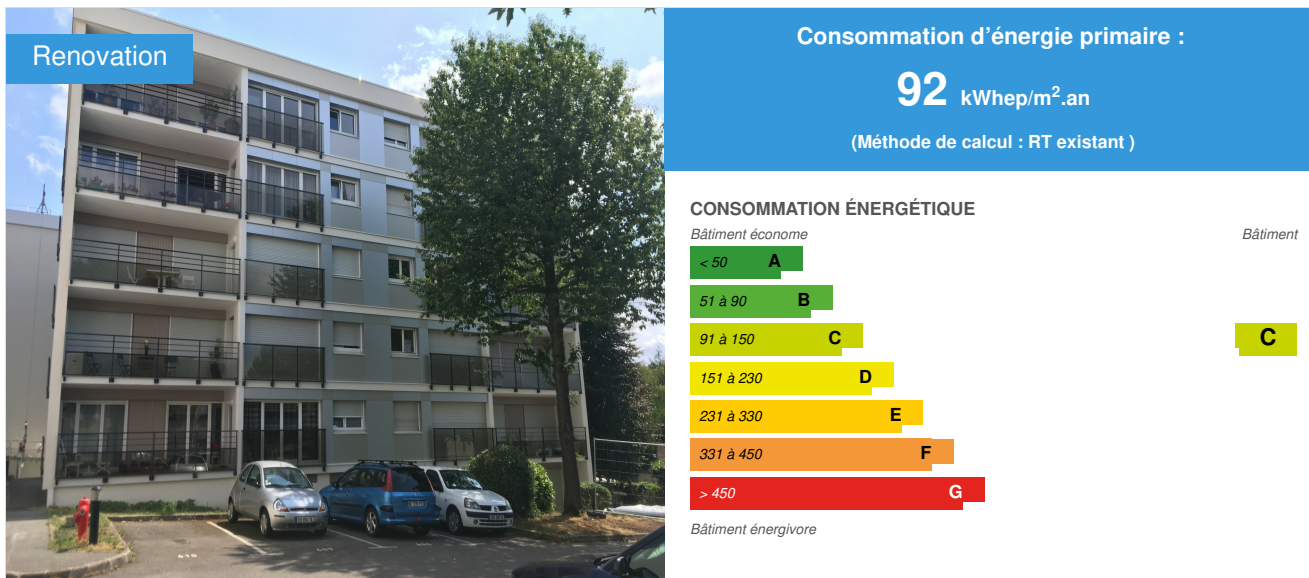


## Résidence Gabrielle

par Audrey SAFFIOTI / 2022-07-22 00:00:00 / France / 1048 / EN



**Type de bâtiment** : Logement collectif < 50m  
**Année de construction** : 1972  
**Année de livraison** : 2020  
**Adresse** : 9 rue de la Ferronnerie 78380 PLAISIR, France  
**Zone climatique** : [Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

**Surface nette** : 21 271 m<sup>2</sup> SHON  
**Coût de construction ou de rénovation** : 4 207 000 €  
**Coût/m<sup>2</sup>** : 197.78 €/m<sup>2</sup>

Label / Certifications :



### Infos générales

La résidence Gabrielle est située à Plaisir au centre de la ville, sur le domaine du Prieuré, jadis occupé par une communauté Bénédictine. Composée de **13 petits immeubles**, ne dépassant pas 5 niveaux sur rez-de-chaussée, ces petits immeubles sont dispersés parmi des îlots de verdure de manière à bénéficier du **meilleur ensoleillement** et de la **meilleure vue sur le parc**, la rivière et l'église.

L'état des façades s'étant dégradé avec le temps et l'entretien des garde-corps des balcons demandant un entretien annuel contraignant, la copropriété a décidé de lancer des études de rénovation.

Le Conseil Syndical a choisi la société REANOVA qui a été missionnée pour effectuer :

- **Un audit énergétique** en 2016 comprenant des propositions de différents scénarios de travaux ;
- **Une mission de conception** avec accompagnement financier voté de lors l'Assemblée Générale du mois de janvier 2017
- Le vote des travaux en 2018 pour une durée de 24 mois.

Suite à la réalisation de l'audit, la copropriété s'est donc lancée dans un **programme de rénovation complet** comprenant :

- l'isolation des façades par l'extérieur ;
- le remplacement des portes de hall ;
- le remplacement des menuiseries primitives d'origine ;
- l'isolation des coffres de volets roulants ;
- le remplacement des volets roulants (en option individuelle) ;
- l'isolation des toitures terrasses et la mise en sécurité ;
- le remplacement des skydômes ;
- la mise en oeuvre d'une VMC hygroréglable de type B ;
- la mise en place de vannes de purge automatiques ;
- l'équilibrage du réseau de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

## Opinion des occupants

L'opinion générale de la copropriété est très satisfaisante. Les copropriétaires trouvent la résidence très jolie, que le projet dans l'ensemble est une réussite et ils observent une plus-value lors de la revente des appartements.

