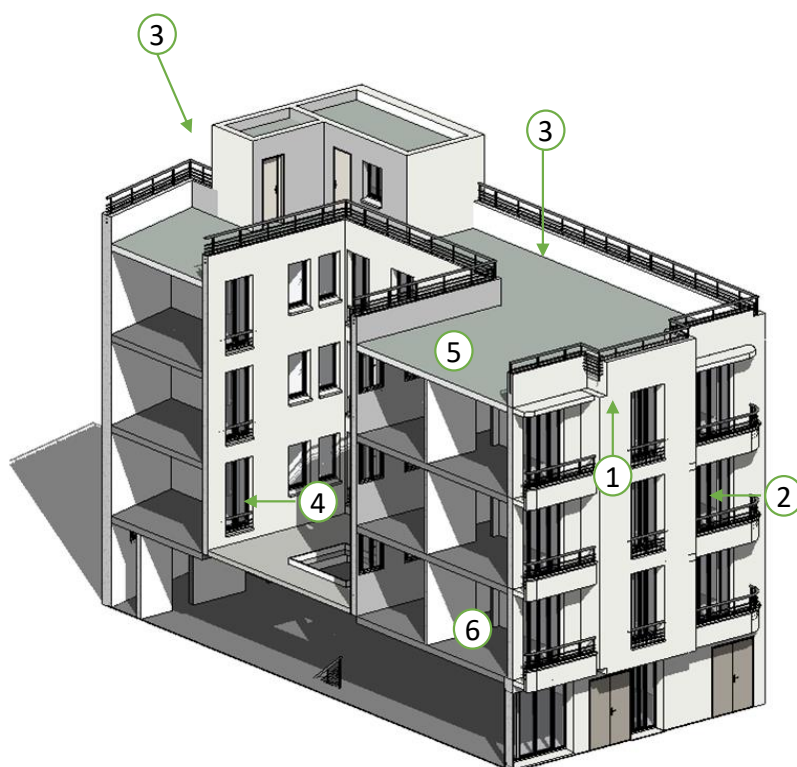
Quels travaux sont prévus dans cette copropriété de 13 logements ?

Au Kremlin-Bicêtre, le projet était d'accompagner la rénovation en incluant le volet énergétique. Nous atteignons 70% d'économies d'énergie avec l'isolation des façades, le remplacement des fenêtres, l'installation d'une ventilation, la réfection de la toiture terrasse, le remplacement du gaz par une pompe à chaleur collective. En général sur les petites copros, ce qui fait la bascule, c'est la partie chaufferie. S'il y a déjà une chaufferie performante avec une chaudière à condensation ou à ventouse, le gain énergétique de 35%¹ est plus compliqué à obtenir.

« Chez Réalisa, nous poussons à faire des travaux dans les parties privatives, car si on ne reste que sur les parties collectives (façades + toiture + chaufferie), d'une part on ne va pas au bout de la démarche et d'autre part, on est parfois à la limite des 35%. »

Nous allons changer les dernières fenêtres simple vitrage, que nous incluons dans le chiffrage pour le prêt à taux zéro et dans les subventions. C'est une résolution qui se vote en assemblée générale pour l'intérêt collectif. Sur la résidence rue Pierre et Marie Curie, il n'y a que 2 copropriétaires qui sont concernés ; ainsi toute la résidence est au même

¹ En 2023, une copropriété est éligible à l'aide financière Ma Prime Rénov⁺ si les travaux de rénovation prévoient une réduction de la consommation énergétique globale d'au moins 35%.



- ① **Façades**
 - Ravalement de la façade rue et système d'étanchéité liquide des balcons
 - Isolation des façades par l'extérieur arrière et pignons
 - Remplacement des garde-corps
 - Mise en place de persiennes PVC (côté cour)
 - Isolation des planchers bas des caves
- ② **Menuiseries**
 - Remplacement des menuiseries privatives d'origine (20%)
 - Remplacement des menuiseries des cages d'escaliers
- ③ **Toitures**
 - Isolation et étanchéité de la toiture du dernier étage, de la toiture R+1 à l'arrière du bâtiment
 - Pose de garde-corps
- ④ **Parties communes**
 - Rénovation des cages d'escaliers (luminaires + peinture)
 - Création d'un local poubelle, du local vélos et de la clôture
- ⑤ **Ventilation**
 - Mise en place d'une ventilation haute pression hygroréglable de type B
- ⑥ **Chauffage**
 - Mise en place de pieds de colonne, de robinets thermostatiques et désembouage
 - Mise en place de pompes à chaleur en toiture pour la production de chauffage

