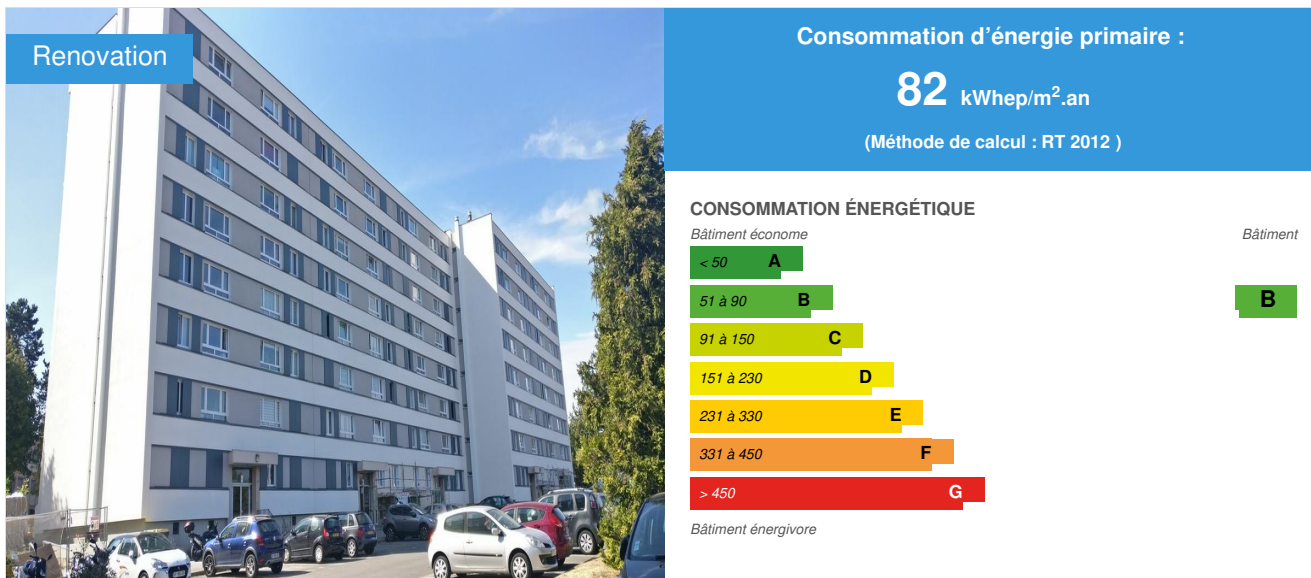


## Résidence La Vigneraie

par Eric Balech / 2022-04-06 00:00:00 / France / 6274 / EN



**Type de bâtiment :** Logement collectif > 50m  
**Année de construction :** 1968  
**Année de livraison :** 2019  
**Adresse :** 50 avenue Jean Jaures 78340 LES CLAYES SOUS BOIS, France  
**Zone climatique :** [Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

**Surface nette :** 30 609 m<sup>2</sup> SHON  
**Coût de construction ou de rénovation :** 5 988 329 €  
**Nombre d'unités fonctionnelles :** 494 Logement(s)  
**Coût/m<sup>2</sup> :** INF €/m<sup>2</sup>

### Infos générales

Ce projet a remporté le Grand Prix des Trophées des Copros des Yvelines.

Dans les années 60, les premiers grands ensembles apparaissent en environnement pavillonnaire.

La copropriété de la Vigneraie composée de 9 bâtiments (24 de sept étages et 10 de quatre étages) sur un peu plus de 50 000m<sup>2</sup> était conçue initialement pour les militaires de Versailles. Ces immeubles classés D étaient non seulement énergivores et également plus aux normes (amiante, plomb, taille gardes corps etc...).

