

Résidence Montaignet 2

par Maxime DULUC / 2022-12-19 00:00:00 / France / 93 / FR



Renovation

Consommation d'énergie primaire :

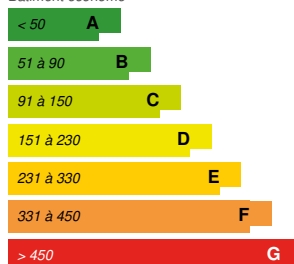
63.4 kWhep/m².an

(Méthode de calcul : RT 2012)

CONSUMMATION ÉNERGÉTIQUE

Bâtiment économe

Bâtiment



B

Bâtiment énergivore

Type de bâtiment : Logement collectif > 50m

Année de construction : 1972

Année de livraison : 2018

Adresse : 3 rue des frères vallon 13090 AIX EN PROVENCE, France

Zone climatique : [Csa] Continental Méditerranéen - Tempéré, été sec et très chaud.

Surface nette : 3 500 m² SHON RT

Coût de construction ou de rénovation : 480 000 €

Coût/m² : 137.14 €/m²

Label / Certifications :



Infos générales

C'est en 2014 que les copropriétaires ont amorcé la démarche de rénovation thermique de cette copropriété de 68 logements répartis sur 9 entrées. Objectifs : assurer l'entretien du bâti, améliorer le confort dans les logements et in fine optimiser les charges de fonctionnement.

Le rez-de-chaussée est occupé par des locaux non chauffés (garages et caves), d'un local commun et de commerces pour 2 des bâtiments. Les étages - entre 3 et 4 - sont réservés aux logements.

Lors de l'audit énergétique, un questionnaire a été aux occupants, avec un taux de réponse de 49%. Son analyse a révélé que l'inconfort thermique était notamment ressenti en été, avec plus de 73% des occupants signalant avoir chaud ou très chaud en été, malgré un comportement cohérent (fermeture des volets la journée, ouverture des fenêtres la nuit et utilisation de ventilateurs). De plus, 2/3 des personnes interrogées sont soumises à des nuisances acoustiques, notamment entre logements.

Etat des lieux pré travaux

Un ravalement des façades avait été effectué en 1997/1998 et une reprise de l'étanchéité de la toiture en 1986/1987.

Les axes d'amélioration suivant ont été identifiés :

- L'étanchéité de la toiture nécessite des interventions régulièrement de remise en état (5 interventions depuis 2011 – montant travaux 3500 € TTC)
- L'isolation acoustique entre logements superposés est mauvaise, le bruit se transmet verticalement par transmissions solides (plancher « dur » et paroi verticale « dures »)
- L'absence d'isolation sur la toiture entraîne des températures élevées au dernier niveau l'été
- L'absence d'isolation sous le plancher bas des logements qui donnent sur l'extérieur crée une sensation de froid pour les occupants (phénomène de paroi froide)

Il a néanmoins été admis que 2 facteurs favorisaient la situation du bâti :

- L'exposition sud des bâtiments apporte des apports solaires importants et un bon éclairage naturel
- Les logements sont traversant, cela favorise la ventilation naturelle en mi-saison et pour la surventilation nocturne

Les radiateurs ne sont pas munis de robinets thermostatiques. L'enquête réalisée auprès des occupants indique que la moitié des personnes interrogées ferment manuellement leur robinet afin de contrôler la température des pièces.

Rénovation en site occupé

Les processus de mise en oeuvre de cette résidence ont permis de réaliser tous les travaux alors que les logements étaient occupés. Outre l'organisation du chantier, il a fallu faire preuve de pédagogie pour faciliter l'acceptation des travaux.

“ Le plus important a été de miser sur la communication auprès de tous les copropriétaires, prendre le temps de présenter le projet, expliquer, discuter... ”

— La présidente du Conseil Syndical.

Le projet visait 25% d'économies d'énergie sur les consommations réelles. Ce seuil qui correspondait aux exigences de l'époque de l'ANAH pour l'obtention d'aides publiques. Le gain énergétique en consommation d'énergie primaire a finalement atteint 20% et le niveau BBC rénovation.

Déroulement du projet



Les travaux ont duré 8 mois.

Programme des travaux

- Isolation de la toiture et réfection de l'étanchéité: 150 mm d'isolant
- Isolation thermique des planchers bas sur parois extérieures : 110 mm de polystyrène avec fibre de bois
- Réfection et isolation de l'ensemble des colonnes d'eau froide et d'eau chaude sanitaire
- Calorifugeage des distributions horizontales de chauffage
- Remplacement des chutes d'eau usées
- Désembouage et équilibrage des réseaux de chauffage

- Mise en place de robinets thermostatiques (partielle)
- Gaine technique ouverte pour travaux de plomberie

Crédits photo

SOL.A.I.R. / Olivier Benefice

Intervenants

Maître d'ouvrage

Nom : Copropriété LE MONTAIGUET 2 - Syndic de copropriété ACTION IMMOBILIERE

Maître d'œuvre

Nom : BET SOL.A.I.R.

Intervenants

Fonction : Entreprise
ATMOS étanchéité

Fonction : Entreprise
Sopren

Fonction : Entreprise
Soleo

Energie

Consommation énergétique

Consommation d'énergie primaire : 63,40 kWh/m².an

Méthode de calcul : RT 2012

Consommation avant travaux : 79,20 kWh/m².an

EnR & systèmes

Systemes

Chauffage :

- Réseau de chauffage urbain

ECS :

- Réseau urbain

Rafrâichissement :

- Aucun système de climatisation

Ventilation :

- Ventilation naturelle

Energies renouvelables :

- Aucun système de production d'énergies renouvelables

Coûts

Coûts de construction & exploitation

Coût total : 408 000 €

Informations complémentaires sur les coûts :

Budget global travaux :

- 180 000 € HT étanchéité isolation toiture et planchers bas
- 228 000 € HT réseaux / gaines

Aides financières pour la copropriété dans son ensemble :

- TVA 5.5% travaux économie d'énergie
- CEE : 30 600 € environ
- Aide Pays d'Aix : 10 600 €

Aides individuelles en fonction de la situation des ménages :

- CITE
- CD 13
- ANAH

L'investissement est de 4 900 € par logement, auquel peut être déduit les aides ANAH de 35% à 50%.

Concours



Date Export : 20230106110905