Document synthétique présenté lors de l'AG de copropriété le 22/06/2023
© RéaLisa

niveau de performance. Quand on a du chauffage collectif et qu'un voisin n'a pas changé ses fenêtres, ça impacte la consommation de toute la copro ! Dans les appartements, nous conservons les radiateurs en fonte mais nous procédons à l'équilibrage du réseau de chauffage et à la mise en place de robinets thermostatiques. Dans les parties collectives, nous allons procéder au remplacement des fenêtres des cages d'escalier, la remise en peinture de tous les murs et les plafonds, le ponçage et vernissage des escaliers en bois et des rambardes, et nous intervenons sur l'aménagement extérieur en créant un local vélo et un local poubelle.

Quels isolants avez-vous choisi pour ce petit immeuble des années 1930 ?

« Nous faisons un ravalement simple coté rue pour préserver le style Art déco, et sur les autres façades, nous mettons de la laine de roche par l'extérieur. »

C'est plus performant au niveau acoustique, surtout avec la proximité du périphérique et de l'autoroute A6. En terme de sécurité incendie, cette solution permet aussi de faciliter le C+D.

² PSE : polystyrène expansé

J'ai abandonné le PSE² il y a longtemps. Même s'il est intéressant économiquement, au niveau de la sécurité incendie, il oblige à faire des bandes intermédiaires de laine de roche pour éviter de voir les spectres au bout de quelques années ; sur le chantier les ouvriers découpent les plaques de polystyrène, des billes volent partout... En plus, les bureaux de contrôle sont un peu réfractaires par rapport à la masse combustible que représente le PSE.

³ ACERMI : association pour la certification des matériaux isolants

⁴ CEE : certificat d'économie d'énergie

Nous regardons de plus en plus les laines de bois ou le chanvre, qui ont fait beaucoup de progrès ces dernières années. Jusqu'ici il fallait 20 ou 22 cm pour atteindre une résistance thermique équivalente à d'autres isolants, et on se retrouvait avec des effets tunnels sur les fenêtres des appartements et une perte de luminosité. On manquait aussi d'infos sur la sécurité incendie de ces matériaux, ou de certificats ACERMI³. Si nous n'avons pas le certificat, nous n'avons pas les aides France Rénov', ni les CEE⁴... Nous avons étudié



Le sol en mosaïque de hasard dans les parties communes
© CAUE 94

l'option d'un enduit correcteur thermique en façade sur rue, mais le rapport prix et gain énergétique n'était pas intéressant. En toiture terrasse, nous mettons en œuvre un système assez classique de polyuréthane + étanchéité bicouche. La végétalisation n'a pas été retenue : la copro veut garder l'accès à la terrasse possible, et éventuellement réfléchir plus tard pour de nouveaux travaux permettant d'autres usages.

Quels sont les travaux prévus concernant les systèmes de ventilation, chaufferie, etc ?

Nous avons proposé d'installer une ventilation collective en hygro parce qu'aujourd'hui tous les lots sont en individuel avec des équipements différents. Nous allons utiliser l'épaisseur des façades pour passer des gaines oblong double peau puis les capoter dans la même teinte. Nous pourrions faire des piquages directement dans les salles de bains, et profiter de la toiture terrasse pour poser le moteur. Comme ça, il n'y a qu'un seul moteur qui consomme, et pas chacun son petit moteur individuel : c'est plus performant. Nous remplaçons aussi la vieille chaufferie qui est au gaz par une pompe à chaleur collective. Nous avons proposé une option complémentaire pour passer l'eau chaude sanitaire en collectif mais c'était une opération coûteuse qui demandait de la place que nous n'allions pas trouver facilement ; le scénario n'a pas été retenu sur cette copropriété.



L'espace extérieur à l'avant du bâtiment
© CAUE 94

Quelle est votre mission en tant qu'architecte contractant général sur ce type d'opération ?

