

Rénovation BBC d'une copropriété de 35 logements à Saint-Louis (68)

AVANT



APRÈS RÉNOVATION (projet)

Résidence « Le Petit Chenonceau » située 84 - 86 rue de Mulhouse à Saint-Louis

→ Les acteurs du projet

Maître d'ouvrage : Syndicat des copropriétaires du Petit Chenonceau

Syndic de copropriété : CAGIM (Saint-Louis) 

Bureau d'études thermiques : BE Ecotherm (Wattwiller)

Entreprise générale : ENEODE (Sausheim) 

→ Composition du bâtiment

- 1 276 m² SHAB
- 35 logements :
 - 14 logements de type F1 ou studio au rez-de-chaussée
 - 3 F1, 3 F2 et 1 F4 à chaque niveau, du R+1 au R+3
- 2/3 propriétaires bailleurs ; 1/3 propriétaires occupants

→ Typologie du bâtiment

- Année de construction : 1970
- R+3 avec sous-sol semi-enterré
- Bâtiment relativement compact
- Structure béton
- Toiture-terrasse avec acrotère
- Loggias en façades nord et sud
- 2 cages d'escalier

→ Travaux réalisés

- Isolation thermique des murs par l'extérieur
- Isolation de la toiture-terrasse et des acrotères
- Isolation de la dalle basse du RDC
- Remplacement des menuiseries et des portes d'entrée
- Remplacement des portes palières
- Installation d'un système de VMC simple flux hygro B
- Mise en place de robinets thermostatiques
- Installation de compteurs individuels de chauffage et ECS

→ Coût global des travaux

- 498 278,67 € TTC, soit 390 €/m² SHAB

→ Particularités du projet

L'architecture de la résidence « Le Petit Chenonceau » est typique des petits collectifs en R+3 des années 70, compacte et fonctionnelle, avec une ossature en béton armé sans aucune isolation. On remarque la présence de surfaces annexes aux logements telles que des loggias et des caves et deux séchoirs en sous-sol.

Avant cette rénovation, aucuns travaux de rénovation n'avaient été faits sur le bâtiment mis à part des remplacements de fenêtres par certains copropriétaires.

Les copropriétaires ont fait appel à une entreprise générale de travaux spécialisée dans la rénovation énergétique, qui coordonne l'ensemble des interventions sur le bâtiment.

“L'objectif est atteint”

→ Le mot du syndic

« Ce projet de rénovation énergétique a été proposé aux copropriétaires afin de valoriser leur patrimoine. Il leur permet de supporter des charges moins lourdes grâce à des besoins en chauffage bien inférieurs à l'état initial. Ces travaux permettent également d'améliorer le confort en hiver et en été. Des réunions sont prévues pour expliquer aux résidents les comportements à adopter pour optimiser les économies d'énergie.

La rénovation permettra aux appartements de faire face à la concurrence sur les marchés locatif et transactionnel en proposant des biens performants énergétiquement. Le coût des travaux, déjà revu à la baisse grâce aux aides financières de la Région Alsace et de l'ADEME, sera amorti dans le temps grâce aux économies d'énergies.

Les difficultés rencontrées ont été nombreuses. Tout d'abord il a fallu mettre d'accord l'ensemble des copropriétaires sur un projet commun et coûteux de prime abord. Beaucoup de temps et de pédagogie ont été déployés pour que ce projet rencontre l'adhésion de tous. Ensuite, le rendu final de certaines solutions ne correspondait pas tout à fait à ce qui était imaginé par les copropriétaires. Même si d'un point de vue énergétique, l'objectif est atteint, il est important aussi d'anticiper le résultat final des solutions mises en œuvre et de bien en informer les copropriétaires. Ce sont des problématiques qu'il nous faudra à l'évidence anticiper sur d'autres bâtiments mais qui nous ont pris beaucoup de temps. »

Rachel Broecker, CAGIM



“La coordination est primordiale”

→ Le mot de l'entreprise

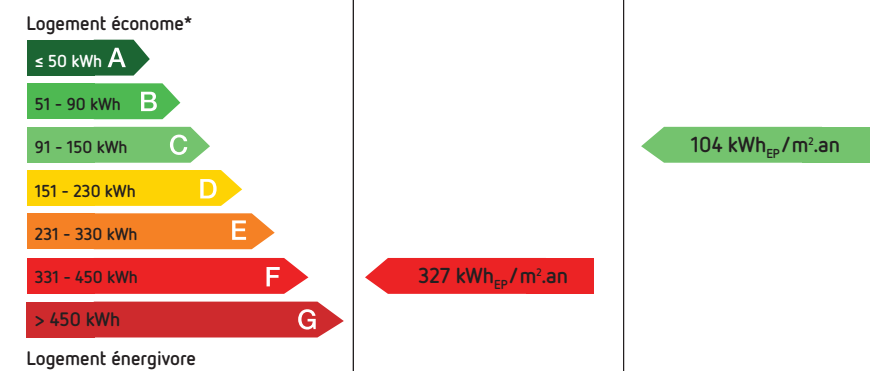
« Grâce à un dialogue en amont des travaux avec le syndic, nous avons pu établir une offre budgétaire, technique, et un planning travaux adaptés à la copropriété. La coordination avec le syndic est primordiale pour le suivi du chantier, la facturation, la gestion des copropriétaires. Ce dernier point était le plus difficile à gérer : nous avons un 1 client signataire (le syndic) mais 35 copropriétaires à satisfaire avec des exigences et des disponibilités différentes.