Pour palier à ces problématiques, le Conseil Syndical a choisi une AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) et c'est REANOVA qui a été missionnée pour effectuer :

- Un audit énergétique en 2014 ;
- Des propositions de différents scénarios de travaux au CS en 2015 ;
- Une présentation du projet choisi en AG aux copropriétaires en 2016 avec plan de financement (30 à 70 % d'aides par copropriétaire selon les revenus) ;
- La maîtrise d'oeuvre du chantier qui démarra en 2018 pour une durée de 24 mois ;

SPEBI a été choisie pour la réalisation de ce projet de rénovation énergétique au budget de 5 988 329 € HT dont les enjeux furent multiples :

- Isolation plancher, ouvrir toutes les caves pour un flocage à froid avec Aneo.

- 34 halls d'entrée : emmarchements refaits à neuf + changement des portes de halls pour bloquer les courants d'air avec déplacement des digicodes qui étaient encastrés dans le mur.
- Balcons : remplacement des gardes corps contenant du plomb + création de gouttes d'eau + encapsulage des joues de balcons amiantées.
- Les volets bois ont été remplacés par des volets coulissants aluminium.
- Sols des balcons : étanchéité liquide en site occupé.
- Façades : isolation complète, les trumeaux contenant de l'amiante ont été recouverts de Stoventec (plaque entoillée STO).
- Volets : remplacement des volets bois par des volets coulissants.
- Amélioration de la VMC par la création de gaine en pignon.
- Isolation des toitures terrasse.
- Remplacement des menuiseries extérieures par du double vitrage PVC.
- 504 caves : flocage à froid des plafonds.

Tout ceci ne pouvait être possible sans la diplomatie des encadrants SPEBI vis à vis des habitants pour avoir accès aux parties privatives (caves, balcons) d'un chantier qui durera 24 mois.

## Description architecturale

Le choix des teintes façades est porté sur des tons plus clairs et plus contemporains.

La peinture utilisée (STOLOTUSAN) est constituée de particules bioniques (technologie Lotus-Effect) inspirées de la feuille de lotus. Cette technologie facilitera l'effet perlant sous l'action de la pluie.

## Crédits photo

Baptiste Mazière

## Intervenants

### Maître d'ouvrage

Nom : Foncia

<https://fr.foncia.com/>

### Maître d'œuvre

Nom : REANOVA

Contact : Baptiste MAZIERES

<https://www.reanova.fr/>

### Intervenants

Fonction : Bureau d'étude thermique

POUGET Consultants

jonathan.muller[at]pouget-consultants.fr

<http://www.pouget-consultants.eu/>

Bureau d'études thermiques et fluides

Fonction : Entreprise

OPQIBI

<https://www.opqibi.com/>

Organisme de Qualification de l'Ingénierie.

Fonction : Entreprise

SPEBI

Eric Balech

<https://www.spebi.fr/>

Entreprise du Batiment spécialisée ravalement, ITE, Bardages.

Fonction : Autre intervenant

SOLIHA

Accompagnement

## Energie

### Consommation énergétique

Consommation d'énergie primaire : 82,00 kWh/m<sup>2</sup>.an

Consommation d'énergie primaire pour un bâtiment standard : 159,00 kWh/m<sup>2</sup>.an

Méthode de calcul : RT 2012

Répartition de la consommation énergétique : Les données concernent le bâtiment 1 (GOUNOD) : Chauffage: 39 kWh/m<sup>2</sup>/an ECS: 28 kWh/m<sup>2</sup>/an Éclairage : 7 kWh/m<sup>2</sup>/an Auxiliaires: 8 kWh/m<sup>2</sup>/an Auxiliaires de chauffage et d'ECS: 2 kWh/m<sup>2</sup>/an

Consommation avant travaux : 159,00 kWh/m<sup>2</sup>.an

### Consommation réelle (énergie finale)

Consommation d'énergie finale après travaux : 82,00 kWh/m<sup>2</sup>.an

Consommation réelle (énergie finale) /m<sup>2</sup> : 82,00 kWh/m<sup>2</sup>.an

Année de référence : 2 021

### Performance énergétique de l'enveloppe

Plus d'information sur l'enveloppe :

Parois verticales:

- Façades:  $U_p = 3,65 \text{ W/m}^2.K$
- Pignons isolés:  $U_p = 0,50 \text{ W/m}^2.K$
- Panneau glasal:  $U_p = 1,84 \text{ W/m}^2.K$
- Murs sur circulations communes:  $U_p = 2,75 \text{ W/m}^2.K$

