

# La Participation 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

A la suite des présentations à tous les Conseils Syndicaux, à l'Assemblée Plénière des Conseils Syndicaux puis au cours de réunions organisées pour les copropriétaires, entre janvier et février 2012, il ressort de très nombreuses questions : en voici quelques-unes assorties des réponses :

### 1. Qu'est-ce que le PUCA ?

C'est une Plate-Forme de Recherche et d'Expérimentation sur l'Énergie dans le Bâtiment. Il est en particulier en charge du plan Relance du Bâtiment dans le cadre de la relance de l'économie nationale.

### 2. Quels sont ses objectifs dans le cadre du programme REHA 2

Se fondant sur l'ancienneté du parc de l'habitat collectif privé en France, qui se traduit par une forte consommation d'énergies fossiles, et le fait que l'application des lois Grenelle entraîneraient de gros travaux, il lance un programme pour promouvoir :

- La requalification à haute performance énergétique du Bâtiment, pour l'enveloppe extérieure,
- La mise à niveau de performance équivalent au neuf des bâtiments existants : mise en place de services, (comme accès aux handicapés, ascenseurs desservant tous les étages) et remise aux normes de sécurité (en particulier incendie) les plus récentes pour les parties communes internes.

Conscient que les copropriétaires ne pourront pas payer ces travaux estimés au plan national entre 30 et 40 000 euros par foyer, le PUCA propose que soit étudiée la possibilité d'extension immobilière par utilisation des potentiels fonciers dormants qui permettrait, par la cession de droits à construire, de dégager une enveloppe financière suffisante pour équilibrer les coûts.

Tous les travaux réalisés seraient ainsi entièrement gratuits pour les copropriétaires.

### 3. Qui peut concourir, comment se constitue un groupement ?

Le concours est ouvert aux architectes. Toutefois, dans ces projets extrêmement complexes qui superposent des questions architecturales, urbanistiques, juridiques, techniques, sociologiques, financières mais aussi de constructions avec utilisation de matériaux nouveaux, nouveaux procédés et notion de reproductibilité pour généralisation, le PUCA souhaite que les architectes concourant constituent des groupements de toutes les compétences citées. Les projets seront ainsi construits en répondant à toutes les facettes de la problématique proposée par les opérations-supports.

A l'issue des études remises par les groupements au PUCA avant la date limite du 20 juin 2012, un jury constitué d'organismes désignés par le PUCA élit le ou les lauréats. (Exemples d'organismes siégeant au jury : l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, l'Agence Nationale de l'Habitat, l'Union Sociale pour l'Habitat...)

### 4. Qu'est-ce qu'une opération-support, cela a-t-il un coût ?

Une opération-support est en quelque sorte « un cas concret » sur lequel vont travailler les groupements de compétences qui devront appréhender et étudier les propositions à mettre en place pour une réalisation prenant en compte tous les paramètres, et en particulier les contraintes, issus du dossier remis par les opérations-supports..

L'inscription en tant qu'opération-support est faite après présentation d'un dossier au PUCA.

Elle est entièrement GRATUITE et n'engage à rien.

Les Grandes Terres se sont inscrites avec l'accord unanime des 9 Présidents Syndics.

### 5. Que comprend le dossier remis au PUCA par l'USGT ?

Le dossier remis par l'USGT a été rempli à partir d'un modèle fourni par le PUCA.

C'est un état des lieux établi en fonction des connaissances que l'on peut avoir des différentes rubriques imposées 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.

Documents joints : 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...

### 6. Quelles réponses apportera le concours ?

Dans ce projet extrêmement complexe, les réponses devront recenser toutes les problématiques déjà listées. Outre les aspects architecturaux possibles en fonction des données juridiques, administratives et urbanistiques, la participation d'industriels permettra de proposer des matériaux nouveaux, des nouveaux procédés, des modèles facilitant la reproductibilité des opérations ultérieures.

Les données sociologiques sont prises en considération, avec l'environnement et la biodiversité.

Cette étude préalable doit être exhaustive sur tous les points évoqués. Elle permettra 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 pourront avoir besoin.

Toutefois, cela n'est pas une étude de faisabilité.

### 7. Quels sont les intérêts pour l'USGT d'être opération-support ?

L'USGT bénéficiera de la communication de l'ensemble des stratégies proposées par les différents groupements qui ont concouru et qui proposeront chacun leur conception de la résolution des nombreuses problématiques, sans le moindre débours pour les copropriétaires.

C'est une opportunité extraordinaire d'avoir ainsi connaissance des possibilités d'aménagements et de modernisation aux normes actuelles en particulier de sécurité et de confort d'une résidence de 55 ans d'âge entièrement gratuitement.

Et cela dans le cadre d'une relance de l'économie générale du pays.

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

A partir de ces analyses, ce n'est qu'avec l'accord des assemblées générales des syndicats, que seront décidées les suites à donner.

### 8. A l'issue du concours, l'USGT a-t-elle des obligations ?

AUCUNES.

