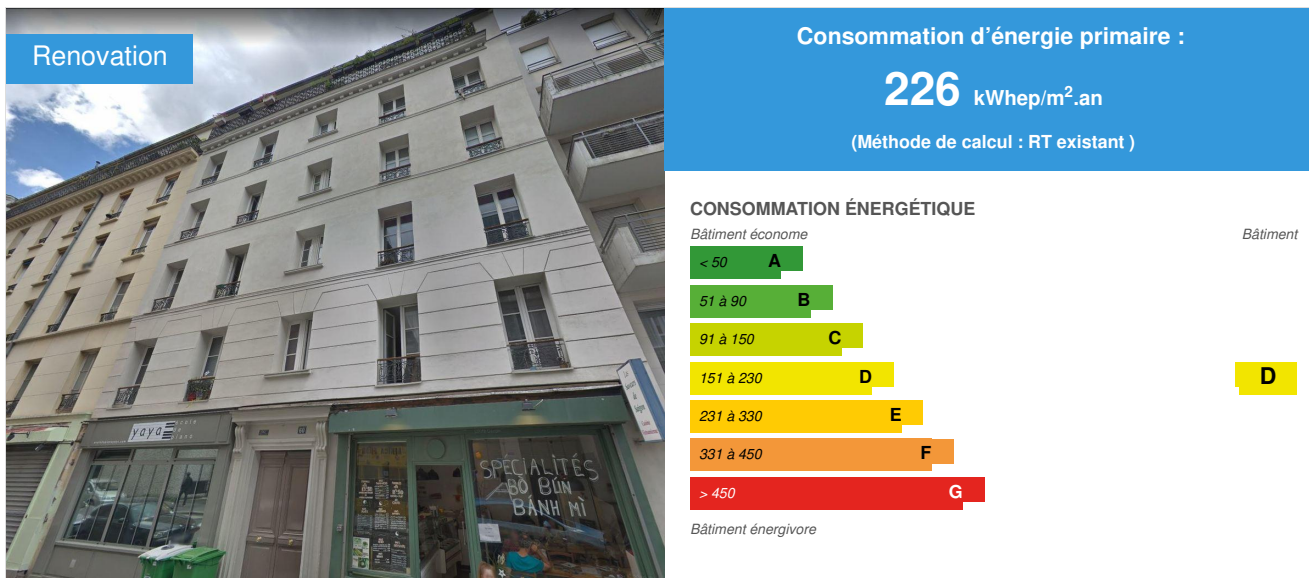


Copropriété du 60 rue Albert

par Eric Burgstahler / 2019-02-21 22:46:10 / France / 5697 / EN



Type de bâtiment : Logement collectif < 50m
Année de construction : 1889
Année de livraison : 2018
Adresse : 75013 PARIS, France
Zone climatique : [Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

Surface nette : 1 462 m² SHON
Coût de construction ou de rénovation : 434 575 €
Coût/m² : 297.25 €/m²

Infos générales

En 2008, vu l'état de ses façades, la copropriété du 60 rue Albert approchait d'un moment où un ravalement devenait nécessaire. De plus, en-dehors de ses façades abîmées, l'immeuble réagissait mal aux périodes estivales (les appartements devenaient rapidement très chauds) et froides (de la condensation ruisselait sur les murs intérieurs de certains appartements), et les prix de l'énergie augmentaient régulièrement et fortement.

Le conseil syndical, déjà sensibilisé à la question du réchauffement climatique et à l'intérêt d'améliorer énergétiquement les bâtiments, a découvert, à l'occasion des "Journées parisiennes de l'énergie et du climat", l'existence du **programme "Copropriété Objectif Climat"** qui venait d'être mis en place. Il a alors proposé à l'AG de la copropriété de ne pas se lancer dans un simple ravalement, mais de profiter de ce programme pour effectuer au préalable un **audit énergétique**.

Cet événement a marqué le début du projet :

- en 2009, le lancement de l'audit énergétique a été adopté (à l'unanimité)
- en 2010, les résultats ont été présentés
- en 2011, la copropriété a voté (à l'unanimité) une enveloppe pour nommer un maître d'oeuvre chargé de préparer un dossier de rénovation énergétique
- en 2012, une étude sociale de l'immeuble a été réalisée (pour lancer les dossiers d'aide adaptés) et des conventions ont été signées avec les copropriétés mitoyennes (pour avoir leur accord pour isoler les murs mitoyens)
- en 2013, les travaux ont été votés (à l'unanimité).
- en 2014, les travaux démarrent
- en 2015, les travaux sont réceptionnés - avec des réserves (portant fort heureusement sur des aspects secondaires) dont, hélas, le traitement s'étalera sur 3 ans.

