

## ORDRE DU JOUR

### Présentation de la participation du Domaine des Grandes Terres au Concours National d'Architecture organisé par le PUCA

Plan – Urbanisme – Construction – Architecture  
Commission du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable,  
des Transports et du Logement  
Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

La Présidente de l'Union ouvre la séance à 21h05, en remerciant de leur présence les conseillers syndicaux présents au nombre de 75.

Elle rappelle que cette assemblée fait suite à la réunion des 9 conseils syndicaux qui se sont tenus du 9 au 24 janvier 2012 et auxquels elle a participé, avec l'accord des Présidents Syndics, accompagnée de Jean-Claude LE GUILLOU, ancien Président de l'Union de 1992 à 2001 et élu unanimement par l'assemblée générale de l'Union du 15 décembre 2012 pour participer à la communication concernant ce projet.

Elle présente ensuite M. Jean-Marc TAIEB Architecte, représentant l'Association Planète-Copropriété qui a pour objet de réaliser et de soutenir toutes actions concourant à l'amélioration de la performance énergétique et de tout ce qui peut contribuer à une démarche de développement durable dans une copropriété ;

Ce procès-verbal tient lieu de compte rendu des 9 conseils syndicaux.

### I - Contexte économique actuel au plan national

La crise économique conduit les Pouvoirs Publics à développer des plans de relances dans de nombreux secteurs économiques dont celui du Bâtiment ; c'est celui qui nous concerne aujourd'hui

Ce plan de relance s'appuie entre autres sur les constats suivants :

- Il n'y a pas suffisamment de logements en France,
- Les constructions ne doivent plus se faire au détriment des surfaces agricoles,

- 70 % de l'habitat collectif privé est antérieur à 1970,
  - La plupart des copropriétés ont fait très peu d'investissement et ont vu peu à peu s'appauvrir leur patrimoine,
  - Elles sont fortement consommatrices en énergies fossiles,
- L'application des lois Grenelle entraînerait de gros travaux,
- Le financement de travaux d'isolation et de gros entretien n'est pas supportable par les copropriétaires.

### A. PUCA : PLAN-URBANISME-CONSTRUCTION- ARCHITECTURE

C'est une Commission Interministérielle dont le rôle de Plate-Forme de Recherche et d'Expérimentation sur l'Énergie dans le Bâtiment est de proposer des secteurs de développement.

### B. PROGRAMME OU CONCOURS APPELÉ REHAZ

#### 1) Définition d'un concours d'architecture

C'est une procédure qui est pratiquée régulièrement mettant en compétition des équipes d'architectes afin d'obtenir différentes solutions conceptuelles pour un ou des objectifs définis. Un jury désigne le lauréat.

Elle est réputée juste et équitable pour toutes les parties concernées.

C'est, dans le cas présent, un concours national, sans attribution de primes, et dont le jury est constitué d'organismes sélectionnés par le PUCA. (Voir dans le site du PUCA la constitution de ce jury.)

#### 2) Objectifs

Il est lancé par le PUCA afin de promouvoir :

- La requalification à haute performance énergétique du Bâtiment permettant aux immeubles le classement en

label BBC (Bâtiment à Basse Consommation) mais aussi

- La mise à niveau de performance équivalente au neuf des bâtiments existants en prolongeant le programme au-delà de l'enveloppe extérieure pour prendre en compte tous les réaménagements des parties communes internes afin de les rendre conformes aux normes actuelles.

Le mode de financement se ferait par une extension immobilière utilisant des potentiels de fonciers dormants, dégageant une enveloppe financière suffisante pour équilibrer les coûts des travaux.

Il a été présenté par la presse spécialisée comme « une solution de financement originale, qui pourra devenir très courante dans quelques temps car c'est un moyen d'inventer de l'argent dans les zones où les m<sup>2</sup> sont chers ». En effet, tous les travaux réalisés seraient ainsi entièrement gratuits pour les copropriétaires.

### **3) Les candidats**

Dans ces projets extrêmement complexes qui superposent des questions architecturales, urbanistiques, administratives, juridiques, techniques, sociologiques, environnementales, financières mais aussi techniques : constructions avec utilisation de matériaux nouveaux, nouveaux procédés et notion de reproductibilité pour généralisation, le PUCA demande que les projets soient étudiés par des architectes ayant constitué des équipes regroupant toutes ces compétences afin de couvrir toutes leurs facettes de la problématique proposée par les opérations-supports.

### **4) Les opérations-supports**

Une opération-support est en quelque sorte « un cas concret » sur lequel vont travailler les groupements de compétences qui devront appréhender et proposer les solutions à mettre en place pour une réalisation prenant en compte tous les paramètres et contraintes issus du dossier établi par les opérations-supports. Celui-ci est un canevas imposé par le PUCA et constitue un état des lieux en fonction des connaissances que la copropriété peut avoir des différentes rubriques qui sont :

- Historique
- Identité
- Environnement et contexte urbain
- Gestion - Population
- Documents graphiques, d'archives, diagnostics, étude thermique, équipements divers,
- Synthèse des atouts et opportunités,
- Synthèse des désordres, anomalies, nuisances,
- Objectifs de développement durable et de biodiversité.
- Ensemble des documents administratifs et juridiques encadrant le fonctionnement.

### **5) Les réponses**

Dans ces projets extrêmement complexes, les réponses devront recenser toutes les problématiques déjà listées.

L'étude préalable doit être exhaustive sur tous les points évoqués, afin de donner une vision de la pertinence et de la faisabilité des différents projets et permettre de constituer un creuset de réponses, une « boîte à outils » dans laquelle pourront, par la suite, venir puiser tous les professionnels en charge de futurs programmes de ce type, en fonction des « outils » dont ils pourraient avoir besoin.

