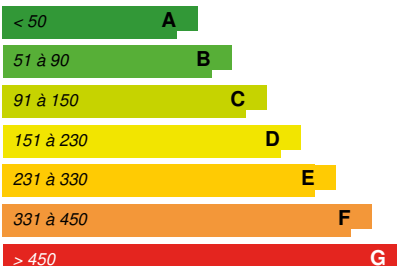


# Résidence Paul Verlaine

© 4 Dernière modification le 10/10/2023 - 11:44

Renovation

2



**Type de bâtiment** : Logement collectif < 50m  
**Année de construction** :  
**Année de livraison** : 2023  
**Adresse** : 6-38 boulevard de l'Almont 77000 MELUN, France  
**Zone climatique** : [Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

**Surface nette** : 10 558 m<sup>2</sup> SHON  
**Nombre d'unités fonctionnelles** : 126 Logement(s)

## Infos générales

Cette copropriété d'un bâtiment de 9 niveaux réunit 126 logements et des commerces en rez-de-chaussée. En 2021, les copropriétaires ont entamé un projet de rénovation énergétique globale qui a abouti sur **une réduction de la consommation énergétique de la résidence de 58% et l'atteinte du niveau BBC**. Le gain économique sur le coût d'exploitation annuel avait été estimé à 34% (selon une hypothèse d'augmentation du prix de l'énergie issue du réseau de chaleur urbain de 1%). L'opération a également intégré un volet architectural pour moderniser les façades et valoriser ainsi le patrimoine.

## Etat initial

Cette résidence construite en béton était composée de murs et de planchers bas non isolés et d'une toiture terrasse très faiblement isolée. L'audit énergétique a identifié **les murs et les vitrages comme premières sources de déperditions (35%)**. De plus, des éclats de béton étaient présents sur la façade, signe d'un défaut d'étanchéité des revêtements. La méthode de ventilation naturelle était devenue défectueuse, entraînant des problèmes d'humidité. La copropriété était néanmoins **déjà raccordée au réseau urbain** pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, ce qui avait permis de réduire une première fois son impact carbone.

## Travaux réalisés

Le bouquet de travaux choisi a intégré **à la fois des ouvrages collectifs et des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives**

- Mise en place d'une isolation par l'extérieur de l'intégralité de la copropriété (laine de roche 140mm, soit R = 4,44 m<sup>2</sup>.K/W) ;
- Réfection des balcons et remplacement des garde-corps ;
- Isolation de tous les planchers bas par soufflage de laine minérale (laine de verre 140mm, soit R = 4,69 m<sup>2</sup>.K/W) ;

- Isolation de la toiture terrasse, avec traitement des ponts thermiques (polyuréthane 120mm, soit  $R = 5,46 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ ) ;
- Remplacement de l'intégralité des menuiseries privatives d'origine de la résidence (les menuiseries en bois ayant un  $U_w$  de  $4,95 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$ ), soit un taux de remplacement de 50%, par des menuiseries PVC double vitrage ( $U_w = 2 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$ ) accompagnées de volets roulants ;
- Mise en place d'une ventilation hygroréglable de type B ;
- Pose de robinets thermostatiques auto-équilibrants sur les radiateurs ;
- Régulation et équilibrage du réseau de chauffage ;
- Mise en place de robinets thermostatiques ;
- Réfection des halls et des cages d'escalier ;
- Installation de grilles et d'un contrôle d'accès pour sécuriser l'entrée de la résidence.

**Des options individuelles** ont également été proposées au copropriétaires : la pose de carrelage sur les balcons, le remplacement des volets roulants, la pose de store-banne et l'installation d'une porte palière.

## Dates clés du projet

- 2021 : étude thermique
- 19 octobre 2021 : vote des travaux en AG

Avant le vote en AG, **des permanences individuelles** ont été organisées sur 4 jours, dans la résidence et en visio-conférence, pour répondre aux questions des copropriétaires et pour les conseiller sur les modes de financement du projet. **Un livret** de 24 pages leur a également été fourni, détaillant les travaux à réaliser, les étapes et les coûts du projet et présentant des modélisation du bâtiment après travaux. Enfin, chaque copropriétaire disposait d'**un espace client en ligne** qui permettait de faire des simulations en fonction des options individuelles, des solutions de financement et de l'éligibilité aux subventions individuelles et collectives.

