

Copropriété Le Grand Mail

Localisation : Saint-Pierre-des-Corps (37)

Surface : 26 915 m² Shab

Typologie : 5 bâtiments R+14, 358 logements

Année de construction : 1973

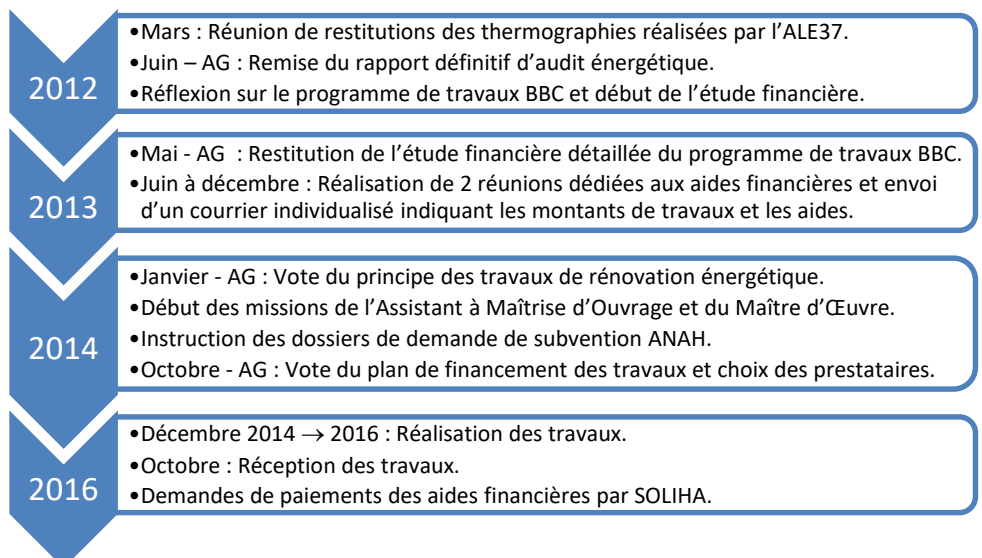


Crédit : BOILLE et ASSOCIES

Chronologie du projet

Située en Zone Urbaine Sensible, la copropriété voit son quartier se rénover suite à l'important programme de réhabilitation thermique des immeubles voisins. Connaissant quelques difficultés sur le plan immobilier (valeur du bien, location difficile), cette situation est le point de départ d'une réflexion sur l'amélioration de l'image et de la performance des bâtiments.

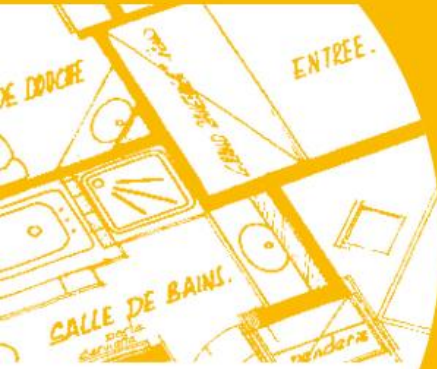
Ainsi, en 2012, cela fait plusieurs années que la copropriété épargne pour pouvoir réaliser un ravalement de façade et évoque la possibilité de réaliser des travaux d'amélioration thermique :



INTERVENANTS

Maître d'œuvre : Cabinet BOILLE et ASSOCIES
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage : Franck MARTIN

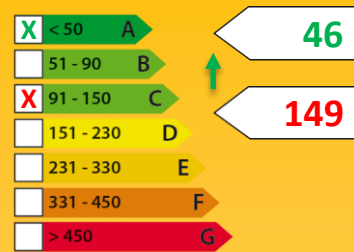
Entreprises travaux : ROULLIAUD,
SMAC, ANVOLIA 37, MOUNIER.
Syndic : CITYA SGTI



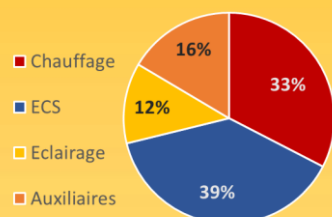
Rénovation performante

Impacts environnementaux

Énergie kWhep/m².an

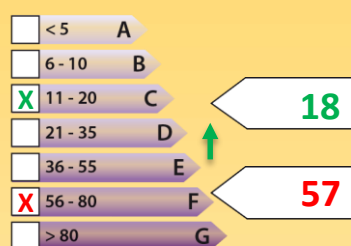


Répartition des consommations



Répartition après travaux d'après le calcul ThCEX

Gaz à effet de serre



Données issues du calcul ThCEX initial.

