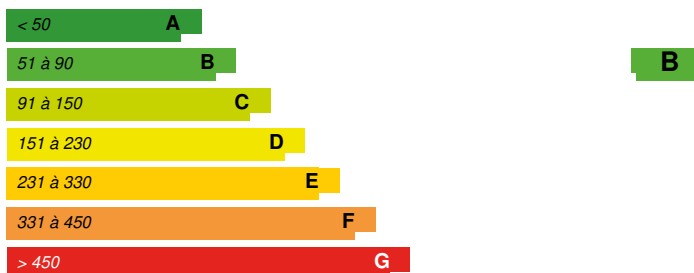


Copropriété du Parc de Libremont - Bâtiment B

© 6 Dernière modification le 10/10/2023 - 17:21

Renovation

2



Type de bâtiment : Logement collectif < 50m
Année de construction : 1974
Année de livraison : 2023
Adresse : 1-6 rue Georges de la Salle 54220 MALZEVILLE, France
Zone climatique : [Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

Surface nette : 9 471 m² SHON
Coût de construction ou de rénovation : 1 888 159 €
Nombre d'unités fonctionnelles : 102 Logement(s)
Coût/m² : 199.36 €/m²

Infos générales

Cette impressionnante copropriété de sept étages surplombant le sud de Nancy a entrepris une rénovation globale ambitieuse, soldée d'un gain énergétique (énergie primaire) de 58%. Bâtiment emblématique, à l'architecture particulière et en co-visibilité avec un monument historique, la résidence a également fait l'objet d'un travail architectural afin de moderniser de son image.

Une copropriété vieillissante aux façades dégradées

En 2019, l'étude technique et thermique du bâtiment a montré qu'il était **peu ou mal isolé**. Pour les parois en béton armé, l'isolation était en mauvais état, alors que d'autres parois étaient constituées uniquement d'un panneau en bois donnant directement sur les logements. Les ébrasements de fenêtres n'étaient pas isolés. Par conséquent, les occupants rapportaient un inconfort thermique, été comme hiver.

De manière plus évidente, les façades présentaient **de nombreux désordres structurels apparents**, tels que des éclatements de béton et des armatures à nu.

Un projet global ambitieux

Pour répondre à ces problèmes, un programme de travaux complet a été proposé, centré sur **une enveloppe performante** et sur **un système de ventilation plus adapté** :

- Isolation des façades (épaisseur 16cm, R = 5 m².K/W) ;
- Reprise de l'étanchéité et isolation de la toiture terrasse (R = 7.50 m².K/W) ;
- Isolation du plancher bas (R = 3.55 m².K/W) ;
- Mise en place d'une ventilation mécanique hygroréglable de type B ;
- Réfection de l'étanchéité des balcons et des loggias ;
- Remplacement des menuiseries extérieures communes

- Réalisation d'un groupement de commande pour les copropriétaires souhaitant remplacer leurs menuiseries privées.

Les copropriétaires ont également saisi l'opportunité de **raccorder le bâtiment au réseau de chauffage urbain**, diminuant d'autant plus sa consommation énergétique et ses émissions de gaz à effet de serre.

La rénovation énergétique a été l'occasion de retravailler l'apparence des façades du bâtiment. Ce dernier étant en co-visibilité avec un monument historique (la guinguette de la cure d'air trianon), l'équipe du projet a consulté l'Architecte des Bâtiments de France. **Un revêtement de façade en bardage** a été sélectionné pour ses caractéristiques esthétiques et fonctionnelles. Les parties communes, tels que les halls d'entrée, ont également été améliorées et un vidéophone a été installé pour plus d'accessibilité.

Chronologie de l'opération :

- Janvier 2020 : étude thermique
- 20 décembre 2021 : vote des travaux en AG
- Avril 2022 : début des travaux
- 19 septembre 2023 : vote en AG du raccordement au réseau de chauffage urbain
- Décembre 2023 : livraison des travaux

Fédérer l'ensemble de l'équipe technique et de la copropriété

Pour embarquer les 102 copropriétaires dans ce projet d'envergure, chaque phase d'étude a fait l'objet de **réunions publiques** afin d'expliquer les pathologies dont était victime le bâtiment, de préciser les solutions et de rendre accessible à tous les échanges. Des interventions en AG exceptionnelles avant le vote de travaux ont également permis de convaincre les copropriétaires de la nécessité des travaux. Pendant le chantier, **réunions hebdomadaires, points mensuels avec la Maîtrise d'ouvrage et présentations publiques des avancées** tous les 4 à 6 mois ont été mis en place.

En juillet 2021, **une chaîne YouTube** a été créée par le conseil syndical pour rediffuser la réunion d'information organisée par l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) Nancy Grand Territoires et par la Maîtrise d'oeuvre. Deux vidéos supplémentaires ont permis de préciser le choix de la solution bardage pour le revêtement de façade. Durant le chantier, un membre de la commission travaux a tenu **un blog** mis à jour plusieurs fois par semaine, permettant de suivre l'avancée de l'opération.

Ces efforts ont porté leurs fruits puisque le bouquet de travaux a finalement été voté par une large majorité.

