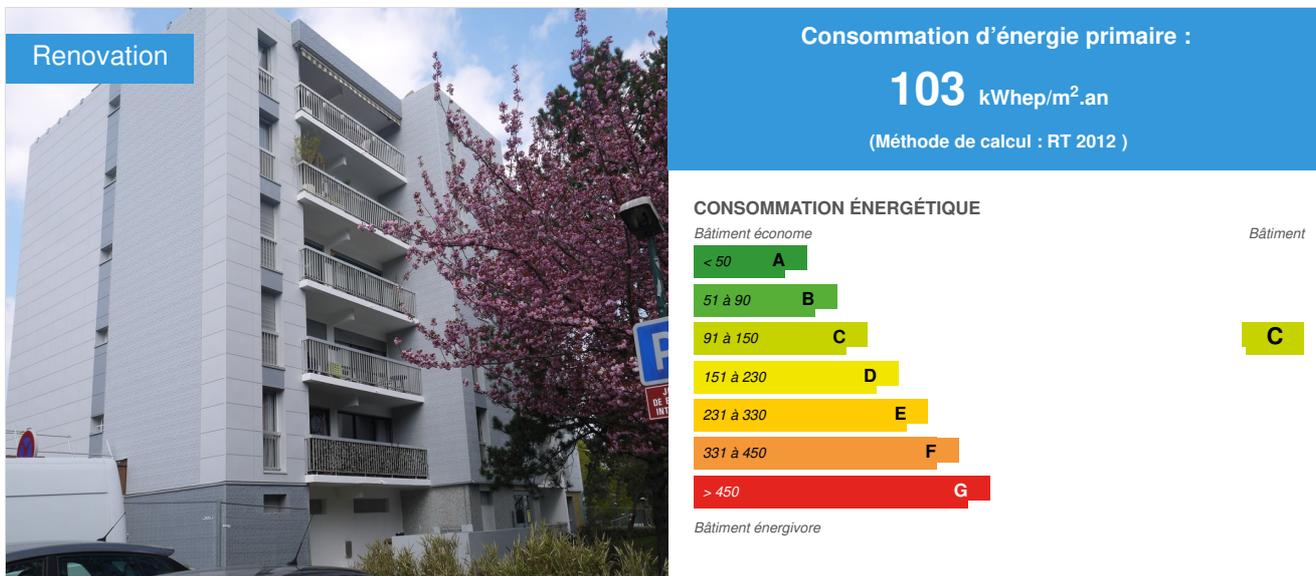


Résidence les Vignes de Bures

par fatma slama / 2023-03-31 00:00:00 / France / 3 / FR



Type de bâtiment : Logement collectif > 50m
Année de construction : 1975
Année de livraison : 2020
Adresse : Avenue de Champagne 91940 LES ULIS, France
Zone climatique : [Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

Surface nette : 18 387 m² SHON
Coût de construction ou de rénovation : 3 488 310 €
Coût/m² : 189.72 €/m²

Label / Certifications :



Infos générales

Construite en 1976, la résidence les Vignes de Bures est composée de 12 bâtiments de type R+3 à R+6 et d'une maison individuelle avec loge de plein pied adossée au bâtiment A3 occupée par les gardiens.

En raison de la surconsommation énergétique des bâtiments, la copropriété a souhaité mettre en place un programme de rénovation énergétique global.

Déroulement du projet

- Fin 2015 : audit énergétique par le BET ECIC et préconisation de plusieurs scénarios selon l'objectif d'économie d'énergie souhaité ;
- 2016-2017 : recherche architecte, AMO financière, consultation Ademe ;
- Mars 2017 : AG ordinaire, choix du maître d'œuvre et de l'AMO ;
- 2018-2019 : élaboration du projet par l'architecte et l'AMO en concertation avec le conseil syndical ;
- Mars 2019 : présentation à la copropriété du projet définitif par l'architecte avec présentation par l'AMO du financement des travaux (CEE, ANAH, CITE, prêt à taux zéro) ;

- Juin 2019 : AG extraordinaire : vote des travaux et des quotes-parts individuelles, échéancier des appels de fonds sur deux ans ;
- Juin 2020 : début des travaux, initialement prévus en juin 2020 mais décalés pour cause de confinement COVID-19 ;
- 2021-2022 : fin des travaux des terrasses en juin 2021, façades en avril 2022, VMC juillet 2022.

État des lieux pré-travaux

Les consommations d'énergie concernaient principalement les postes de chauffage et d'eau chaude sanitaire (plus de 85% des consommations énergétiques collectives) et constituent donc l'axe principal des travaux. Des améliorations ont également été proposées pour l'éclairage des parties communes des bâtiments et des équipements auxiliaires tels que les pompes à chaleur ou les ventilateurs.

L'audit thermique a mis en lumière les axes d'amélioration suivants :

- Dégradation de l'état des façades ;
- Nécessité de traitement du revêtement et de l'isolation des toitures-terrasses qui ont été rénovés en 1993-1995 avec 6cm d'isolant de mousse polyuréthane parallèlement à la rénovation des étanchéités ;
- Faible isolation thermique des murs et ponts thermiques non traités ;
- 40% de fenêtres privatives à simple vitrage et environ 60% de volets roulants sont encore d'origine ;
- Système de ventilation par VMC vieillissant, ne permet plus d'assurer un renouvellement d'air satisfaisant ;
- Faible isolation des planchers des logements en rez-de-chaussée sur vide sanitaire et 1er étage sur extérieur et autres locaux non chauffés et ventilés ;
- La sous-station de chauffage urbain a fait l'objet de travaux entre 2013 et 2015 (compteur de chaleur, production d'ECS, peinture)/ L'état du réseau de distribution sous les bâtiments en vide sanitaire doit faire l'objet d'amélioration de l'accessibilité générale par déblaiement des gravats, déchets et terre, travaux d'isolation des tuyaux à nu.