## Et si c'était à refaire ?

Le projet de la résidence Gabrielle a rencontré une problématique majeure : la présence d'amiante généralisée sur la résidence (béton façades et enduit, allèges des fenêtres glasal). Il a fallu, dès le début du projet, s'adapter à cette contrainte et trouver des solutions architecturales et techniques afin de rester dans des budgets raisonnables pour la copropriété.

## Plus de détails sur ce projet

<https://www.reanova.fr/copropriete/residence-gabrielle-78370-plaisir/>

## Crédits photo

Reanova

## Intervenants

### Maître d'ouvrage

**Nom** : SDC de la résidence Gabrielle représenté par IMMO DE FRANCE

**Contact** : Madame Marie LAHALLE (marie.lahalle[at]immodefrance.com; 01 30 66 58 74)

### Maître d'œuvre

**Nom** : REANOVA

**Contact** : Edouard de Rugy, edouardderugy[at]reanova.fr

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

### Intervenants

**Fonction** : Entreprise

SOCATEB

Monsieur Valente

<https://socateb.com/>

Lot façades et étanchéité

**Fonction** : Entreprise

NORBA MENUISERIES

<https://www.norba-menuiserie.com/>

Lot menuiseries

**Fonction** : Entreprise

AIRTEC

Lot ventilation

**Fonction** : Entreprise

GESTEN

Lot chauffage

## Type de marché public

Marché global de performance

## Energie

### Consommation énergétique

Consommation d'énergie primaire : 92,00 kWhep/m<sup>2</sup>.an

Méthode de calcul : RT existant

Répartition de la consommation énergétique : Chauffage : 115,51 Eau chaude sanitaire : 27,31 Refroidissement : 0 Eclairage : 7,01 Ventilation : 10,24 Auxiliaires : 1,84

Consommation avant travaux : 161,91 kWhep/m<sup>2</sup>.an

### Performance énergétique de l'enveloppe

UBat de l'enveloppe : 0,99 W.m<sup>-2</sup>.K<sup>-1</sup>

Plus d'information sur l'enveloppe :

Façades : laine minérale de 14 cm (R = 4,38 m<sup>2</sup>.K/W)

Pignons : PSE gris de 12 cm (R = 3,75 m<sup>2</sup>.K/W)

Plancher bas sur extérieur : flochage laine minérale 12 cm (R = 3,00 m<sup>2</sup>.K/W)

Toiture terrasse : 12 cm de polyuréthane (R = 5,22 m<sup>2</sup>.K/W)

Menuiseries d'origine : battant PVC (Uw = 1,30 W/m<sup>2</sup>.K)

Portes de hall : acier (Uw = 1,70 W/m<sup>2</sup>.K)

Isolation coffres de volet roulant : coferming (Uw = 1,50 W/m<sup>2</sup>.K)

Ventilation : système de ventilation haute pression hygroréglable de type B

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

L'étiquette énergétique du bâtiment ne correspond pas à la consommation d'énergie primaire indiquée car deux méthodes de calcul distinctes ont été utilisées respectivement pour les consommations et l'étiquette.

## EnR & systèmes

### Systèmes

Chauffage :

- Chaufferie gaz
- Radiateur à eau

ECS :

- Chaufferie gaz

Rafrâichissement :

- Aucun système de climatisation

Ventilation :

- VMC hygroréglable (hygro B)

Energies renouvelables :

- Aucun système de production d'énergies renouvelables

## Environnement

### Environnement urbain

La résidence Gabrielle est située à Plaisir au centre de la ville, sur le domaine du Prieuré, jadis occupé par une communauté Bénédictine. Composée de **13 petits**

**immeubles**, ne dépassant pas 5 niveaux sur rez-de-chaussée, ces petits immeubles sont dispersés parmi des îlots de verdure de manière à bénéficier du **meilleur ensoleillement** et de la **meilleure vue sur le parc**, la rivière et l'église.

## Solutions

### Solution

Isolant laine de verre 120mm

## Coûts

### Coûts de construction & exploitation

Aides financières : 2 000 000 €

Informations complémentaires sur les coûts :

LOT 1 : Ravalement et isolation thermique par l'extérieur : 2 854 000 € TTC

LOT 2 : Menuiseries

- Remplacement des menuiseries privatives d'origine (40% de remplacement) : 349 500 € TTC

- Isolation des coffres de volets roulants : 120 193 € TTC

LOT 3 : étanchéité : 665 138 € TTC

LOT 4 : Ventilation : 232 745 € TTC

LOT 5 : Chauffage : 91 414 € TTC

Aides sur le projet :

Subventions collectives :

- Certificats d'économie d'énergie (CEE)

- Appel à manifestation d'intérêt copro durable région IDF (AMI)

Subventions individuelles :

- Crédit d'impôt transition énergétique (CITE)

- ANAH habiter mieux sérénité

Prêts collectifs :

- Eco-prêt collectif à taux zéro (Eco-PTZ)

- Prêt complémentaire

## Carbone

### Emissions de GES

Emissions de GES en phase d'usage : 37,00 KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

## Concours

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

La résidence Gabrielle est un exemple de rénovation globale exemplaire.

En effet, suite à une étude technique approfondie, l'ensemble des copropriétaires ont pu voter un programme de travaux complet permettant de palier des





Date Export : 20230311143455