



Journal
de la rénovation

ORCHES TRATION

de la Tour
Fugue

- #1 L'avancement du projet de rénovation
- #2 Le diagnostic des Ateliers Lion - maîtrise d'œuvre
- #3 Qui fait quoi ?
- #4 FAQ



LE MOT DU CS

« Le projet de travaux avance sur les Orgues de Flandre. Pour la Tour fugue, les Ateliers Lion/Paziaud élaborent des scénarios pour les travaux à venir. Les premiers programmes proposés au conseil syndical étant différents des scénarios présentés en début d'année, des modifications ont été demandées afin de répondre au mieux aux besoins, aux attentes et aux ressources de l'ensemble des copropriétaires.

Les prochains mois seront déterminants pour la formulation du projet de rénovation. L'implication des copropriétaires est déterminante pour aider le conseil syndical et les groupes de travail à répondre à toutes les interrogations.»

#1 L'AVANCEMENT DU PROJET DE RENOVATION

La mission de maîtrise d'œuvre



À chaque étape du projet, les copropriétaires seront consultés et informés :

- Présentation du **DIAGNOSTIC** aux copropriétaires et ateliers avec le maître d'œuvre, le **1er octobre**.
- En fin d'année plusieurs **SCENARIOS** seront présentés aux copropriétaires. Une AG **fin 2019** permettra de voter le passage à la tranche 2 et de choisir un scénario de travaux.
- Des réunions d'informations, des ateliers et des permanences seront organisées tout au long du projet, avant le vote des travaux prévu **fin 2020**.

#2 LE DIAGNOSTIC DES ATELIERS LION

C'est la 1^{ère} étape !

L'équipe de maîtrise d'œuvre (Ateliers Lion) a visité et étudié le bâtiment.

Elle a dégagé les priorités de travaux ainsi que les besoins en rénovation de la Tour afin de concevoir une proposition détaillée de projet à vous soumettre.

1 Travaux obligatoires

Mise aux normes sécurité incendie et électricité.

- **Constat** : Non-conformité de certains équipements électriques et de sécurité incendie.
- **Préconisations** : Mise aux normes et remplacement du système de sécurité incendie.
- **Evaluation des coûts*** : 1 300 000 € TTC.

2 Travaux Nécessaires

Travaux d'entretien, associés à des travaux d'amélioration énergétique pour lesquels des aides financières peuvent être sollicitées.

FAÇADES

- **Constat** : revêtement dégradé / décollement de carreaux / faible isolation.
- **Préconisations** : ravalement complet de la façade et pose d'un isolant par l'extérieur.
- **Evaluation des coûts*** : 5 149 000 € TTC.

TOITURES ET TERRASSES

- **Constat** : toitures en bon état / infiltrations au niveau des terrassons.
- **Préconisations** : reprise de l'étanchéité des terrassons et des terrasses privatives qui sont les plus exposées.
- **Evaluation des coûts*** : 11 400 € TTC.

MENUISERIES PRIVATIVES

- **Constat** : état fortement dégradé des menuiseries d'origine et anciennes / absence d'étanchéité et faibles performances thermiques.
- **Préconisations** : remplacement des menuiseries d'origine et anciennes.
- **Evaluation des coûts*** : 2 445 000 € TTC.

VENTILATION

- **Constat** : humidité dans certains logements / bouches d'extractions souvent obstruées / conduits collectifs en bon état.
- **Préconisations** : mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée hygroréglable, pour

EN SYNTHÈSE

- 20 logements** et l'ensemble des parties communes visités par le MOE.
- 98 réponses d'habitants** obtenues au questionnaire du MOE pour enrichir le diagnostic.
- 4 demi-journées de permanences** organisées à la résidence.



assurer un renouvellement d'air adapté dans les appartements.

- **Evaluation des coûts*** : 308 000 € TTC.

CHAUFFAGE

- **Constat** : différences de températures entre appartements et entre étages / radiateurs d'origine qui sont source d'inconforts dans certains logements.
- **Préconisations** : nettoyage et équilibrage des réseaux / il sera aussi étudié le remplacement des radiateurs anciens par des modèles + performants.
- **Si remplacement*** : 473 000 € TTC.

3 Travaux Optionnels

Aménagement des abords de la tour et des parties communes.

- **Constat** : bon état des halls / locaux communs disponibles / souhait de résidentialisation (séparation avec la rue).
- **Préconisations** : valorisation des locaux disponibles / interface avec la Ville pour le projet de résidentialisation.
- **en attente de chiffrage** : selon études.

