

- Les clés d'une rénovation énergétique performante en copropriété
Copropriété La Poste - Chagny (71)



..... Témoignage du syndic

Synthèse

Typologie de la copropriété :

- Date de construction : 1965
- Type de construction : R+4 avec toiture terrasse
- Nombre de logements : 50 dont 20 % de propriétaires occupants
- Surface : 3 552 m² Shon / 2 993 m² habitables
- Chauffage : collectif au gaz naturel

Consommation d'énergie :

- Avant travaux : 256 kWh_{EP}/m². an
 - Après travaux : 157 kWh_{EP}/m². an
- source Audit énergétique DIACOTHERM

Intervenants :

- Syndic professionnel : Cabinet MIZRAHI
 - Bureau d'études thermiques : DIACOTHERM*
 - Maître d'œuvre : AD'EQUATION*
- * membres d'un groupement local d'entreprises (Gustave)

Norbert MIZRAHI

Cabinet MIZRAHI - Syndic professionnel

PRENDRE LE TEMPS D'EXPLIQUER L'INTÉRÊT D'UNE RÉNOVATION GLOBALE

Les petits travaux de rénovation faits au coup par coup ne font que reporter les vrais problèmes : perte de valeur du bien, inconforts, charges importantes, paupérisation des locataires, dégradations et incivilités.

La rénovation globale est la seule alternative. En tant que syndic, il faut prendre le temps d'expliquer et de rassurer afin de permettre à l'ensemble des copropriétaires d'accepter une opération lourde.

Dans les réunions préparatoires au vote des travaux, j'ai toujours attaché de l'importance à présenter les aides financières existantes (subventions ANAH, prêts bonifiés, crédits d'impôt) que ce soit pour les propriétaires bailleurs ou occupants, quitte à sortir de ma mission pour aider, certains d'entre eux, au montage des dossiers.

Sur les 3 ans qui ont précédé l'AG extraordinaire de vote des travaux, j'ai organisé de nombreuses réunions de travail, le résultat a été un vote « Favorable » à 96% !

Pour une opération de cette importance, le choix d'un maître d'œuvre nous apporte des connaissances techniques et financières mais aussi une assistance permanente pour les différentes phases du chantier.





L'avis du conseiller INFO→ÉNERGIE

La démarche et l'implication du syndic pour le portage de l'opération sont un exemple à suivre. Les travaux d'isolation thermique vont permettre de faire d'importantes économies d'énergie et aussi de gagner en confort thermique grâce à la suppression du phénomène de parois froides et des infiltrations d'air.

Pour ce type de rénovation, il convient cependant de réaliser les travaux d'isolation avant de changer le système de production de chaleur, et de le remplacer par du matériel moins puissant, qui fonctionnera avec un meilleur rendement et sera, en général, moins coûteux.

Pensez à planifier le premier rendez-vous avec votre Espace INFO→ÉNERGIE le plus en amont possible de votre projet.

François-Xavier DELERCE
Maître d'oeuvre - AD'ÉQUATION

APPORTER UNE RÉPONSE GLOBALE.

Mon rôle de maître d'œuvre est d'apporter une réponse architecturale, technique et économique après avoir analysé la demande du maître d'ouvrage (NDLR le syndicat des copropriétaires).

Dans le cas présent, la demande fut : « Il faut diminuer notre consommation énergétique et donner un coup de jeune à notre résidence ! ».