Après l'AG, **un témoin** a été présenté avec des harmonies de couleurs afin d'arrêter définitivement les nouvelles teintes des façades et des volets. La Maîtrise d'oeuvre Reanova a ensuite mené des visites d'appartements afin de valider avec chaque copropriétaire les travaux privatifs souhaités et de vérifier les travaux liés à la ventilation à réaliser dans le logement.

La création par Reanova d'une adresse mail dédiée au projet de rénovation de la résidence a également permis de centraliser toutes les demandes et questions des copropriétaires.

## Intervenants

### Maître d'ouvrage

Nom : Syndicat des copropriétaires Paul Verlaine représenté par l'Adresse Immobilier  
 Contact : direction[a]conceptpremium.com  
<https://www.ladresse.com/agence/l-adresse-concept-premium-melun/2>

### Maître d'œuvre

Nom : Reanova  
 Contact : contact[a]reanova.fr / 01.81.89.35.00  
<https://www.reanova.fr/>

### Intervenants

Fonction : Entreprise  
 SOCATEB

contact[a]socateb.com / 01.48.52.37.65

<https://socateb.com/>

Lots Façades, Toiture et Résidentialisation

Fonction : Entreprise  
 Groupe Lorillard

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

Lot Menuiseries

Fonction : Entreprise  
 Airpur Ile-de-France

airpur[a]airpur-sas.fr / 01.41.90.26.98

<https://www.airpur-sas.fr/>

Lot Ventilation

Fonction : Entreprise  
 STAHL

Lot Chauffage

## Type de marché public

Non concerné

## Allotissement des marchés travaux

Corps d'Etat Séparés

### Energie

#### Consommation énergétique

Consommation d'énergie primaire : 74,00 kWhep/m<sup>2</sup>.an

Méthode de calcul : RT existant

Répartition de la consommation énergétique :

- Chauffage : avant travaux : 141,62 kWhep/m<sup>2</sup>.an / après travaux : 38,8 kWhep/m<sup>2</sup>.an
- ECS : avant travaux : 25,67 kWhep/m<sup>2</sup>.an / après travaux : 25,67 kWhep/m<sup>2</sup>.an
- Eclairage : avant travaux : 6,23 kWhep/m<sup>2</sup>.an / après travaux : 6,64 kWhep/m<sup>2</sup>.an
- Ventilation : avant travaux : 0 kWhep/m<sup>2</sup>.an / après travaux : 1,82 kWhep/m<sup>2</sup>.an
- Auxiliaires : avant travaux : 3,03 kWhep/m<sup>2</sup>.an / après travaux : 1,11 kWhep/m<sup>2</sup>.an

Consommation avant travaux : 176,55 kWhep/m<sup>2</sup>.an

#### Performance énergétique de l'enveloppe

UBat de l'enveloppe : 1,04 W.m<sup>-2</sup>.K<sup>-1</sup>

Plus d'information sur l'enveloppe :

Ubat avant travaux = 2,082 W/m<sup>2</sup>shab/an

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

Consommations finales avant travaux : 1 804 576 kWh/an

Consommations finales après travaux : 719 788 kWh/an

### EnR & systèmes

#### Systemes

Chauffage :

- Réseau de chauffage urbain

ECS :

- Réseau urbain

Rafraîchissement :

- Aucun système de climatisation

Ventilation :

- VMC hygroréglable (hygro B)

Energies renouvelables :

- Aucun système de production d'énergies renouvelables

### Solutions

#### Solution

Ventilation Aldes Bahia Hygro B

<https://www.construction21.org/france/data/sources/users/18813/20231009084439-bahia-curve-lproduit002large.webp>  
Aldes

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

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

### Coûts

## **Carbone**

### Emissions de GES

Emissions de GES en phase d'usage : 6,00 KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

Méthodologie :

Emissions de GES avant travaux (KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an) : 14

## **Concours**