Les travaux réalisés ont consisté à :

- isoler toute l'enveloppe du bâtiment (murs, combles, plafonds de caves, menuiseries),
- créer une VMC,
- passer à des éclairages communs économiques (LED),
- améliorer le seul système de chauffage qui soit une partie commune (la loge de la gardienne), à titre d'exemple et de source d'inspiration pour les autres appartements (en vue d'une possible 2e phase, consistant en l'amélioration des systèmes de chauffage).

Au terme de cette 1ère phase de travaux, la copropriété a divisé par plus de 2 ses consommations en énergie, passant de 491 kWh/m².an soit l'étiquette « G » à 226 kWh/m².an soit l'étiquette « D ».

Démarche développement durable du maître d'ouvrage

Une des motivations a été de contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique en réduisant les consommations énergétiques de l'immeuble, et en améliorant le confort des occupants. Pour cela, en nous appuyant sur un diagnostic énergétique complet, la copropriété a lancé de gros travaux visant en priorité à **isoler l'enveloppe du bâtiment** :

- isolation des façades par l'extérieur (laine de roche R=3,7)
- isolation des combles perdus (ouate de cellulose R=7)
- isolation des plafonds de cave (laine projetée R=3)
- remplacement des menuiseries de tous les copropriétaires volontaires ($U_w < 1,3 / S_w > 0,3$)

Ces travaux d'isolation ont été complétés par l'installation d'une **VMC simple flux autoréglable**. En complément, les éclairages des parties communes ont été remplacés par des **éclairages LED**. Le chauffage et l'eau chaude de l'immeuble étant individuels, ils n'ont pu être traités (l'opportunité de passer à un système collectif a néanmoins été étudiée, mais s'est avérée trop complexe et trop coûteuse - du moins pour une première phase). Néanmoins, afin de servir d'exemple et d'inciter les copropriétaires à passer à des systèmes individuels performants, **l'équipement du logement appartenant à la copropriété** (la loge de la gardienne) a été revu : les convecteurs et le ballon électrique ont été remplacés par un système basé sur une **chaudière gaz à condensation**.

Description architecturale

L'immeuble de la copropriété, datant de la fin du 19e siècle, est composé de 2 bâtiments embrassant une cour intérieure, et donnant à l'arrière sur un jardin. Il est construit en briques de terre cuite. Les 2 bâtiments s'élèvent sur 6 niveaux : un sous-sol composé de caves, un rez-de-chaussée, et 5 étages. Dans chaque bâtiment, chaque étage compte 4 appartements de type studio ou 2 pièces, dont les surfaces vont de 26 à 37 m² - et d'anciens WC communs d'étage. Les façades principales dotées de menuiseries sont orientées Ouest-Sud-Ouest (rue, cour) et Est-Nord-Est (façade arrière, cour). Deux décrochés et la liaison entre les deux bâtiments présente une orientation Nord-Nord-Ouest. Les modifications (améliorations) architecturales effectuées à l'occasion des travaux d'amélioration énergétique ont été définies en échangeant avec les Architectes de Bâtiments de France, du fait que le projet est situé dans un périmètre de protection des monuments historiques. Elles ont consisté en :

- la **re-création de bandeaux filants** sur la façade rue, et le maintien des modénatures
- l'**harmonisation des menuiseries** par adoption d'un modèle unique - avec, sur la façade rue, le choix de menuiseries bois intégrant des petits bois décoratifs, et la pose de profils décoratifs pour recréer les appuis de fenêtres en saillie
- la **teinte des façades** rue et intérieures en beige sédiment, et de la façade arrière en ton brique (de façon à s'harmoniser avec les immeubles voisins)
- le **déplacement des garde-corps** de la façade rue en raison de l'ajout de l'épaisseur d'ITE
- le **masquage des descentes d'eau pluviale** et des descentes d'eaux usées
- l'alignement des limites supérieures des devantures des deux boutiques donnant sur la rue

Opinion des occupants

Les occupants sont satisfaits des travaux, qui ont amélioré leurs conditions de vie, réduit leurs charges, et valorisé leur bien, le tout à un coût avantageux grâce aux aides dont a pu bénéficier le projet (le coût a en effet été quasi nul pour les copropriétaires à revenus très modestes (selon les critères Anah), et du même ordre de grandeur qu'un simple ravalement pour les autres).