Dans un premier temps, nous signons avec la copropriété pour une mission d'études de conception relativement classique. Nous dessinons tout le projet sur Revit pour créer une maquette BIM qui nous aide à faire les propositions esthétiques avec des montages photo, à localiser les différents travaux, les différents isolants. Cette méthode nous permet de métrer facilement les quantités de murs, de parois, de fenêtres, ce qui est très utile pour les entreprises. La maquette BIM profite également au thermicien qui peut localiser facilement les parois opaques, les parois vitrées, les toitures pour ses calculs de DPE⁵. Nous intégrons aussi les plans intérieurs des appartements de façon succincte : les cuisines, les WC, les salles de bains, notamment pour le chauffage. Nous y localisons les radiateurs, les têtes thermostatiques, les conduits et les bouches de ventilation à créer. Ensuite, en tant que Réalisa architecte contractant général, nous proposons un devis global à l'assemblée générale qui peut alors voter des travaux avec notre DPGF⁶. Il comprend les travaux en sous-traitance, notre suivi technique, la gestion des parties privatives. Comme n'importe quelle maîtrise d'œuvre, si nous sommes limités à la conception, c'est compliqué financièrement. Nous proposons une solution « clé en main » pour répartir nos honoraires sur l'ensemble du projet jusqu'à la réception des travaux mais la copropriété est libre de ne pas re-signer avec nous pour la phase travaux. Initialement, le but des architectes contractants généraux (ou Architecteurs) est de tenir le prix et le délai. Donc ils maîtrisent bien le « clé en main » ; je les trouve très mûrs dans la réflexion de l'approche globale avec les partenaires et les sous-traitants. En tant qu'architectes nous avons une obligation de moyens, et en tant qu'architecteurs nous avons aussi une obligation de résultat : nous prenons le risque financier et technique.

⁵ DPE: diagnostic de performance énergétique

⁶ DPGF : décomposition du prix global et forfaitaire

« Puisque les entreprises sont nos sous-traitantes, elles n'ont affaire qu'à nous. Nous travaillons sur leurs prix pour que cela soit intéressant à l'échelle de la petite copropriété, et sans qu'elles n'aient à gérer les problèmes administratifs. Puis nous proposons ce partenariat complet à la maîtrise d'ouvrage. »

Quels sont les défis auxquels vous êtes confronté en tant qu'architecte de copropriété ?

La copropriété est un milieu spécifique. Ce sont de multiples interlocuteurs, des tantièmes, des clés de répartition, des espaces qui sont privatifs, d'autres collectifs... Les décisions sont prises en assemblée générale donc une fois par an ou tous les six mois : c'est une temporalité à prendre en compte. Les délais de demande de subvention peuvent aussi être un frein important. Notre rôle est de gérer la circulation de l'information entre le syndic, le conseil syndical et les copropriétaires : il faut s'assurer que tout le monde ait le même niveau d'information pour prendre une décision.

« La spécificité de la rénovation, c'est qu'il faut connaître l'histoire de l'architecture, les différents systèmes constructifs, les solutions techniques qui existent et qui progressent sans cesse... »

Comment parvenez-vous à embarquer les copropriétaires sur ces opérations de rénovation où l'investissement financier peut être dissuasif ?

Nous essayons d'être le plus pédagogiques possibles, et parfois les mettre devant la réalité de leur patrimoine. Pour cela, nous faisons des visites techniques et nous remettons aux copropriétaires des petits rapports avec des photos : ils se rendent compte qu'il faut faire quelque chose. Nous avons la chance d'être aidés en France : MaPrimeRénov', l'éco-prêt à taux zéro, les CEE... Nous pouvons profiter d'une isolation qui dans 80% des cas finit par coûter ce qu'un ravalement seul aurait coûté, mais avec plus de confort d'été et d'hiver, et une étiquette énergétique qui augmente la valeur du bien immobilier. Dans les résidences que nous avons déjà rénovées, 9 fois sur 10 l'appartement retrouve de la valeur : il reprend quasiment la quote-part qui a été injectée dans les travaux. Il faut être pédagogique et être à l'aise avec la partie financement. Si nous arrivions avec un superbe projet à 3 millions, dès que nous prononcerions « 3 millions » l'assemblée générale s'arrêterait et tout le monde partirait en nous traitant de fous ! Alors que si nous expliquons bien qu'avec un prêt jusqu'à 20 ans ça peut revenir à moins de 200 € par mois, les gens l'envisagent mieux. D'autant qu'à côté, il y a aussi 50 € ou 60 € d'économies d'énergie à déduire du remboursement du prêt. On introduit ainsi la notion « d'effort mensuel » avec l'aide de l'AMO. Quoi qu'il en soit, il faut absolument cette pédagogie.

Qu'est-ce qui vous étonne dans votre pratique ?

Ce qui me choque souvent, ce sont les situations où des isolations thermiques sont déjà présentes – certains immeubles en ont bénéficié dès les années 80 – notamment sur des pignons. Il faut déposer et jeter cet isolant même s'il est en bon état pour poser un nouvel isolant qui ait une résistance thermique de 3,7 m².K/W. Sinon ce n'est pas comptabilisé dans les subventions car on n'aura pas la fiche ACERMI avec la résistance thermique demandée. Nous avons très souvent été obligés de jeter...