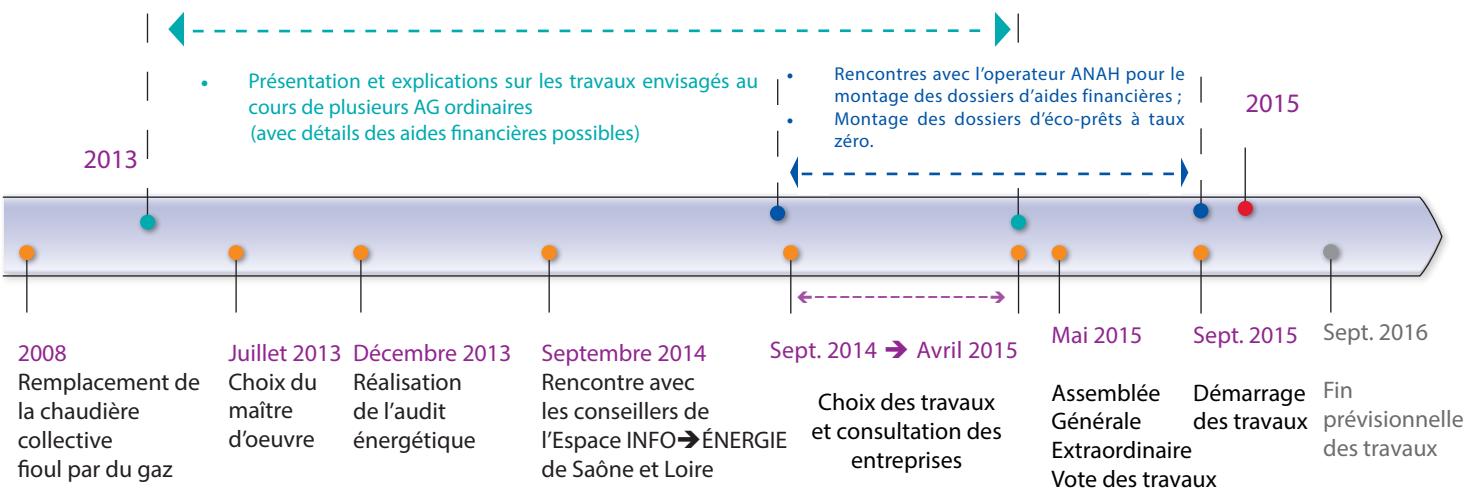
En réponse, avec mon équipe, nous avons naturellement proposé une rénovation énergétique globale, rapidement validée lors de nos réunions de travail.

Nous avons réalisé l'audit énergétique qui a été le point de départ de notre réflexion. Après avoir défini le programme des travaux en respectant notre engagement « écolonome », nous avons consulté et retenu, en relation avec le syndic (Monsieur MIZRAHI) et le conseil syndical, des entreprises et fournisseurs locaux, tous qualifiés RGE et QUALIBAT, nécessaires pour les aides et subventions.

Sensible aux questions de l'accessibilité et de la sécurité, nous avons missionné l'APAVE afin de valider nos solutions techniques.

Cette rénovation énergétique globale est un chantier important, une fabuleuse aventure commencée il y a plus de 2 ans. Elle va permettre de modifier un patrimoine vieillissant et énergivore en un lieu de vie agréable et respectueux de l'environnement.

Historique de la rénovation



..... Travaux votés

Gros oeuvre et isolation



• MURS

Isolation thermique par l'extérieur (ITE) par panneaux de polystyrène expansé de 12 cm d'épaisseur.

Amélioration de la résistance thermique (R) de 3,85 m².K/W*.

*R doit être supérieur ou égal à 3,7 m².K/W pour l'obtention d'un prêt à taux zéro ou du crédit d'impôt transition énergétique 2015.

• PLANCHER BAS (SOUS-SOL)

Isolation thermique en sous face des caves par 12 cm de laine minérale.

Amélioration de la résistance thermique (R) de 3 m².K/W*.

*R doit être supérieur ou égal à 3 m².K/W pour l'obtention d'un prêt à taux zéro ou du crédit d'impôt transition énergétique 2015.

• TOITURE

Isolation thermique par pose de panneaux rigide en polyisocyanurate (PIR) de 12 cm d'épaisseur.

Amélioration de la résistance thermique (R) de 5,3 m².K/W*.

*R doit être supérieur ou égal à 4,5 m².K/W pour l'obtention d'un prêt à taux zéro ou du crédit d'impôt transition énergétique 2015.

• CALORIFUGEAGE

Isolation des tuyaux de chauffage pour éviter les pertes d'énergie entre la chaudière collective et les logements.

Résistance thermique du matériaux isolant (R) de 0,45 m².K/W.

Équipement



• RENOUVELLEMENT D'AIR (VENTILATION)

Remplacement de la ventilation naturelle (par entrées d'air haute et basse) par une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) simple flux hygroréglable de type

Compléments de travaux en parties privatives



• FENÈTRES ET OUVRANTS

- Pose de fenêtres en PVC avec double vitrage (4/16/4).