L'action du PUCA s'arrête à la désignation du ou des lauréats.

### 9. Quelles sont les obligations du Grenelle ?

#### Que risque-t-on à ne pas les mettre en œuvre ?

Les lois Grenelle 1 et 2 ont été promulguées respectivement en juillet 2009 et juillet 2010. Tous les décrets d'application ne sont pas encore parus.

Une présentation très didactique peut être consultée sur le site du Ministère de l'Ecologie : « Décryptage de la loi Grenelle 2 ».

Pour les chapitres intéressants les copropriétés, rappel non exhaustif :

- Modification des règles de majorité de vote des assemblées générales et introduction de la notion de « travaux d'intérêt collectif sur partie privative »,
- Obligation pour le syndic de faire établir un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) et une étude énergétique, à réaliser dans un délai de 5 ans à partir de 2012,
- Obligation pour le syndic de présenter un plan de travaux d'économies d'énergie ou la conclusion d'un Contrat de Performance Energétique,
- Obligation d'affichage du DPE, valable 10 ans,
- Pour tous travaux : prise en compte de la Réglementation Thermique,
- Pour les travaux : promotion des matériaux, de procédés de constructions performants, de produits et d'installations renouvelables,
- Bonus de Coefficient d'Occupation des Sols et dépassement des règles de densité de construction pour les bâtiments très performants au plan énergétique,
- Rénovation du code de l'Urbanisme pour simplifier les procédures de modification des documents d'urbanisme,
- Elargissement du dispositif des Certificats d'Economie d'Energie.

### 10. Que risque-t-on à ne pas appliquer la loi ?

La question doit se poser autrement : le syndic a l'obligation de proposer au vote, et bien entendu, l'Assemblée Générale dispose.

Ensuite, au syndic des copropriétaires de faire face aux conséquences de sa décision (taxations, pénalités ?... rien du tout ?...)

Mais il faut bien prendre conscience que les objectifs des Grandes Terres sont en premier lieu tout à fait pragmatiques et sont destinés à œuvrer pour :

- la meilleure maîtrise possible de la facture de chaleur grâce à l'isolation du bâti,
- la réalisation de travaux dans les parties communes, hissant les bâtiments à un niveau de performance équivalent au neuf, permettant de ne plus avoir de gros travaux à voter pendant au moins 15 ans,
- enfin, la répartition des charges sur un plus grand nombre car les postes indépendants de ce nombre compenseront très positivement ceux qui augmenteront.

#### 11. Peut-on se fier au montant des travaux complets d'isolation thermique qui résulte de l'étude énergétique produite par le cabinet d'architectes Ameller-Dubois, et pourquoi les travaux ne sont-ils pas proposés au vote des assemblées générales ?

- L'étude réalisée par le cabinet d'architectes Ameller-Dubois et communiquée en juin 2011 et dont le résumé figure dans la Gazette n° 316 pages 20 à 30, 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 évalué à 58%.
- Elle est très proche de l'estimation faite 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.

#### 12. Peut-on faire des travaux partiels d'isolation ?

Toujours dans la Gazette n°316 pages 20 à 30, 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...

Tout ceci signifie-t-il pour autant qu'il faille renoncer à tous travaux d'isolement ?

Le projet Eco-Renaissance est une tentative de réponse.

#### 13. Quelles sont les majorités requises pour voter l'ensemble des dispositions ?

Si, après les résultats du concours, les assemblées générales des syndicats de l'Union décident d'une suite à donner, l'étape suivante est la réalisation des études de faisabilité, en tout premier lieu techniques : expertises des sols, des bétons...

Toutes les études se votent à l'article 24 sur un programme valorisé.

\* En cas de surélévation, et pour répondre à de nombreuses questions, on peut conseiller la relecture des articles 35 et 36 de la loi sur la copropriété de 1965.

A ce jour :

- Le droit de surélever un bâtiment existant exige la double majorité de l'article 26 des copropriétaires du syndicat et l'unanimité de ceux du dernier étage.
- De plus, la loi estime que ceux-ci subissent « un préjudice indemnisable » et propose donc que l'assemblée générale du syndicat leur vote un dédommagement dont elle fixe le montant.

#### 14. A propos du nombre d'habitants des Grandes Terres ?

On peut rappeler qu'à l'origine, 6 000 habitants résidaient aux Grandes Terres sans le moindre problème. Nous ne sommes plus actuellement que 3 500, soit 2 500 de moins. (Chiffres issus des divers recensements).

\*\*\*

Les nombreuses questions souvent trop détaillées concernant les hypothèses à partir de tel type de construction 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 projet. 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.

\*\*\*

Enfin, on peut rappeler qu'en dehors de ce projet de solution globale gratuite pour l'ensemble des copropriétaires, le « plan B » sera de continuer dans les années à venir, à faire face à la fuite en avant de la facture de chauffage et aux gros travaux indispensables de maintenance et de remise à niveau, à titre onéreux, comme on le pratique depuis des années, pour sauvegarder le patrimoine.