Planchers hauts :

- Toitures terrasses sur extérieur:  $U_p = 0,95 \text{ W/m}^2.K$
- Planchers bas:  $U_p = 2,27 \text{ W/m}^2.K$
- Menuiseries:  $U_w = 4,50 \text{ W/m}^2.K$

### Plus d'information sur la consommation réelle et les performances

En passant de l'étiquette D à B, la consommation d'énergie est passée de 159 kw/m<sup>2</sup>/an à 82 kw/m<sup>2</sup>/an soit une facture annuelle de 577 611 €/an à 409 913 €/an (-30%).

## EnR & systèmes

### Systemes

Chauffage :

- Chaudière gaz à condensation

ECS :

- Chaudière gaz individuelle

Raîraîchissement :

- Aucun système de climatisation

Ventilation :

- Ventilation naturelle
- VMC hygro-réglable (hygro A)

Energies renouvelables :

- Aucun système de production d'énergies renouvelables

## Solutions

## Solution

VENTILECO GAZ

**Catégorie de la solution :** Génie climatique, électricité / Ventilation, rafraîchissement

Le bâtiment sera équipé d'une ventilation hybride hygroréglable de type A compatible gaz (Ventil'eco gaz), extracteur basse consommation:

- Entrées d'air autoréglables
- Bouches d'extraction hygroréglables

Chaudières gaz à condensation

**Catégorie de la solution :** Génie climatique, électricité / Chauffage, eau chaude

Générateurs: Trois chaudières gaz à condensation de 1860 kW et 2 fois 730 kW.

Distribution collective via un réseau enterré depuis la chaufferie et desservant tous les bâtiments à l'aide de sous-stations. La distribution terminale s'effectue dans les gaines palières des différents bâtiments. Isolation des réseaux de classe 2.

Les émetteurs de chaleur sont des planchers chauffants encastrés dans les dalles pour les bâtiments 1 à 8 et radiateurs haute température d'origine sans régulation terminale dans le bâtiment gardien.

La température du réseau au départ de la chaudière est fonction de la température extérieure. Les planchers chauffants sont équipés de vannes d'équilibrage palières et les radiateurs sont d'origine équipés de robinets manuels d'arrêt + Mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs du bâtiment gardien

Chauffe-eau gaz de type B11BS

**Catégorie de la solution :** Génie climatique, électricité / Chauffage, eau chaude

La production d'ECS est individuelle et assurée par des chauffe-eau gaz de type B11BS.

La distribution d'ECS est individuelle dans chaque logement.

## Coûts

### Coûts de construction & exploitation

**Coût total :** 5 988 329 €

**Aides financières :** 2 343 498 €

**Informations complémentaires sur les coûts :**

Le détail des coûts se trouve dans le PDF "Bilan énergétique global" LA VIGNERAIE

## Santé et confort

### Confort

**Confort & santé :**

#### Confort d'hiver

Le confort d'hiver des occupants s'améliorera de pair avec les travaux d'isolation du bâti. L'isolation des parois et les menuiseries doubles vitrage évitent les effets de «parois froides»; les infiltrations d'air sont supprimées par le remplacement des menuiseries et des coffres de volet roulant.

#### Confort d'été

Une «stratégie globale du froid» doit être mise en place pour traiter le problème de l'inconfort d'été d'une manière efficace , à savoir:

- Diminution des apports extérieurs (apports solaires): utilisation des fermetures extérieurs (volets roulants,stores,...)
- Diminution des apports internes (dégagement de chaleur des équipements domestiques): appareils informatiques , électroménagers, audiovisuels économes en énergie surventilation nocturne pour évacuer la chaleur accumulée pendant la journée. Les systèmes de climatisation sont très énergivores et augmentent la facture énergétique. De plus, ils sont composés de fluides frigorigènes qui ont un impact néfaste sur l'environnement.