Coefficient de transmission thermique Uw = 1,3 W/m².K* et facteur solaire Sw = 0,36*.

Isolation thermique des tableaux de fenêtres.

*Uw doit être inférieur ou égal à 1,3 W/m².K et Sw supérieur ou égal à 0,3 (ou Uw ≤ 1,7 W/m².K et Sw ≥ 0,36) pour l'obtention d'un prêt à taux zéro ou du crédit d'impôt transition énergétique 2015.

- Pose de volets roulants électriques autonomes (motorisés par énergie solaire).

• PRODUCTION DE L'EAU CHAUE SANITAIRE (ECS)

Remplacement du chauffe-bain gaz par un chauffe-eau électrique (pour les logements non encore équipés), amélioration de la ventilation des logements en amont nécessaire.

• RÉGULATION DE LA TEMPÉRATURE

Pose de vannes thermostatiques sur les radiateurs (uniquement pour les propriétaires n'ayant pas encore réalisé ces travaux).

• RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'EAU CHAUE SANITAIRE

Équipement en douchettes et mousseurs économies.

Travaux d'amélioration : accessibilité, sécurité, embellissement



• REPRISE DE L'ETANCHEITÉ DES BALCONS

• REMPLACEMENT DES INTERPHONES

• REMPLACEMENT DES BOITES AUX LETTRES

• MISE AUX NORMES DE L'ÉLECTRICITÉ DANS LES CAVES ET PARTIES COMMUNES

• REMPLACEMENT DES PORTES D'ENTRÉE COMMUNES

• DÉSENFUMAGE DES CAGES D'ESCALIERS

• REMISE AUX NORMES DE L'ACCESSIBILITÉ



Coûts et financements

Montant des travaux : 1 245 060 € TTC

- Travaux d'entretien obligatoires (ravalement de façade, étanchéité de la toiture, ...),
- Travaux de sécurité,
- Travaux d'embellissement,
- Travaux d'amélioration de la performance énergétique (isolation des parois opaques, changement des menuiseries, ...) hors chauffe-eau individuels
- Frais d'honoraires (maîtrise d'oeuvre, syndic, bureau de contrôle).

Financements et aides :

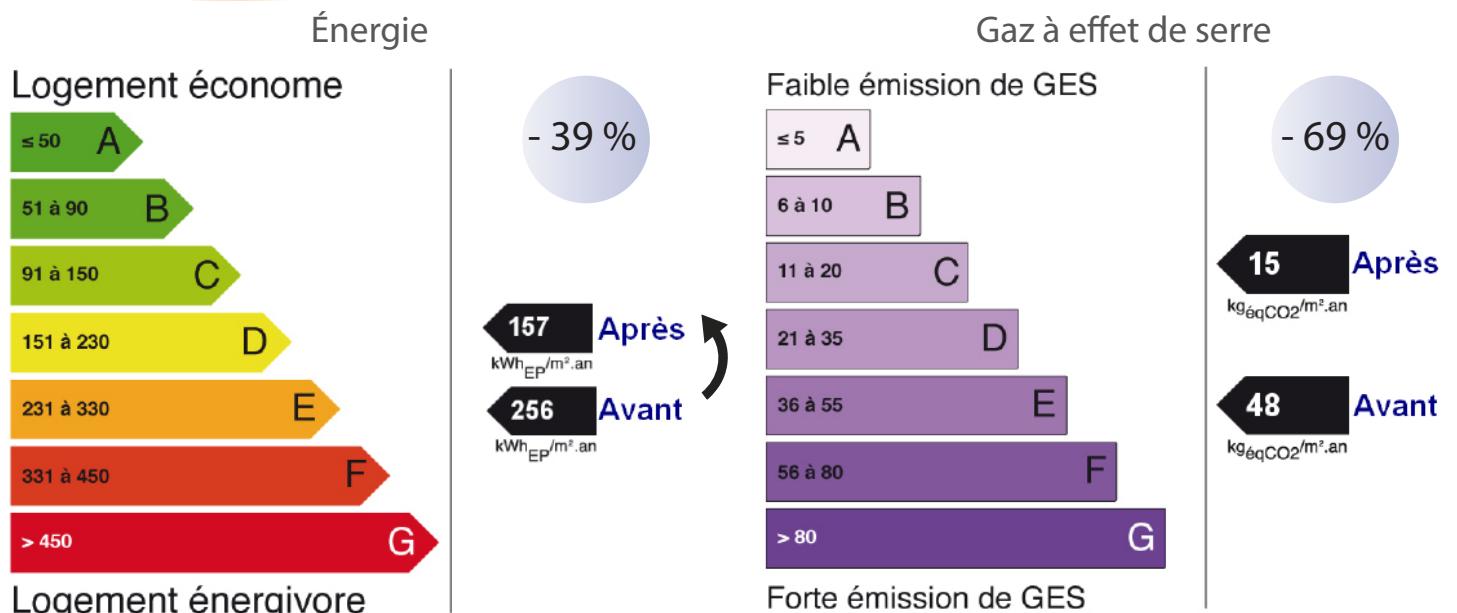
- Prêt à Taux Zéro (PTZ) : 11 dossiers obtenus grâce au bouquet de travaux
- Aides à l'amélioration de l'habitat (ANAH). Sous conditions.