#3 QUI FAIT QUOI ?



INTERVIEW DE L'ARCHITECTE

Comment voyez-vous la Tour Fugue ?

Yves Lion : C'est un remarquable édifice labélisé « Patrimoine du XXe siècle »

En une phrase, quel est votre objectif sur ce projet ?

YL : Valoriser l'ensemble de ce patrimoine.

Comment comptez-vous interpréter les intentions de van Treeck, et intégrer les attentes des copropriétaires ?

YL : J'ai eu la chance de rencontrer personnellement Martin van Treeck. Je l'ai même eu comme professeur durant quelques semaines !

De nombreuses discussions ont eu lieu avec les Architectes des Bâtiments de France lors des projets I3F et Tour Cantate. Il en est ressorti la nécessité pour respecter l'œuvre originelle de maintenir une certaine homogénéité d'ensemble, tout en travaillant sur des possibilités de différenciations de chacune des opérations.

On va le voir au fur et à mesure de nos échanges avec la copropriété, nous n'en sommes qu'au début de nos études...

Le dispositif Eco Rénovons Paris



Depuis septembre 2018, la Tour est intégrée au dispositif Eco Rénovons Paris, programme piloté par la Ville de Paris pour accompagner les copropriétés qui souhaitent réaliser des travaux d'amélioration thermique.

Dans ce cadre, la copropriété est accompagnée gratuitement par **SOLiHA**, structure spécialisée dans l'amélioration de l'habitat privé, et mandatée par la Ville de Paris. SOLiHA et **Ile-de-France Energies**, depuis l'AG du 19/04/2019, sont les Assistants à Maitrise d'Ouvrage (AMO) de la copropriété : ils apportent des conseils techniques, un suivi administratif et financier pour mobiliser des aides spécifiques à la réalisation de travaux d'amélioration thermique, un appui pour la coordination des acteurs. Les Ateliers Lion ont travaillé à l'élaboration des travaux des Tours voisines. Avec le Bureau d'Etude Thermique **Paziaud**, ils constituent la maitrise d'œuvre (MOE) votée en AG en avril 2019.

Votre prochain rendez-vous
1er octobre à 18h30 - salle 200 du 104

Présentation du diagnostic et échanges avec la maitrise d'œuvre.





2

Avons-nous l'obligation de s'aligner sur les travaux réalisés sur l'îlot ?

Le caractère spécifique des Orgues nécessite une implication des Architectes des Bâtiments de France, et de la Direction de l'Urbanisme de la Ville dans l'écriture des façades : ces instances assurent un regard réglementaire sur la cohérence de l'ensemble. Le projet de travaux définitif devra donc s'aligner sur les travaux réalisés, au moins en façade, sur les Tours voisines afin de préserver l'harmonie architecturale de l'îlot Riquet. L'équipe de maîtrise d'œuvre partage votre souhait de respecter les intentions de Martin van Treeck, par exemple dans les teintes des façades ou encore l'habillage des fenêtres. Leurs propositions seront présentées lors de la phase d'avant-projet.

4

Quand connaissons-nous le coût définitif de ces travaux ?

Une estimation actualisée sera présentée à la fin de la phase d'avant-projet, en fin d'année 2019. Elle détaillera par typologies de logements, le montant estimatif des travaux, en fonction de différents scénarios proposés.

Avant l'AG de vote des travaux prévue fin 2020, chaque copropriétaire recevra un plan de financement individuel qui détaillera sa quote-part, le montant prévisionnel des subventions allouées et les prêts collectifs mobilisables pour pouvoir financer les travaux.

1

Pourquoi une isolation par l'extérieur plutôt qu'une isolation par l'intérieur ?

Une isolation par l'intérieur n'est pas mise en œuvre en copropriété car :

- L'intérieur du logement est privatif et l'intervention très invasive en site occupé
- Tous les revêtements intérieurs des occupants devraient être refaits
- Les réseaux devront être déplacés (radiateurs, colonnes, prises électriques)
- Cela engendre une perte de surface et donc une dévalorisation financière des appartements.

Par ailleurs, une isolation intérieure ne permet pas de traiter les « ponts thermiques » du bâtiment. Les principaux « ponts thermiques » sont les jonctions entre les murs et les planchers, ils sont source de déperditions énergétiques. La rénovation avec isolation thermique par l'extérieur est la solution la plus efficace pour traiter la dégradation des façades et améliorer leur performance énergétique.