Et si c'était à refaire ?

Nous le referions sans hésiter. Néanmoins, nous tenterions de mieux choisir l'entreprise en charge des travaux. En effet, ceux-ci ont duré bien plus longtemps que prévu : 325 jours de retard, auxquels il faut ajouter la levée des réserves (qui fort heureusement ne concernait que des points secondaires) qui s'est étalée sur plus de 3 ans. Nous essayerions d'être plus convaincants avec les quelques copropriétaires à ressources modestes qui n'ont pas osés demander le remplacement de leurs fenêtres car ils n'ont pas cru que les aides couvriraient leurs coûts (ce qui s'est avéré être le cas pour ceux qui ont cru en ces aides). Concernant les travaux en eux-mêmes, nous aurions profité de l'occasion (et des échafaudages) pour remplacer la toiture.

Plus de détails sur ce projet

<https://paris.coachcopro.com/media/download/5196>

<https://paris.coachcopro.com/fiche-de-site/e3fbb9b8-6bbf-4d00-9e80-2448799192d7>

Intervenants

Maître d'ouvrage

Nom : Conseil Syndical de la copropriété 60 rue Albert 75013 Paris

Contact : Eric Burgstahler, président du Conseil syndical, xeb (a) free.fr, 06 17 52 84 89

Maître d'œuvre

Nom : Paziaud (groupe Nepsen), 20 rue Félix Faure 94300 Vincennes

Contact : Bruno Camelot, bruno.camelot (a) paziaud.fr, 06 17 61 53 61, 01 49 80 10 83

<https://nepsen.fr/agences/paziaud-sa/>

Intervenants

Fonction : Bureau d'étude thermique

ENERA Conseil

Olivier Perchet, olivier.perchet (a) enera-conseil.com, 06 63 42 67 04

<https://www.enera-conseil.com/>

Audit énergétique

Fonction : Entreprise

SRC Bâtiment Dumez

<http://dumez-idf.fr/france/dumez-idf.nsf/web/qui-sommes-nous.htm>

Entreprise générale du bâtiment

Energie

Consommation énergétique

Consommation d'énergie primaire : 226,00 kWh/m².an

Consommation d'énergie primaire pour un bâtiment standard : 204,00 kWh/m².an

Méthode de calcul : RT existant

CEEB : -0.0001

Répartition de la consommation énergétique : Prévisions de consommation en énergie finale (kWh) : - Chauffage : 56 472 (- 66% vs situation avant travaux) - ECS : 53 324 (- 16% vs situation avant travaux) - Ventilation : 6101 (inexistante avant travaux) - Auxiliaire de génération : 33 (- 72 % vs situation avant travaux) - Auxiliaire de distribution : 240 (- 46% vs situation avant travaux) - Eclairage : 4157 (- 0,96 % vs situation avant travaux)

Consommation avant travaux : 491,00 kWh/m².an

Performance énergétique de l'enveloppe

UBat de l'enveloppe : 0,63 W.m⁻².K⁻¹

Plus d'information sur l'enveloppe :

U- bat avant travaux: 1,61 m².K/W

ITE des murs en laine de roche : R=3.7m².K/W

Isolation des caves : R = 3 m².K/W

Isolations des combles : R = 7 m².K/W

Fenêtres en bois sur rue et PVC sur cour avec Uw = 1.3W/m².K

EnR & systèmes

Systemes

Chauffage :

- Chaufferie gaz à condensation
- Chaudière électrique individuelle
- Chaudière gaz individuelle
- Radiateur électrique
- Convecteur électrique

ECS :

- Chaufferie gaz à condensation
- Chauffe-eau électrique individuel
- Chaudière gaz individuelle

Rafrâichissement :

- Aucun système de climatisation

Ventilation :

- VMC autoréglable

Energies renouvelables :

- Aucun système de production d'énergies renouvelables

Environnement

Environnement urbain

Surface du terrain : 576,00 m²

Le bâtiment se situe dans une rue à sens unique du 13e arrondissement de Paris.

