

Copropriété Negreneys

par Lydia COUSIN / 2023-04-18 00:00:00 / France / 20 / FR



Type de bâtiment : Logement collectif < 50m
Année de construction : 1970
Année de livraison : 2021
Adresse : 135 rue Negreneys 31200 TOULOUSE, France
Zone climatique : [Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

Surface nette : 5 948 m² Autre type de surface nette
Coût de construction ou de rénovation : 519 766 €
Coût/m² : 87.39 €/m²

Infos générales

La copropriété Negreneys a été construite en 1962, suivant les normes thermiques en vigueur à cette époque. Elle est composée de deux bâtiments avec sept entrées. Les bâtiments sont en R+2, pour un total de 42 lots d'habitations en T2 et en T3.

Déroulement du projet

Afin de connaître l'état de la résidence et les différentes opinions de confort ressenties par les occupants et ainsi mettre en évidence les aspects à améliorer, un questionnaire a été fourni à chaque unité de logement. Neuf questionnaires sur les 42 distribués ont été récupérés, soit 21% de la copropriété. Ces réponses ont permis d'identifier les différents problèmes de la copropriété. L'avis global souligne l'insatisfaction des résidents quant au confort thermique en hiver et à l'acoustique.

Des visites ont également été réalisées au mois de janvier 2019, les caractéristiques relatives à l'isolation et au système de chauffage de la résidence ont été relevés. Ces visites ont été effectuées sur 4 logements, ce qui a permis d'établir une étude thermique précise de la copropriété.

Dates clés du projet :

- 2019 : audit énergétique
- Juin 2021 : vote en AG
- 3ème trimestre 2020 : début des travaux
- Durée des travaux : 5 mois

État des lieux pré travaux

L'étude thermique et énergétique a fait apparaître plusieurs faiblesses dans l'isolation (murs et plafonds), mais aussi une solution de chauffage plutôt performante (gaz). La résidence peut être améliorée thermiquement par la mise en place d'une isolation en toiture (19% des déperditions actuelles de la copropriété) et d'une isolation par l'extérieur sur les murs (39% des déperditions).

Les fenêtres sont en double vitrage avec cadres en bois. De nombreux appartements ont remplacé leurs fenêtres par des doubles vitrages, ou en mettant en place du survitrage.

La mise en place d'une VMC permettrait d'améliorer la sensation de confort en régulant la circulation de l'air dans le bâtiment, mais ne permettrait pas de réduire la facture énergétique.

Le système de chauffage est en chaudières gaz individuelles liées à des radiateurs à eau chaude non équipé de robinets thermostatiques. Le chauffage représente 80% de la consommation énergétique dans les logements.

Programme des travaux effectués

- Ravalement des façades avec isolation thermique par l'extérieur (polystyrène expansé 12cm) ;
- Isolation des combles (laine de verre KNAUF 30cm), des planchers bas et des toitures ;
- Remplacement des menuiseries des parties communes par des menuiseries en aluminium ;
- Travaux d'étanchéité sur les sols des balcons ;
- Peinture des persiennes et de la porte du local poubelle existante en bois.

La mise en place de ces travaux a permis **un gain de 49% de la consommation énergétique globale** de la copropriété.

Crédits photo

Avant travaux : S2B Architecture

Après travaux : Conseil Syndical de la résidence Negreneys

Intervenants

Maître d'ouvrage

Nom : Copropriété Negreneys

Contact : Mme Lydia COUSIN - Présidente du Conseil Syndical

Maître d'œuvre

Nom : HDM architecture & maîtrise d'oeuvre

Contact : Mme de BOISSESSON

Intervenants

Fonction : Assistance à Maîtrise d'ouvrage

Pro Eco Conseil

M. Julien PAGE

<https://pro-eco-conseil.fr/>

Ingénierie financière et audit énergétique

Fonction : Entreprise

ANKATA

M. Bruno DAMAS

Isolation combles

Fonction : Autre intervenant

APAVE

commercial.toulouse[a]apave.com

<https://france.apave.com/>

Contrôle technique

Fonction : Autre intervenant

BTP Consultants

<https://www.btp-consultants.fr/>

Mission de coordination SPS

Fonction : Entreprise

Delbosc et fils

delbosc.et.fils[a]gmail.com

<http://www.delbosc-et-fils.com/>

Ravalement et peinture

Fonction : Autre intervenant

CEFAA

cefaa[a]orange.fr

Cabinet d'expertise

Fonction : Entreprise

Embellie façades

secretariat[a]embellie-facades.com

<http://www.embellie-facades.com/>

Isolation façade

Fonction : Maître d'ouvrage délégué

Actim Carcenac

<https://actimcarcenacsarl.site-solocal.com/>

Syndic de copropriété

Fonction : Entreprise

Tramont Elorza

<https://www.tramont-elorza.fr/>

Menuiseries extérieures

Type de marché public

Non concerné

Allotissement des marchés travaux

Corps d'Etat Séparés

Energie

Consommation énergétique

Consommation d'énergie primaire : 125,00 kWhep/m².an

Méthode de calcul : RT existant

Consommation avant travaux : 209,00 kWhep/m².an

EnR & systèmes

Systèmes

Chauffage :

- Chaudière gaz individuelle

ECS :

- Chaudière gaz individuelle

Rafrâichissement :

- Aucun système de climatisation

Ventilation :

- Ventilation naturelle

Energies renouvelables :

- Aucun système de production d'énergies renouvelables

Coûts

Coûts de construction & exploitation

Coût total : 519 766 €

Aides financières : 180 959 €

Informations complémentaires sur les coûts :

Coût des travaux par poste :

- Isolation : 25 814,45 € HT
- Peinture et signalétique : 23 215,65 € HT
- Travaux étanchéité sur sols des balcons : 43 793,80 € HT
- Ravalement de façade : 26 297,30 € HT
- Fourniture et pose de menuiseries aluminium : 74 557,97 € HT

Coût des honoraires :

- Maître d'oeuvre : 26 216 € HT
- AMO : 12 390 € HT / 14 868 € TTC

Aides financières :

- ANAH : 140 473 €
- CEE : 36 286 €
- Primes individuelles Toulouse Métropole : environ 1 000 € par logement

Carbone

Emissions de GES

Emissions de GES en phase d'usage : 34,00 KgCO₂/m²/an

Méthodologie :

Émissions de GES avant travaux de rénovation : 49 kgCO₂/m²/an

Concours



Date Export : 20230418092602