3

Avons-nous l'obligation d'inclure une isolation thermique dans notre programme de travaux ?

Au vu de l'état dégradé des façades, il est nécessaire de procéder à une rénovation à très court terme. Aujourd'hui la loi contraint les bâtiments à réaliser une isolation par l'extérieur lors de rénovation de façades (article 14 de la loi n°2015 992 – décrets mai 2016 et mai 2017). La Tour est cependant un immeuble de grande hauteur classé « Architecture Contemporaine Remarquable » : ce titre ne la contraint pas à la réalisation d'une isolation lors de la rénovation. Néanmoins, pour bénéficier des aides financières du dispositif Eco Rénovons Paris, la réalisation des travaux d'amélioration énergétique, incluant une isolation thermique par l'extérieur est obligatoire.

La Tour est un bâtiment très déperditif. L'isolation va améliorer le confort des habitants dans leur logement tout en permettant des économies d'énergies et donc une baisse des charges. La réalisation de ces travaux d'isolation permettra d'entretenir et valoriser votre patrimoine immobilier. Par ailleurs, dans le cas d'une rénovation sans isolation, votre patrimoine perdrait de la valeur en comparaison avec des appartements mieux isolés, notamment dans la Tour Cantate. Il apparaît donc nécessaire de réaliser ces travaux de rénovation... et à la fois plus qualitatif et plus intéressant financièrement d'y associer une isolation thermique.

5

À quel moment connaissons-nous le montant des subventions ? Quand seront-elles versées à la copropriété ?

À ce jour, toutes les aides mobilisables au titre de la rénovation énergétique de la Tour ne sont pas connues. Leur montant sera défini dès lors que le programme de travaux, et son coût, seront affinés par le travail de maîtrise d'œuvre. Une attestation d'éligibilité à l'aide performancielle, aide collective de la Ville de Paris, a déjà été attribuée au syndicat de copropriétaires. D'autres aides travaux, collectives et individuelles, sont encore à l'étude.

Ces aides sont versées à la fin des travaux, sur présentation des factures par le Syndic. Dans l'attente de ce versement, des dispositifs de préfinancement (prêt collectif à adhésion volontaire, avance des aides) seront proposés aux copropriétaires. La question du financement sera présentée au fur et à mesure de la définition du projet, et en parallèle du chiffrage des travaux.

6

Est-ce que nous sommes tous tenus de changer nos menuiseries dans le cadre du projet de rénovation avec isolation ? Avons-nous l'obligation de changer nos radiateurs ?

Ces deux sujets sont à l'étude et seront détaillés dans la phase suivante de la mission de maîtrise d'œuvre. Ce sont des postes de travaux « privatifs d'intérêt collectif » qui doivent faire l'objet d'un vote en AG :

- Pour les menuiseries : il est préconisé par la maîtrise d'œuvre que dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur, l'ensemble des menuiseries privatives soit remplacé sauf pour les baies de loggias changées il y a moins de 10 ans. Dans la phase suivante de l'étude de Maîtrise d'œuvre, le recensement sera approfondi pour obtenir une photographie fine, pour chaque logement, de la nécessité de changement..
- Pour les radiateurs : comme pour les fenêtres, aucune décision n'est prise à ce stade : le maître d'œuvre va étudier cette proposition, parmi d'autres, en phase avant-projet, et la soumettre pour validation en AG.



LEXIQUE

Maître d'Ouvrage (MOA)

C'est celui qui commande le projet et qui prend les décisions : c'est donc le syndicat des copropriétaires, représenté par son conseil syndical élu, les commissions de travail et le syndic.

AMO

Un AMO est un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage. Son rôle est d'intervenir aux côtés de la maîtrise d'ouvrage (le syndicat de copropriétaires) pour coordonner les différents acteurs du projet, s'assurer de la bonne qualité du travail fourni par les prestataires et conseiller la maîtrise d'ouvrage à chaque étape du projet. C'est un rôle de chef d'orchestre.

MOE

Un MOE est un Maître d'œuvre. Missionné par la maîtrise d'ouvrage (le syndicat de copropriétaires), il est responsable de la conception du projet ainsi que de la coordination et de la réalisation des travaux. Dans le cadre du projet de rénovation de la Tour, il s'agit de groupements de bureaux d'études avec plusieurs compétences techniques: architecture, thermique, économie de la construction, sécurité incendie, spécialiste façades, désamiantage.