Dossiers déposés :

- 3 logements de propriétaires occupants,
- 8 logements de propriétaires bailleurs.
- Crédit d'Impôt Transition Énergétique (CITE) : copropriétaires occupants. Sous conditions.

Pour en savoir plus sur les aides financières mobilisables pour la rénovation énergétique de votre logement, consultez le guide «Aides financières» de l'ADEME.

Bilan énergétique avant et après travaux



Logement énergivore

L'étiquette énergie peut sembler assez élevée si on considère l'ampleur des travaux réalisées. Elle s'explique par le calcul des consommations en énergie primaire. En effet, ce mode de calcul pénalise les logements ayant recours à l'électricité pour le chauffage et/ou l'eau chaude sanitaire (coefficients de 2,58). Or, dans cette copropriété, pour des raisons de mise au normes de sécurité à l'occasion des travaux de rénovation, les chauffe-bains gaz ont été remplacés par des chauffe-eau électriques.

Exemple d'impact des travaux de rénovation : mise en fonctionnement du système de chauffage plus tardif (octobre au lieu de septembre) et arrêt du système plus tôt (avril au lieu de mai).

Témoignage du conseil syndical



Guy PERROT

Propriétaire bailleur - Membre du Conseil syndical

BAILLEURS, OCCUPANTS, ENVIRONNEMENT : TOUS BÉNÉFICIAIRES.

Il faut arrêter de regarder l'énergie partir en fumée sans rien faire ! Voilà ce qui nous a motivés. En 2008, nous avions passé notre chaufferie collective du fioul au gaz mais nous avions toujours des charges de chauffage très élevées. Les inconforts incitaient certains occupants âgés à exiger une température dépassant les 25°C quand d'autres ouvraient les fenêtres.

A cela, c'est ajouté des problèmes d'étanchéité en toiture à régler rapidement. Aussi, au départ, nous avions pensé faire les travaux d'amélioration petit à petit (isolation des caves, changement des fenêtres, reprise de la toiture) mais, grâce à nos échanges, avec un syndic très sérieux et très motivé, nous nous sommes vite aperçus qu'il était plus judicieux de faire cet ensemble de travaux de rénovation d'un seul coup (avec en plus le ravalement et l'isolation des façades).

Pour obtenir des conseils gratuits et indépendants :

Contactez votre Espace INFO→ÉNERGIE en Bourgogne :

www.infoenergie-bourgogne.org

Pour être accompagné en rénovation énergétique de copropriétés :

Inscrivez-vous sur CoachCopro® : www.coachcopro.com

Membres du réseau « Rénovation Info Service », les Espaces INFO→ÉNERGIE en Bourgogne sont soutenus par l'État, l'ADEME, la Région Bourgogne et d'autres partenaires locaux (collectivités ou syndicats d'énergies). Les conseillers INFO→ÉNERGIE proposent la seule mission de service public qui assure des conseils objectifs, indépendants et gratuits sur l'énergie. Leur action est confortée par les engagements pris dans le cadre de la loi transition énergétique pour la croissance verte et contribue également à atteindre les objectifs français en matière de réduction des gaz à effet de serre.