Le bâtiment avant travaux : façades arrière
© RéALisa



Le bâtiment avant travaux : détails de façade sur rue
© CAUE 94



Le bâtiment avant travaux : façade sur rue
© CAUE 94



Le bâtiment projeté : façade sur rue
© RéaLisa

ENTRETIEN 2 : AIMÉ DE LA VILLEJÉGU



Aimé de la Villejégu
Président de AMOA
<https://amoa.fr/>

Anouk Chevrin et Franca Malservisi
CAUE 94

ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE DE PETITES ET MOYENNES COPROPRIÉTÉS

Aimé de la Villejégu crée en 2022 la société AMOA avec deux associés, après avoir travaillé trois ans dans les certificats d'économie d'énergie (CEE).

Après avoir accompagné en tant qu'Assistant à Maîtrise d'ouvrage plus de 120 petites et moyennes copropriétés (allant de 4 à 70 logements), dont celle du 13 rue Pierre et Marie Curie au Kremlin-Bicêtre, AMOA met aujourd'hui son expérience et sa plateforme à disposition de professionnels souhaitant intégrer la compétence d'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage à leur accompagnement.

Pouvez-vous nous expliquer vos missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage ?

« Notre rôle est d'accompagner la copropriété étape par étape pour l'aider à comprendre ce qu'elle doit faire et l'amener à prendre des décisions dans l'ordre. »

Quand nous sommes consultés au début de la démarche de rénovation, nous incitons la copropriété à faire un diagnostic (DTG, DPE...), de préférence celui qui est incité par la collectivité. Ensuite, nous l'aidons à passer à la phase de conception en mettant en concurrence plusieurs maîtres d'œuvre qui connaissent le sujet de la rénovation énergétique globale en copropriété. Puis nous réalisons l'enquête sociale qui a pour objectif de connaître la situation de chacun des copropriétaires : qui est occupant, qui est bailleur, qui peut toucher les aides particulières de l'ANAH, qui a une situation requérant un accompagnement plus spécifique (personnes âgées, personnes malades, logements insalubres etc). Nous savons ainsi qui est éligible à quoi, et quels documents demander à chacun des copropriétaires au moment du montage des dossiers de subvention et de prêt.

Pour la partie technique, nous nous appuyons sur le maître d'œuvre, surtout s'il connaît bien le sujet de la rénovation énergétique en copropriété. Nous privilégions un discours commun, celui du maître d'œuvre, tout en contrôlant que les préconisations soient pertinentes. Nous vérifions également la partie administrative, notamment les professionnels consultés, leur certification RGE⁷, etc...

Sur l'aspect financier, nous produisons l'ingénierie financière actualisée au fur et à mesure de l'avancement du projet. Au moment de l'audit, nous établissons une première ingénierie financière ; puis à nouveau au moment de l'avant-projet ; nous l'actualisons après la réunion intermédiaire avec les copropriétaires. Elle prend en compte le montant des travaux, le montant des primes, le montant des prêts, qui peut en bénéficier, etc. Puis nous la transformons en plan individuel de financement. En fonction des différentes clés de répartition et des différents tantièmes, chaque copropriétaire est informé de ce qu'il va devoir payer, des aides qu'il va pouvoir toucher et des options de financement de son reste à charge.

Sur la question des travaux privés, nous aidons le maître d'œuvre pour les passer dans le budget collectif ou dans le prêt à taux zéro.

⁷ RGE : reconnu garant de l'environnement

Quelle est votre méthode d'accompagnement ?

Nous développons un outil pour fluidifier les échanges, la coordination du projet et la récupération des documents. Il s'agit d'un « parcours fléché » de la rénovation énergétique qui montre les étapes passées, les prochaines étapes et leurs échéances. Cet outil permet de mettre tout le monde dans la même équipe et de donner à chacun ses responsabilités. Nous avons créé des systèmes de notification par email pour que les personnes concernées soient informées dès qu'il y a un compte-rendu ou un message important à consulter sur le projet. Nous archivons au fur et à mesure les différents documents de la copropriété de manière sécurisée et individuelle pour monter plus facilement les dossiers. Par exemple, quand l'architecte reprend le dossier, s'il n'arrive plus à contacter le bureau d'études parce qu'il a fait faillite ou parce qu'il a terminé sa mission, c'est compliqué de récupérer certains documents. Donc cet archivage permet de garder un historique, de simplifier le montage des dossiers et de les rendre plus exploitables.