Après avoir visité chaque appartement, nous avons établi un planning d'intervention et un descriptif technique précis des travaux à effectuer par logement. Ainsi, le temps d'occupation a été réduit à une semaine de travaux par appartement durant laquelle plusieurs types de travaux ont été réalisés dans un ordre logique. La durée totale du chantier (parties privatives et communes) a été de 6 mois en tenant compte des congés d'été. »

Maxime Barthe, Enéode

→ Détails des travaux

	AVANT	APRÈS
Murs	Pas d'isolation R = 0,4 m².K/W	Isolation par l'extérieur avec 180 mm de polystyrène Th38 calé-chevillé R = 4,7 m².K/W
Toiture-terrace	Pas d'isolation R = 0,4 m².K/W	Isolation par 180 mm de polyuréthane et isolation des acrotères en polystyrène Th38 R = 7,5 m².K/W
Plancher bas du RDC	Pas d'isolation R = 0,7 m².K/W	Isolation en sous-face de dalle par projection de 100 mm de polyuréthane R = 4,1 m².K/W
Traitement des ponts thermiques		Isolation des soubassements par l'extérieur Isolation des acrotères Isolation des ébrasements de fenêtres par un retour d'isolant jusque la menuiserie
Menuiseries	Plusieurs types selon logement	Fenêtres PVC à triple vitrage Ug=0,6 W/m².K
Portes d'entrée	Aluminium	Porte d'entrée à double vitrage avec remplissage argon
Étanchéité à l'air		Tests d'étanchéité à l'air sur le bâti et les réseaux aérauliques
Ventilation	Ventilation naturelle	VMC simple flux Hygro B
Chauffage et ECS	Réseau de chaleur	Réseau de chaleur Remplacement des robinets thermostatiques sur les radiateurs existants



* Consommation en énergie primaire pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, la ventilation, l'éclairage et les auxiliaires.



FOCUS l'étanchéité à l'air

L'étanchéité à l'air du bâtiment consiste à éliminer les fuites d'air parasites dans l'enveloppe. Elle est complémentaire de l'isolation puisqu'elle permet de maintenir la durée de vie des isolations et donc d'optimiser la performance énergétique. Elle permet en plus d'améliorer le confort des usagers et de limiter les risques de dommage sur le bâti.



→ Maîtrise des charges

La rénovation du bâtiment doit permettre de réduire de 70 % les charges énergétiques de la copropriété, passant d'en moyenne 15 €/m²/an à 4,30 €/m²/an. À plus long terme (20 ans par exemple) avec une hypothèse moyenne d'augmentation du coût de l'énergie (+6%/an), les charges devraient être encore inférieures à leur montant avant travaux (voir ci-contre).

→ Valorisation et attractivité du patrimoine

Grâce à la réfection des façades, à la réduction importante des charges énergétiques et à l'amélioration du confort des habitants, le bâtiment a gagné en attractivité. La rénovation énergétique a permis de ramener le bâtiment au niveau des bâtiments neufs actuels. Ce bâtiment rénové aujourd'hui au niveau BBC ne nécessitera aucune réhabilitation thermique lourde avant plusieurs décennies alors que rénové selon les standards actuels il aurait dû faire l'objet d'une mise à niveau thermique au bout de 10 ans.

→ Respect des objectifs climatiques

Cette opération s'inscrit pleinement dans les objectifs de long terme du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) qui décline en Alsace les engagements européens et français de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. L'atteinte de ces objectifs implique entre autres de ramener l'ensemble des logements alsaciens à un niveau BBC-effinergie rénovation d'ici 2050.

Pour en savoir plus sur le SRCAE

www.energivie.info, rubrique « Stratégie régionale »

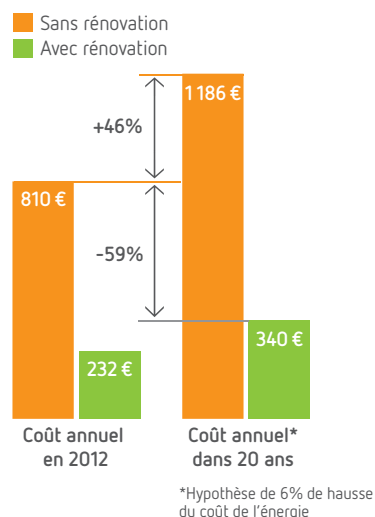
Projet pilote aidé par la Région Alsace et l'ADEME dans le cadre de l'appel à projets BBC 2011 pour la rénovation énergétique du logement collectif privé.

L'appel à projets vise à faire émerger des bâtiments démonstrateurs sur l'ensemble de la région afin de démontrer la faisabilité technique et la reproductibilité d'opérations de construction ou de rénovation à très faible impact énergétique. Les projets lauréats bénéficient d'un accompagnement technique et d'aides financières.

Plus d'informations sur www.energivie.info

Évolution des charges énergétiques TTC

Exemple d'un F2 de 54m²



→ Plan de financement de l'opération

Total de l'opération	489 439,40 €
Copropriétaires	229 439,40 €
Région Alsace / ADEME (Appel à projets BBC 2011)	260 000,00 €



energivie.info
Construire, rénover, économiser
avec la Région Alsace et l'ADEME

Programme
energivie.info



energivie.info est un programme de la Région Alsace et de l'ADEME avec l'Union européenne pour développer l'efficacité énergétique en Alsace.