Opinion des occupants

Témoignage de Mme Meunier de la part du syndicat de copropriété :

"Un tel projet n'aurait jamais vu le jour sans la mobilisation de tous, et surtout de la Maîtrise d'oeuvre représentée par M. Masson, qui a su :
- fédérer l'ensemble des acteurs ;
- adopter une approche fondamentalement humaine du projet, toujours accessible, pédagogique et compréhensible dans ses explications des éléments techniques ;
- guider la copropriété à travers les méandres techniques, et surtout administratives, d'un tel projet, afin de ne jamais rater une aide et de solliciter en temps et en heure tous les acteurs qui gravitent autour de l'accompagnement financier pour ne laisser personne sur le côté de la route.

Ces travaux sont un moment d'apprentissage intense, où la complexité technique des surprises plus ou moins bonnes côtoie des tensions humaines, la gestion d'équipe, les aléas du quotidien, l'art subtil de naviguer dans un contexte socioéconomique turbulent... Une rénovation de grande ampleur est donc avant tout un projet humain. Avoir confiance en son architecte est clé pour faire d'une telle opération un réel enrichissement humain."

Plus de détails sur ce projet

<https://monbatiment.blogspot.com/>

Crédits photo

A.COM'ARCHITECTES

Intervenants

Maître d'ouvrage

Nom : Syndicat des copropriétaires du bâtiment B du Parc de Libremont représenté par le cabinet Benedic Ariane Immobilier

Contact : Cindy Meunier - cmeunier[a]benedic.fr

<https://www.benedicsa.com/agences/cabinet-benedic-ariane-immobilier-anatole-france-17>

Maître d'œuvre

Nom : A.COM'ARCHITECTES

Contact : Julien Masson - architectes[a]mattscalabrino.com

<https://www.mattscalabrino.com/fr/vitrine.html>

Intervenants

Fonction : Bureau d'étude thermique

L.D.N.P.

oneplanet[a]ldnp.fr

Fonction : Entreprise
Entreprise POINSIGNON

Traitement des façades

Fonction : Entreprise
GCT

Gros-oeuvre

Fonction : Entreprise
BA'TEC Toitures

<https://www.batecfrance.fr/>
Etanchéité toiture

Fonction : Entreprise
Avenna

Ventilation

Fonction : Entreprise
SBI

Isolation des communs

Fonction : Entreprise
AEN

Electricité

Fonction : Assistance à Maîtrise d'ouvrage
ALEC Nancy Grands Territoires

Bérenger Birckel - info[a]alec-nancy.fr

<https://alec-nancy.fr/>

Fonction : Assistance à Maîtrise d'ouvrage
Oktave

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

Type de marché public

Non concerné

Allotissement des marchés travaux

Corps d'Etat Séparés

Energie

Consommation énergétique

Consommation d'énergie primaire : 82,34 kWhep/m².an

Méthode de calcul : RT existant

Répartition de la consommation énergétique :

- Chauffage : avant travaux : 157,71 kWhep/m².an / après travaux : 47,72 kWhep/m².an
- ECS : avant travaux : 23,97 kWhep/m².an / après travaux : 24,30 kWhep/m².an
- Eclairage : avant travaux : 6,18 kWhep/m².an / après travaux : 6,26 kWhep/m².an
- Auxiliaires : avant travaux : 10,63 kWhep/m².an / après travaux : 4,06 kWhep/m².an

Consommation avant travaux : 198,49 kWhep/m².an

EnR & systèmes

Systemes

Chauffage :

- Chaufferie gaz

ECS :

- Chaufferie gaz

Rafraichissement :

- Aucun systeme de climatisation

Ventilation :

- VMC hygroréglable (hygro B)

Energies renouvelables :

- Aucun systeme de production d'énergies renouvelables

Solutions

Solution

Panneaux de façade fibres-ciment EQUITONE®

<https://www.construction21.org/france/data/sources/users/18813/20231011094949-img65791.webp>
EQUITONE

<https://www.equitone.com/fr-fr/>

Catégorie de la solution : Gros œuvre / Structure, maçonnerie, façade

EQUITONE est un matériau de façade teinté dans la masse, produit depuis les années 50. Chaque panneau est unique et porte le caractère primitif du fibres-ciment original teinté dans la masse. Le fibres-ciment est un matériau composite naturel constitué de ciment, de cellulose et de matières minérales.

EQUITONE a obtenu la certification Cradle to Cradle niveau bronze pour tous ses matériaux fibres ciment.

Coûts

Coûts de construction & exploitation

Coût total : 1 888 159 €

Informations complémentaires sur les coûts :

Total travaux énergétiques : 1 532 000 € HT

Détail des coûts par postes de travaux (en € HT) :

- Traitement des façades : 1 385 833,53 €
- Etanchéité : 262 137,10 €
- Ventilation : 78 456,83 €
- Isolation des communs : 71 661,31 €
- Menuiseries extérieures : 33 722,20 €
- Gros-œuvre : 32 251,15 €
- Electricité : 24 096,41 €

Subventions demandées :

- Climaxion - Conseil régional Grand Est : 200 000 €
- CEE : 192 698 € (coup de pouce rénovation globale)
- Ma Prime Rénov' :

La copropriété a souscrit à un prêt éco PTZ et à un prêt complémentaire pour l'avance des fonds.

Carbone

Emissions de GES

Emissions de GES en phase d'usage : 20,00 KgCO₂/m²/an

Méthodologie :

Emissions de GES avant travaux : 51 KgCO₂/m²/an

Concours

Date Export : 20231011122504