Programme des travaux

Quatre scénarii ont été proposés à l'issue de l'audit thermique. Le scénario choisit a permis d'atteindre le **niveau BBC rénovation avec un gain énergétique de 50% (énergie primaire)** :

- Ravalement des façades avec isolation thermique par l'extérieur, pose de vêtire isolante industrialisée. La vêtire, solution plus coûteuse, a été sélectionnée pour ses points forts : rapidité de mise en place, revêtement auto lavable sans entretien durant sa durée de vie, possibilité de changer un élément d'une façade en cas de dégradation, résultat esthétique et qualitatif qui valorise le patrimoine ;
- 50% des ponts thermiques traités par recouvrement (les ponts thermiques non traités concernent les planchers bas en rez-de-chaussée et les loggias) ;
- Changement des fenêtres privatives d'origine ;
- Rénovation des volets roulants, avec lames aluminium, remplissage polyuréthane et couche de peinture réfléchive à faible émissivité ;
- Remplacement du système de VMC par un système de ventilation mécanique contrôlée avec bouches d'extraction et bouches d'entrée d'air hygroréglables sur les coffres de volets roulants ;
- Isolation des planchers bas sur extérieur, vides sanitaires et locaux non chauffés ;
- Isolation des toitures-terrasses ;
- Amélioration, désembouage, équilibrage et isolation du réseau de distribution de chauffage et d'ECS ;
- Remplacement des radiateurs encore d'origine et pose de robinets thermostatiques certifiés.

Intervenants

Maître d'ouvrage

Nom : Résidence les Vignes de Bures

Contact : M. Jean-Jacques WOLF - Président du Conseil Syndical

Maître d'œuvre

Nom : Rémi Chevalier Architecte

Intervenants

Fonction : Assistance à Maîtrise d'ouvrage

Energie Pulse

<https://energie-pulse.fr/>

Ingénierie financière

Fonction : Bureau d'étude thermique

BET ECIC

<https://bet-ecic.fr/>

Audit thermique

Fonction : Entreprise

CAREA

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

Isolation

Fonction : Entreprise

SAPAC

Reprise des maçonneries dégradées, peintures des loggias et murs non isolés

Fonction : Entreprise

RIVETANCHE

<https://rivetanche.fr/>

Installation et maintenance d'étanchéité des toitures

Fonction : Entreprise

AIRPUR

<https://airpur.fr/>

VMC

Fonction : Maître d'ouvrage délégué

FONCIA

Syndic de copropriété

Type de marché public

Non concerné

Allotissement des marchés travaux

Corps d'Etat Séparés

Energie

Consommation énergétique

Consommation d'énergie primaire : 103,00 kWh/m².an

Méthode de calcul : RT 2012

Répartition de la consommation énergétique :

Besoins en énergie primaire (kWh/m²/an) :

- Chauffage : avant travaux 170 / après travaux : 70,9
- ECS : avant travaux : 36,2 / après travaux : 32,6

Consommation avant travaux : 206,00 kWh/m².an

Performance énergétique de l'enveloppe

UBat de l'enveloppe : 0,52 W.m⁻².K⁻¹

Plus d'information sur l'enveloppe :

Ubat avant travaux : 1,164 W.M-2.K

Plus d'information sur la consommation réelle et les performances

Consommations d'énergie en mWh (données relevées en sous station) :

Décembre 2016 : 551

Janvier 2017 : 514

Février 2017 : 329

Décembre 2022 : 345

Janvier 2023 : 375

Février 2023 : 308

EnR & systèmes

Systemes

Chauffage :

- Réseau de chauffage urbain

ECS :

- Réseau urbain

Rafrâichissement :

- Aucun système de climatisation

Ventilation :

- VMC hygroréglable (hygro A)

Energies renouvelables :

- Aucun système de production d'énergies renouvelables

Plus d'information sur les systèmes CVAC :

La résidence est raccordée au chauffage urbain de la ville des Ulis, nommé ENERLIS. Mix de chaudière à bois, récupération d'énergie de la combustion des ordures ménagères (SIOM), chaudière à gaz avec cogénération. Depuis 2014, le réseau urbain est alimenté à plus de 50% par des énergies renouvelables et de récupération.

Échangeur de chaleur dans une sous-station dédiée à l'ensemble de la résidence. Cela assure le chauffage par réseau d'eau chaude et radiateurs et la distribution d'ECS.

Coûts

Coûts de construction & exploitation

Coût total : 3 488 310 €

Informations complémentaires sur les coûts :

Total travaux :

- 3 045 419 € HT

- 3 215 411,76 € TTC

Total honoraires :

- 272 898,54 € TTC

Aides financières :

- CEE : total 361 724 € (ITE : 259 056 € + toitures : 65 206 € + VMC : 37 461 €) ;

- Ecologis 91 : prime départementale 281 000€ ;

- CITE : portent sur les travaux d'isolation des toitures et des façades. En cours de réalisation et selon les calculs du centre des impôts ;

- ANAH : 43 dossiers sur 240 propriétaires : montants attribués aux revenus « modestes » et « très modestes ».

- Emprunt à taux zéro (éco-PTZ).

Carbone

Emissions de GES

Emissions de GES en phase d'usage : 11,00 KgCO₂/m²/an

Méthodologie :

Émissions de GES avant travaux de rénovation : 21 KgCO₂/m²





Date Export : 20230328130837