« Ce qui est compliqué en rénovation de petites copropriétés, ce sont les moments de « passage de relais » où il y a des risques d'enlisement et de perte de documents. »

Comment procédez-vous lorsque vous avez affaire à des personnes qui ne sont pas à l'aise avec les outils numériques ?

Nous constatons que le parcours digital est utile pour 80% à 90% des copropriétaires : ça nous permet d'économiser du temps sur les tâches chronophages. Grâce à ce gain de temps, pour les 20% de personnes qui ne sont pas à l'aise avec ce genre d'outil, nous adoptons une démarche classique : présence sur place et courrier postal.

Quelles sont les difficultés rencontrées lors de votre accompagnement de la copropriété du Kremlin-Bicêtre ?

Sur cette opération, le montant des quote-parts est important parce que le projet est conséquent pour un immeuble de cette taille. Pourtant, je n'ai pas senti de risque dans le processus parce que la copropriété a été très bien accompagnée dès le début par son syndic et par Réalisa. Il y avait du rythme et les professionnels savaient répondre aux questions. Comme les copropriétaires étaient en confiance, ils ont accepté le projet : ils ont bien compris que ce serait bénéfique pour la copropriété, et qu'ils pouvaient disposer d'aides financières intéressantes. Sur d'autres projets sur lesquels le montant des quote-parts va être bien moins important, la rénovation ne sera pas votée parce que les copropriétaires ne comprennent pas où ils vont, ils sont méfiants. Comme il n'y a pas de rythme, comme il n'y a pas d'interlocuteur unique, ils ne se sentent pas en confiance. Ce n'est pas du tout le cas du Kremlin-Bicêtre, où nous n'avons pas rencontré de difficulté particulière grâce au climat de confiance entre tous les interlocuteurs.

« La copropriété a été très bien accompagnée dès le début par son syndic et par Réalisa. Il y avait du rythme et les professionnels savaient répondre aux questions des copropriétaires. »



Le bâtiment avant travaux : la clôture
© CAUE 94



La copropriété dans le tissu bâti de la rue Pierre et Marie Curie
© CAUE 94



Vue depuis l'intérieur d'un logement
© Réalisa



L'espace extérieur à l'avant du bâtiment
© Réalisa



La cage d'escalier 1 avant travaux
© CAUE 94



ENTRETIENS

Pour mener à bien cette analyse, l'Observatoire a cherché à mettre en évidence les réflexions des acteurs du projet qui ont conduit aux solutions à mettre en œuvre.

ACTEURS DU PROJET INTERROGÉS

- Baptiste MAZIÈRE, architecte contractant général, 28 septembre 2023
- Aimé DE LA VILLEJÉGU, président de la société AMOA, 12 octobre 2023

RÉDACTION

Anouk CHEVRIN, architecte, CAUE 94
Franca MALSERVISI, architecte, CAUE 94

CONTACT

contact@caue-idf.fr

RETROUVEZ CETTE FICHE SUR :

www.caue-idf.fr

FICHE TECHNIQUE

LOCALISATION

13 rue Pierre et Marie Curie, 94270 Le Kremlin-Bicêtre

BÂTIMENT D'ORIGINE

PROGRAMME

13 logements

MAÎTRE D'OUVRAGE

Inconnu

MAÎTRE D'OEUVRE

Inconnu

PROJET DE RÉHABILITATION

PROGRAMME

Rénovation énergétique globale

MAÎTRE D'OUVRAGE

Syndicat des copropriétaires

MAÎTRE D'OEUVRE

RéaLisa Architecteurs

ENTREPRISES

Réalisa Architecteurs

COÛTS ET SURFACES

Coût : 685 701 € TTC

SDP : Environ 900 m²

CALENDRIER

Novembre 2022 : vote du diagnostic et études techniques en AG

Juin 2023 : vote des travaux en AG

Printemps 2024 : début des travaux

MATÉRIAUX

ITE laine de roche

Menuiseries et volets PVC

Toiture polyuréthane et étanchéité liquide

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Ventilation mécanique

Pompe à chaleur collective

AMÉLIORATION THERMIQUE VISÉE

70% (selon méthode TH-C-E-ex)

CONSOMMATIONS

Avant travaux : 356 kWh/m²/an

Après travaux (estimation) : 230 kWh/m²/an



Publication : juin 2024

Cette oeuvre est diffusée selon les termes de la licence Creative Commons (contrat paternité - pas d'utilisation commerciale - pas de modification)