Ce projet permet à la copropriété d'atteindre le niveau BBC rénovation et de réaliser un gain de 69 % sur la situation initiale.

Toiture

Réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse et mise en place d'une isolation avec $R = 4,35 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$



Menuiseries extérieures

Parties privatives
 - Fermeture des loggias par des menuiseries DV avec $U_w \leq 2,75 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
 - Selon besoin, mise en place de menuiseries DV avec $U_w \leq 2,50 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$

Murs

Isolation thermique par l'extérieur, bardage vêtue avec $R = 3,75 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$



Plancher

- Isolation des planchers bas des loggias du RdC avec $R = 1,15 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

Autres travaux

- Rénovation de la ventilation avec mise en place d'une ventilation hygro-réglable de type B.
- Mise en place de robinets thermostatiques dans les salons, les chambres et les cuisines.
- Régulation du système de chauffage suite aux travaux.
- Mise en place de répartiteurs de chauffage pour individualisation des frais (à venir).



Crédit : BOILLE et ASSOCIES

Bâti

• Isolation

Suite aux réflexions de la copropriété sur un programme de travaux ambitieux, toutes les parois des bâtiments ont été traitées thermiquement afin de réduire les besoins de chauffage et améliorer le confort.

• Ouvertures

Si le remplacement des menuiseries privatives a été laissé au choix des copropriétaires, la fermeture des loggias a été imposée pour uniformiser les façades.

Équipement

• Production de chauffage

Raccordée à un réseau de chaleur, la production de chauffage n'a pas été modifiée lors des travaux. Cela permettra à la copropriété de bénéficier d'une énergie composée à 66 % de biomasse bois une fois les travaux en cours sur le réseau de chaleur de la ville terminés.

A retenir

Mener une réflexion au sujet de travaux d'ampleur en copropriété soulève des questions sur leur financement et les aides associées. « *Compte tenu du coût de la facture par logement, (entre 9.000 et 12.000 €) les propriétaires étaient plutôt réticents au départ* » affirme Danielle Bouhourdin, présidente du conseil syndical. Le travail conjoint du conseil syndical, du syndic, de SOLIHA et de l'ALE37 en amont des travaux a permis de lever ces doutes. Au final, pas moins de vingt réunions ont été nécessaires avant que les copropriétaires votent à 95 % le lancement des travaux.

Ceci souligne l'importance d'un accompagnement des copropriétés dès ses premières réflexions au sujet de travaux d'amélioration énergétique.

Coût des travaux

Investissement total :
3 826 000 € TTC

Répartition (estimations) :

Murs	2 267 000 € TTC
Toiture	304 000 € TTC
VMC	400 000 € TTC
Loggias	204 000 € TTC
Régulation	314 000 € TTC
Architecte	90 000 € TTC
AMO	104 000 € TTC
BET	55 000 € TTC
DO	57 000 € TTC
Autres	31 000 € TTC
TOTAL	3 826 000 € TTC

Aides financières

ANAH	670 000 € TTC
Habiter Mieux	590 000 € TTC
TOUR(S)PLUS	383 000 € TTC
CEE	100 000 € TTC
Prime 1350 €	43 000 € TTC
TOTAL	1 786 000 € TTC

A cela s'ajoute le crédit d'impôt pour la transition énergétique à définir selon les situations.

Part des propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH :

- Occupants : 74 %
- Bailleurs : 49 %

Étant donné les aides financières, certains copropriétaires aux revenus modestes ou très modestes ont pu bénéficier d'un financement allant de 80 à 100 % de leur quote-part.

Pour tous renseignements complémentaires



34 place de la Préfecture
37000 TOURS
02 47 60 90 70