

Opération de rénovation de la tour Super-Montparnasse

Parmi les opérations engagées en certification NF Habitat, le projet de rénovation de la tour Super-Montparnasse est exemplaire. Cette tour résidentielle de 30 étages, construite en 1968 et inscrite au patrimoine du XX^e siècle, présentait une dégradation de la façade (chutes d'éléments du revêtement en pâte de verre) et des factures énergétiques en augmentation. De la nécessité de procéder à un ravalement complet de la façade, la réflexion a évolué vers une opération de rénovation globale pour un immeuble sûr, durable, confortable, avec des charges énergétiques maîtrisées. Les copropriétaires ont voté pour un programme de travaux à visée architecturale et thermique, d'un montant de 5 millions d'euros, projet rendu possible grâce aux aides financières et à la mobilisation de tous les acteurs (copropriétaires, syndic, architectes, bureau d'études, APC...).

En octobre 2015, ce projet mené par les agences Architecture Pelegrin et Lair et Roynette a reçu le trophée Éco-responsable QUALITEL au festival Fimbacte, qui récompense les initiatives de sensibilisation du grand public en vue d'améliorer les performances et les usages de l'habitat. Ce projet de requalification architecturale a été sélectionné pour son approche numérique (modélisation en BIM, Building Information Modeling) qui a permis de faciliter la communication auprès des copropriétaires, notamment pour les aider à effectuer les bons choix de travaux tout en les sensibilisant au développement durable. En 2016, cette opération a également reçu le Grand prix du jury catégorie "Chantiers innovants" aux Trophées de la Construction Batiactu et le Grand prix de la Rénovation durable aux Green Building Solutions Awards.

François Pélegrin - Architecte

“ Il est maintenant établi que le principal levier pour enclencher des travaux dans une copropriété n'est pas seulement celui de la performance énergétique. L'attente des copropriétaires porte davantage sur l'amélioration des confort (dont la thermique d'hiver et celle d'été), la requalification architecturale et la valorisation patrimoniale. Là sont les véritables déclencheurs du passage à l'acte. À partir d'un audit global réalisé par un architecte et un thermicien (et non pas un diagnostic purement énergétique), la copropriété peut donc établir le programme des travaux correspondant à ses objectifs, lancer une consultation d'entreprises, passer le marché avec les mieux-disantes. Les travaux sont suivis et réceptionnés par l'architecte qui peut attester de leur conformité. Par ailleurs, les notaires témoignent d'une corrélation entre le niveau de l'étiquette énergétique et la valeur du bien.



Il est donc utile de faire certifier - par un tiers indépendant - les nouvelles performances du bâtiment. Pratiquement tous les bailleurs sociaux demandent la certification parce qu'elle leur permet des financements complémentaires au titre d'une qualité certifiée ; on ne voit pas pourquoi le secteur privé raisonnerait autrement... Il faut simplement veiller à ce que le coût de cette certification soit supportable pour les copropriétaires. Pour les opérations conduites en BIM, on peut imaginer une chaîne vertueuse à partir de la maquette numérique, car les simulations, les métrés, les performances seront plus facilement établies puis vérifiées et enfin certifiées. ”