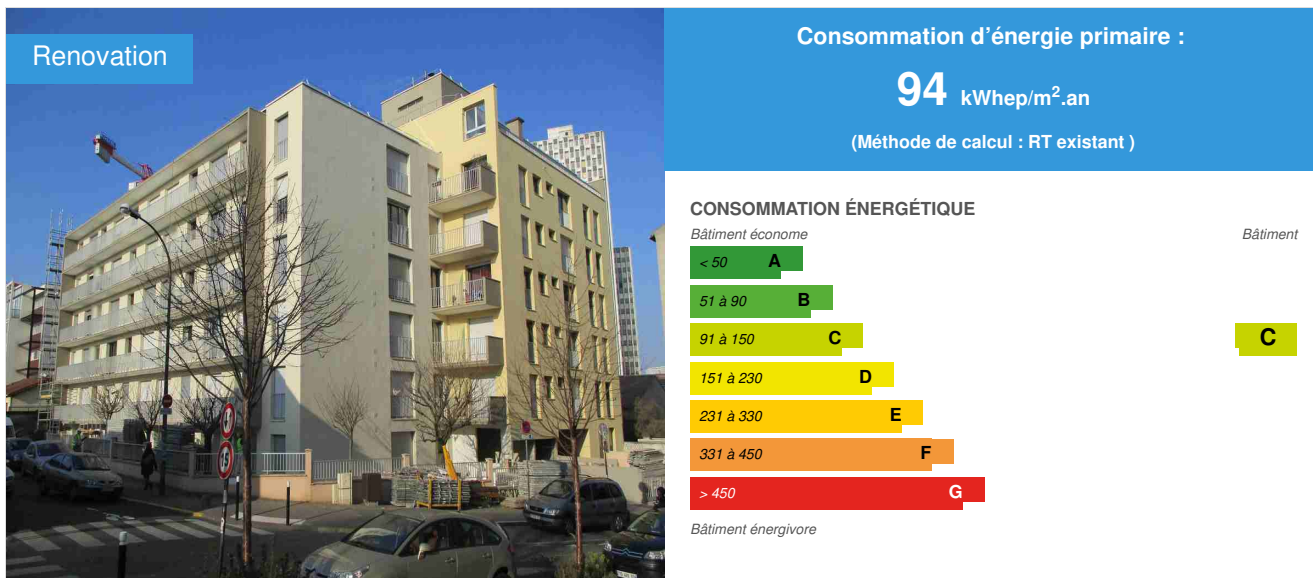


Copropriété Lauriau/Gaillard - Montreuil

par Thomas Jorand / 2019-02-11 09:38:47 / France / 5426 / EN



Type de bâtiment : Logement collectif < 50m
Année de construction : 1973
Année de livraison : 2016
Adresse : 93100 MONTREUIL, France
Zone climatique : [Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

Surface nette : 3 180 m² SHON
Coût de construction ou de rénovation : 850 000 €
Coût/m² : 267.3 €/m²

Proposé par :



Infos générales

La copropriété est située dans le centre-ville de Montreuil au cœur d'un projet de renouvellement urbain. C'est un immeuble construit en 1973, dont le dernier ravalement datait de 1987. Il comprend 53 logements ainsi qu'un atelier de menuiserie.

La réhabilitation thermique des deux bâtiments, construits avec des façades en béton banché non isolées et des menuiseries à simple vitrage à cadre métallique, s'inscrit dans une démarche engagée il y a plusieurs années: isolation des toitures-terrasses en 2004, rénovation de la chaufferie en 2010 par l'installation de 2 chaudières gaz naturel à condensation montées en cascade, éclairage des parties communes par des LED réalisé en 2012.

Un Audit Global partagé a été mené durant la saison de chauffage 2013/2014, mettant en évidence l'opportunité d'une rénovation énergétique globale et ambitieuse.

Le programme des travaux comprend :

- **Le traitement énergétique de l'enveloppe du bâtiment** : Ravalement des façades avec isolation thermique par l'extérieur, remplacement des menuiseries, volets roulants et isolation des coffres, isolation en sous-face du plancher bas ;
- **L'amélioration des systèmes énergétique** : Mise en place d'une ventilation hygro-réglable et pose de vannes d'équilibrage automatique sur le réseau de chauffage ;

- **La mise en conformité et le traitement des pathologies du bâtiment** : Reprise de gardes-corps des balcons et menuiseries, sécurisation des toitures terrasse, pose de lanterneaux de désenfumage asservis, pose d'une étanchéité liquide et traitement des nez de balcons.

Tout cela en suivant une **charte chantier vert**, dans le respect des normes environnementales : Accès, propreté, sécurité, limitation des nuisances (bruit, poussière), gestion et tri des déchets.

Les frais totaux de travaux se montent à 954 519,65 € HT.