Solutions

Solution

STO panneau minéral 036 Type I Ecorock

Rockwool

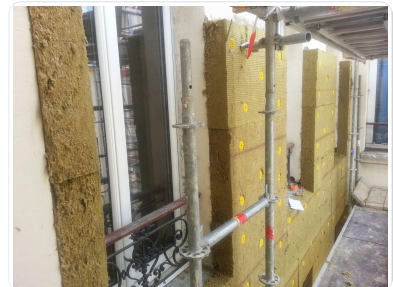
www.sto.fr

<http://www.sto.fr>

Catégorie de la solution : Second œuvre / Cloisons, isolation

Panneaux d'isolant, épaisseur 14 cm, R=3,85

Ce produit assez classique (laine minérale) a été privilégié par le maître d'oeuvre, qui craignait un refus par la mairie d'un isolant biosourcé type laine de bois au motif "bois = risque d'incendie"...



Ouate de cellulose

Soprema Univercell

<https://www.soprema.fr/fr/contact>

<https://www.soprema.fr>

Catégorie de la solution : Second œuvre / Cloisons, isolation

R=7

Ce produit était idéal car les combles perdus dans lesquels il a été posé présentaient des surfaces irrégulières.



Isotherm Eurisol

Isotherm

info (a) eurisol.net

<https://www.eurisol.net/fr/produits/isotherm>

Catégorie de la solution : Second œuvre / Cloisons, isolation

R=3

Le critère ayant prévalu au choix de ce produit a été son efficacité isolante pour une épaisseur réduite, qui était nécessaire au vu de la faible hauteur sous plafond des caves dans lesquelles il a été projeté.



Coûts de construction & exploitation

Coût études : 15 241 €

Coût total : 434 575 €

Aides financières : 206 544 €

Carbone

Emissions de GES

Emissions de GES en phase d'usage : 18,55 KgCO₂/m²/an

Concours

Raisons de la candidature au(x) concours

La rénovation thermique effectuée était ambitieuse (car complète : sol - murs - toit - fenêtres, VMC, éclairages, et chauffage "témoin/modèle" de la loge de la gardienne), d'autant que près d'un tiers des copropriétaires ont des ressources modestes ou très modestes (selon les critères Anah). Elle a pourtant été adoptée à l'unanimité.

En-dehors d'améliorer les caractéristiques thermiques du bâtiment et donc de réduire les consommations de chauffage en période froide, les travaux ont amélioré le confort d'été, et ont fait disparaître les problèmes d'humidité qui existaient (condensation), tout en améliorant l'esthétique du bâtiment.

Au terme de la 1ère phase de travaux la copropriété a divisé par plus de 2 ses consommations en énergie, passant de 491 kWh/m².an soit l'étiquette « G » à 226 kWh/m².an soit l'étiquette « D ».

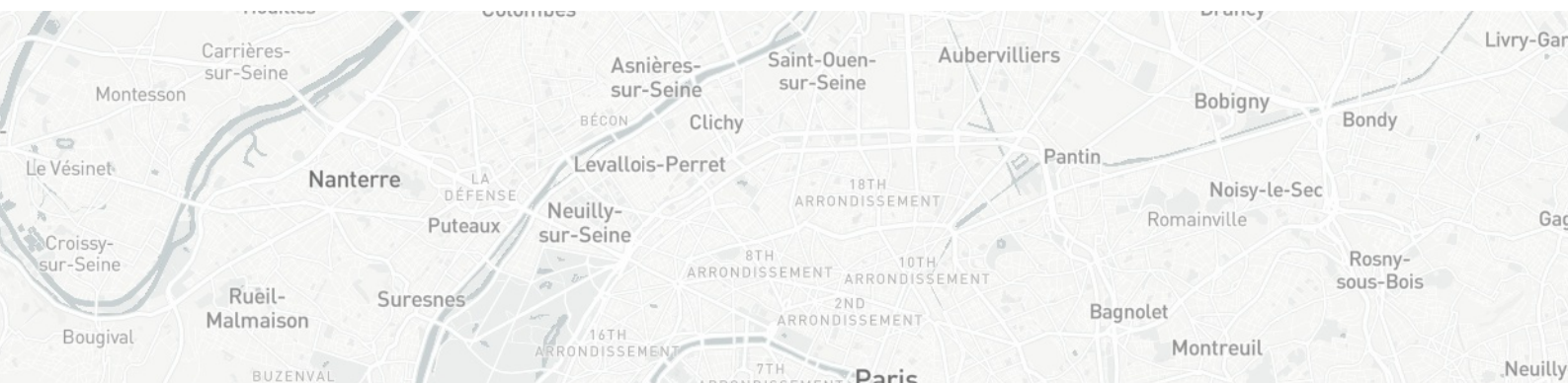
Batiment candidat dans la catégorie



Santé & Confort



Prix du public





Date Export : 20230308233352