Cela n'est pas une étude de faisabilité.

Les lauréats au concours seront désignés entre mai et juillet 2012 par un jury constitué d'organismes sélectionnés par le PUCA, dont l'action s'arrête alors.

## **II - Le Domaine des Grandes Terres**

### **A – SITUATION ACTUELLE**

La consommation énergétique est depuis toujours une préoccupation majeure de la gestion.

1) Les études récentes faites à l'occasion du renouvellement du contrat de chauffage et concernant les applications des Energies Nouvelles Renouvelables aux Grandes Terres ont amené à conclure que seule l'installation de la biomasse (chaufferie bois) est compatible avec les spécificités des bâtiments. Cette solution nécessitant des investissements importants avait été provisoirement écartée, toutefois la très forte augmentation du prix du gaz industriel (18% en 2011) pourrait amener à ré envisager cette option.

2) Il a été conduit en parallèle une étude énergétique réalisée par le cabinet d'architectes Ameller-Dubois et communiquée en juin 2011 et dont le résumé a paru dans la Gazette n° 316 pages 15 à 30. Il fait état d'un montant de travaux d'un peu plus de 36 millions d'euros pour la solution de travaux permettant un véritable gain de consommation énergétique.

Elle est très proche de l'estimation faite en 2010 par Energie et Service dans le cadre de l'étude pour l'avenir du chauffage et le renouvellement du contrat d'exploitation, d'un montant de 33,9 millions d'euros, parue dans la Gazette n° 311 pages 25 à 27.

Ces montants représentent des sommes, qui même avec un emprunt à taux 0 de 30 ans, ne pourraient pas être supportés par les copropriétaires.

Le paiement comptant de chacun serait de l'ordre de 27 000 euros.

Il a paru évident que cela n'était envisageable pour aucun.

Dans la Gazette n°316, toutes les solutions de travaux partiels sont étudiées, et, pour chacune d'elles, les gains de consommations, le montant des travaux, et les économies annuelles réalisées.

Comme on peut le constater, aucune ne paraît réaliste compte tenu de la faible rentabilité rapprochée au coût des travaux, qui pour chaque rubrique nécessiteraient un emprunt....

3) Enfin, l'accroissement exponentiel et non maîtrisable du poste chauffage entraîne une forte augmentation du budget qui devient préoccupante et peut amener à arrêter tous travaux hors ceux du plan pluriannuel de l'Union.

### **B – LE CONCOURS REHA 2**

Il s'ouvre dans la droite ligne du Grenelle de l'Environnement, et associe pour la première fois l'habitat collectif privé.

L'opportunité apparaît d'inscrire les Grandes Terres comme opération-support avec l'accord unanime des 9 résidents Syndics.

Le dossier d'état des lieux a été transmis avec les documents suivants : Inscription au Patrimoine du XX<sup>e</sup> Siècle, Inscription des Espaces Verts, Règlement de copropriété, Statuts de l'Union, CATAC, PLU, Règlement Sanitaire Départemental, Servitudes d'utilités publiques...

**L'inscription en tant qu'opération-support est entièrement GRATUITE et n'engage à rien.**

De janvier à mai, les équipes candidates travailleront. Le ou les lauréats seront élus par le jury.

L'action du PUCA s'arrête alors.

**Les Grandes Terres n'ont AUCUNE OBLIGATION.**

Elles bénéficieront de la communication de l'ensemble des stratégies développées par les différents groupements qui ont concouru et proposé chacun leur conception de la résolution des nombreuses problématiques, sans le moindre débours pour les copropriétaires.

Les réponses de chaque groupement seront à analyser, les objectifs des Grandes Terres pouvant de pas être en adéquation avec ceux du PUCA.

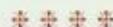
A partir de ces analyses, ce n'est qu'avec l'accord des assemblées générales que seront décidées les suites à donner, en sachant que l'étape suivante serait les études de faisabilité, en tout premier lieu techniques : expertises des sols, des bétons...



Les nombreuses questions sur le détail des opérations pour tel type de construction sont à l'heure actuelle pures conjectures et ne peuvent avoir de réponses avant que soient définies les solutions envisageables.



Un certain nombre de questions concerne la position de la Municipalité sur l'éventualité de ce. Elles sont pour l'heure bien trop prématurées. L'USGT a informé le Maire de ses réflexions en sachant bien que la Municipalité ne pourra s'engager qu'après des demandes concrètes.



L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à minuit.



## **MENUISERIE RIBET**

MENUISERIE GÉNÉRALE BOIS - AGENCEMENT

Bruno SUR

*"L'ART DE CONJUGUER BIEN-ÊTRE ET BIEN TRAVAILLER"*

3, rue Ambroise Croizat - Z.I. de l'Épine - 91130 RIS ORANGIS  
Tél. : 01 60 86 60 86 - Fax : 01 60 86 84 40  
Site internet : [www.groupeprisma.com](http://www.groupeprisma.com) - E-mail : [info@groupeprisma.com](mailto:info@groupeprisma.com)



## **ESPACE DECO**

Aménagements  
Paysagers & Urbains

### **Etudes & Réalisations**

Entretien, Elagage, Arasage automatique  
Maçonnerie, Dallage, Clôtures, Voierie, Pavage

9, chemin de la Chapelle - Zone artisanale Saint-Antoine - Emery 95300 Cergy-Pontoise  
Tél. : 01 30 30 53 58 - Fax : 01 30 11 50

[www.espacedeco.com](http://www.espacedeco.com)