En plus des subventions, la vente de la loge gardien (182 000€ en plus pour le fond de travaux) a permis de les financer.

Cette copropriété a été **lauréate de l'appel à projet ADEME** région Île-de-France « copropriété durable ». Dans ce contexte la copropriété a souhaité s'engager sur un projet responsable :

- Etude comparative des **solutions biosourcées** pour l'isolation des façades et du plancher bas
- Analyse de la **recyclabilité** des matériaux mis en oeuvre
- **Analyse carbone** du projet de rénovation (et de ses variantes) sur le périmètre des travaux et de l'exploitation des bâtiments sur le principe de l'analyse du cycle de vie

Consultez la carte des copropriétés rénovées sur la métropole parisienne

<https://paris.coachcopro.com/pages/carte-des-coproprietes-renovees>

Démarche développement durable du maître d'ouvrage

Les bâtiments atteignent un niveau de performance énergétique "Bâtiment Basse Consommation" (Cep < 104 kWh/m².an) avec un traitement complet de l'enveloppe du bâtiment complété par l'amélioration de la qualité de l'air du bâtiment (mise en oeuvre d'une ventilation mécanique hygroréglable). La copropriété s'est engagée dans une démarche responsable en étudiant des **alternatives biosourcées** pour les travaux d'isolation thermique en façade (laine de bois) et plancher (panneaux de liège). L'ensemble du projet a fait par ailleurs l'objet d'une **analyse de cycle de vie** adaptée à la démarche de réhabilitation prenant en compte le bilan carbone global des différentes solutions constructives. La copropriété a souhaité également la mise en oeuvre d'une **charte chantier vert** pour limiter l'impact du projet de rénovation sur l'environnement lors du chantier. Accompagnée par différents prestataires, la copropriété a mis en place **une dynamique de concertation importante** durant toute la durée du projet :

- Audit global partagé : campagne d'affichage, questionnaires, appel à participation groupe "travaux", réunions d'informations (technique, aides et subventions, projet final), visites logements, réunions de travail, diffusion d'une synthèse.
- Conception Maîtrise d'oeuvre : courrier menuiseries avec possibilité de rencontre individuelle, visites logements, réunions groupe de travail, panneaux de communication projet architectural, réunion financement, diffusion d'une synthèse technique, permanences financement, présentation offres finales, réalisation de plans de financement individualisés.
- Exécution des travaux : application de la charte chantier vert contenant un volet communication/travaux en milieu occupé (cahier de doléances, identification intervenant, planning, etc.)

Description architecturale

La copropriété se compose de deux bâtiments d'habitation accolés, formant un angle entre la rue Clotilde Gaillard et Gaston Lauriau à Montreuil. L'environnement immédiat de la copropriété est très hétérogène. En face du bâtiment B est présent un immeuble de bureaux de 5 étages au traitement architectural contemporain (façades rideaux, bardage pierre). En face du bâtiment A sont présentes de petites maisons individuelles en maçonnerie courante avec enduit et toiture tuile rouge en terre cuite. Le projet de traitement des façades vise à revaloriser le bâtiment dans son environnement tout en conservant son identité. Les choix architecturaux initiaux se sont portés vers un enduit blanc uniforme sur l'ensemble des façades avec une délimitation des volumes par un discret enduit saumon (arrêtes des balcons, acrotères). Le projet vise à mettre en valeur de façon plus prononcée la diversité des façades et des volumes de la copropriété. L'identité des bâtiments A et B est marquée par un choix de couleur différente sur les deux bâtiments tout en conservant des touches communes rappelant l'unicité de la résidence.

Plus de détails sur ce projet

<https://mve.coachcopro.com/fiche-de-site/0a360603-b920-487f-b683-1d13ad24f56a>

Intervenants

Maître d'ouvrage

Nom : Syndicat des copropriétaires représenté par le syndic Cabinet Louis Porcheret

Contact : Benoit Antenat - b.antenat (at) porcheret.fr

Maître d'œuvre

Nom : PAZIAUD

Contact : Mathieu CARLIER - contact (at) paziaud.fr

<https://nepesen.fr/agences/paziaud-sa/>

Intervenants

Fonction : Assistance à Maîtrise d'ouvrage

ENERGIE PULSE

Fatima-Zohra MEKREBI - mekrebi (at) energie-pulse.fr

<http://www.energie-pulse.fr/>

Ingénierie financière

Fonction : Entreprise

Bouygues Bâtiment Ile-de-France - Habitat Réhabilité - ex-BATIRENOV

Caroline CATELAIN - c.catelain (at) bouygues-construction.com

<http://www.bouygues-batiment-ile-de-france.com/habitat-residentiel>

Exécution des travaux

Fonction : Entreprise

Air-Climat

Jorge VIEIRA - contact (at) air-climat.fr

<http://www.air-climat.com/>

Exécution des travaux Chauffage et Ventilation

Fonction : Autres

ARC (Association des Responsables de Copropriété)