**Confort acoustique :**

94,9 % des répondants qui trouvent l'isolation acoustique mauvaise dans leur appartement ont changé au moins une fenêtre depuis la construction du bâtiment. Amélioration significative du confort thermique et acoustique.

## Carbone

## Analyse du Cycle de Vie :

### Eco-matériaux :

Laine De Verre (matériau isolant). Laine De Roche (matériau isolant). Polystyrène expansé (matériau isolant). Polyuréthane (matériau isolant).

## Concours

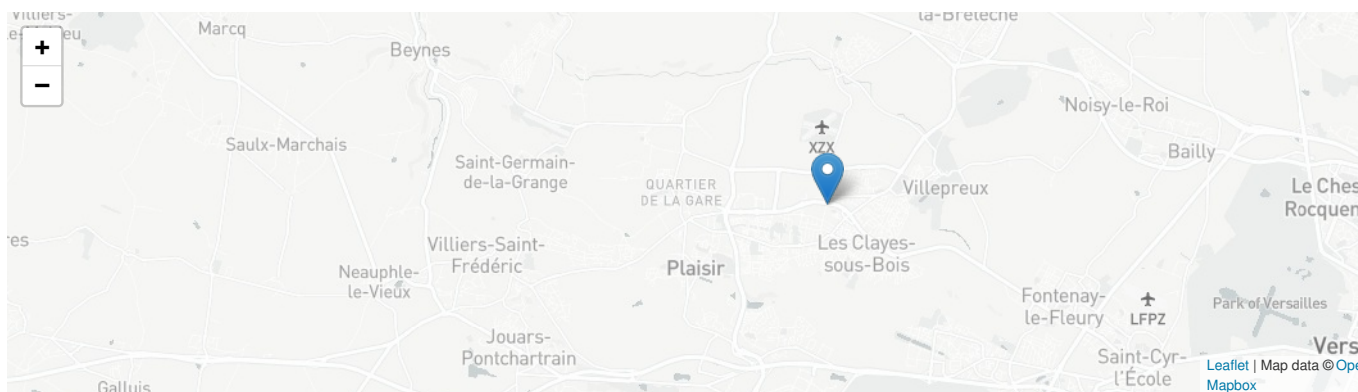
### Raisons de la candidature au(x) concours

#### POINT FORT DU CHANTIER : LA COORDINATION DE 11 EQUIPES SPECIALISEES EN SITE OCCUPEE

La rotation d'équipes spécialisées en coordination avec les copropriétaires pour répondre aux spécificités de ce chantier (ITE classique, bardage avec pose volets roulants, étanchéité balcons, traitement de l'amiante et plomb).

#### TRAVAUX EFFECTUES

- Isolation plancher de toutes les caves par **un flochage à froid** avec ANEO.
- Halls d'entrée : emmarchement refait + changement des portes de halls + digicode.
- Balcons : remplacement des gardes corps contenant du **plomb** + création de gouttes d'eau + encapsulage des joues de **balcons amiantées**.
- Sols des balcons : pose d'étanchéité liquide.
- Isolation complète des façades en bardage trumeaux contenant de l'amiante avec de la plaque entoillée (STOVENTEC).
- Application du revêtement de façade STOLUSAN avec des teintes portées sur des tons plus clairs et plus contemporains.
- Remplacement des volets bois par des **volets coulissants aluminiums**.
- VMC : création d'une gaine en pignon.
- Isolation des toitures terrasse.
- Remplacement des menuiseries extérieures par du **double vitrage PVC**.



## LAURÉAT CONCOURS

Du  
**20 avril**  
au **30 juin**  
2022

# TROPHÉES DES COPROS DES YVELINES

**1<sup>re</sup> édition**

Les trophées qui récompensent  
les meilleures rénovations  
énergétiques en copropriété

The graphic features a stylized illustration of a city skyline with buildings in various colors (red, green, grey, yellow, orange) and a blue sky. The text is arranged in a clean, modern layout, with the dates in a yellow circle and the main title in large, bold letters. The bottom text is in a smaller, green font.



## Energetiques en copropriete



Yvelines  
Le Département



Date Export : 20230716071126