observatoire (at) arc-copro.fr

<https://arc-copro.fr/>

Accompagnateur

Fonction : Autres

ALEC-MVE (Agence Locale de l'Énergie et du Climat - Maîtrisez Votre Énergie)

copro@agence-mve.org

<http://www.agence-mve.org/>

Accompagnateur

Type de marché public

Réalisation

Energie

Consommation énergétique

Consommation d'énergie primaire : 94,00 kWhep/m².an

Consommation d'énergie primaire pour un bâtiment standard : 130,00 kWhep/m².an

Méthode de calcul : RT existant

Consommation avant travaux : 200,00 kWhep/m².an

Plus d'information sur la consommation réelle et les performances

Les économies d'énergie réelles sont estimées à 50%. Les factures de chauffage après la réalisation des travaux sont en cours d'analyse.

EnR & systèmes

Systemes

Chauffage :

- Chaufferie gaz à condensation

ECS :

- Chaufferie gaz à condensation

Rafrâichissement :

- Aucun système de climatisation

Ventilation :

- VMC hygroréglable (hygro A)

Energies renouvelables :

- Aucun système de production d'énergies renouvelables

Environnement

Environnement urbain

La copropriété se situe à Montreuil, quelques kilomètres à l'est de la Ville de Paris. Elle est positionnée dans un tissu urbain dense, à proximité du centre-ville de Montreuil, à 300 mètres de la station de Metro « Mairie de Montreuil » et de l'Hôtel de Ville. L'environnement est marqué par les projets récents de renouvellement urbain de la Ville comme le centre commercial Grand Angle, la tour de bureaux T9 et l'ensemble de logements de la cité de l'Espoir, nouvellement restructurés. Le parc des Beaumonts, espace vert de 22 hectares, est situé à l'extrémité de la rue Gaston Lauriau, à 400 m au sud-est de la copropriété.

Solutions

Solution

Vanne d'équilibrage automatique ASV-PV

DANFOSS

Guillaume COATMEUR - g.coatmeur@danfoss.com

<http://www.danfoss.fr/>

Catégorie de la solution : Second œuvre / Plomberie, sanitaire

Réglage de la pression différentielle dans les colonnes de chauffage, permettant un réel équilibrage en débit de l'installation de chauffage

Équipements techniques bien acceptés



Coûts

Coûts de construction & exploitation

Aides financières : 343 200 €

Santé et confort

Gestion de l'eau

La charte chantier vert imposée aux entreprises a intégré un volet sur l'optimisation des consommations d'eau ainsi que leur traitement pendant le chantier.

Qualité de l'air intérieur

La qualité de l'air intérieur a été améliorée par la mise en oeuvre d'une ventilation mécanique hygroréglable.

Carbone

Emissions de GES

Emissions de GES en phase d'usage : 19,00 KgCO₂/m²/an

Méthodologie :

RT-Existant

Analyse du Cycle de Vie :

Eco-matériaux :

Une étude globale a été menée en phase conception portant sur :

- L'analyse comparative des solutions d'isolation bio-sourcées
- Le bilan carbone du projet sur le périmètre chantier de réhabilitation/exploitation
- Le caractère recyclable des solutions proposées

Concours

Raisons de la candidature au(x) concours

La copropriété Lauriau/Gaillard s'est engagée dans un projet de rénovation architectural et énergétique ambitieux assurant une amélioration thermique de l'enveloppe des bâtiments (isolation des façades, remplacement collectif des menuiseries, isolation du plancher sur sous-sol) accompagnée d'une rénovation des systèmes énergétiques, en particulier de la ventilation des logements.

La copropriété a fait l'objet d'un accompagnement par différents prestataires (agence locale de l'énergie MVE, ARC, maître d'oeuvre PAZIAUD, accompagnement aux financements ENERGIE PULSE) pour la définition d'un projet permettant de répondre aux besoins d'entretien de son patrimoine tout en améliorant significativement les consommations énergétiques. Cette accompagnement (bilan initial, audit global architectural et énergétique, conception sur mesure du projet, consultation des entreprises) a permis après deux ans d'études un vote à l'unanimité des travaux lors d'une assemblée générale extraordinaire.

Grâce aux incitations des pouvoirs publics dans le cadre de l'appel à projet "copropriété durable", le projet a approfondi différents aspects environnementaux d'une rénovation : étude de faisabilité pour l'utilisation de matériaux biosourcés en isolation thermique de bâtiments collectifs d'habitation, analyse de cycle de vie (impact carbone global) des variantes proposées de matériaux.

Batiment candidat dans la catégorie



Energie & Climats Tempérés



Prix du public



Prix des Etudiants



Date Export : 20230314110821