

6 rue Elysée Châtin

Grenoble

Syndic : Alpes Rhône , Mr DION

Adresse : 44 boulevard Foch
38 000 Grenoble



Informations générales

Date de construction : 1953

1 bâtiment 5 propriétaires occupants
5 niveaux 5 propriétaires bailleurs
1 montées
10 logements 6 garages

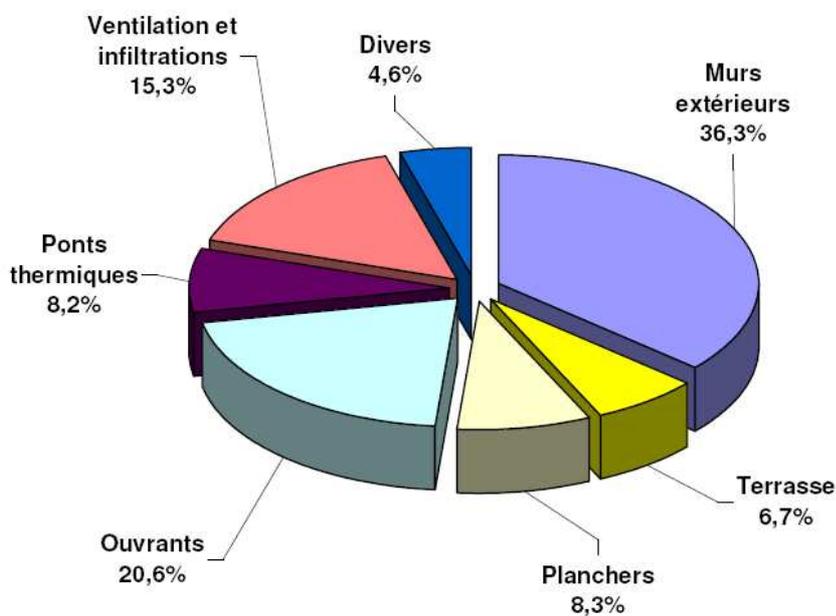
Type	Studio	T1	T2	T3	T4
Nombre					

Équipements	Oui	Non
Chauffage individuel gaz et électricité	X	
Eau chaude sanitaire individuelle gaz et électricité	X	
Ascenseur		X
Ventilation naturelle	X	

CONSOMMATIONS

Surface chauffée :	598	m ²
Consommation brute en chauffage :	101 945	kWh
Coût en chauffage :	9052	€
Consommation brute d'Eau Chaude Sanitaire :	16 088	kWh
Coût en Eau Chaude Sanitaire :	1147	€
Consommation brute totale :	118 033	kWh
Coût énergie total :	10 199	€
Ratio global en énergie finale :	197	kWh/m ²

REPARTITION DES DEPERDITIONS



TRAVAUX VOTES

	Montant des travaux	Gains en kWh	Gain en %	en Euros	Temps re-tour
Ravalement et isolation extérieure des façades + sas et passage couvert - 15cm	144220€ TTC	52 038	44%	3965 €	
Etanchéité et isolation de la toiture terrasse	21461 € TTC	5803	5%	442 €	
Changement menuiseries escalier	9145€ TTC		%	€	
CUMUL	174826€ TTC	57 841 kWh	49%	4407 €	
Economies pour un logement moyen		5784 kWh/an		441 €/an	

Consommation brute totale :	60 192 kWh
Coût énergie total :	5792 €
Ratio global en énergie finale :	101 kWh/m²

SURINVESTISSEMENT

Surinvestissement isolation des façades	69073€ TTC
Surinvestissement isolation toiture-terrasse	4 466€ T TC
Changement menuiseries escalier	9 145€ TTC
Sur investissement isolation total TTC (44%)	82 684 € TTC
Coût total opération TTC (avec maîtrise d'œuvre €)	184848€ TTC

ESTIMATION DES AIDES OPATB AU SYNDICAT DE COPROPRIETE

Aide Ville	30 000 €
Aide ADEME	44 000 €

COMMENTAIRES

L'immeuble comporte 5 niveaux de logements et des garages en rez de chaussée ainsi qu'un porche desservant la cour.
Parmi les 10 logements, 5 sont occupés par leur propriétaire.

L'immeuble date de 1953. Le traitement architectural est simple, sans modénatures spécifiques hormis un retrait du dernier étage et présente donc les dispositions adéquates pour une isolation par l'extérieur en système collé ou en bardage.

Avec le ravalement, un isolant équivalent à 15 cm de polystyrène sur l'ensemble des façades a donc été voté, ainsi qu'une isolation de la toiture-terrasse et des plafonds du hall et du porche lors de l'assemblée générale du 08 Juin 2009.

Les modalités techniques et architecturales des travaux d'isolation seront précisées lors d'une prochaine réunion avec la Ville, la copropriété et l'architecte en respectant le cahier des charges établi dans le cadre de l'OPATB.

Le chantier devrait commencer avant l'été 2010, selon les disponibilités des entreprises.





RÉNOVATION BASSE ÉNERGIE EN COPROPRIÉTÉ



Copropriété Le Soleil à PIERRE-BÉNITE (69)

bâtiment exemplaire

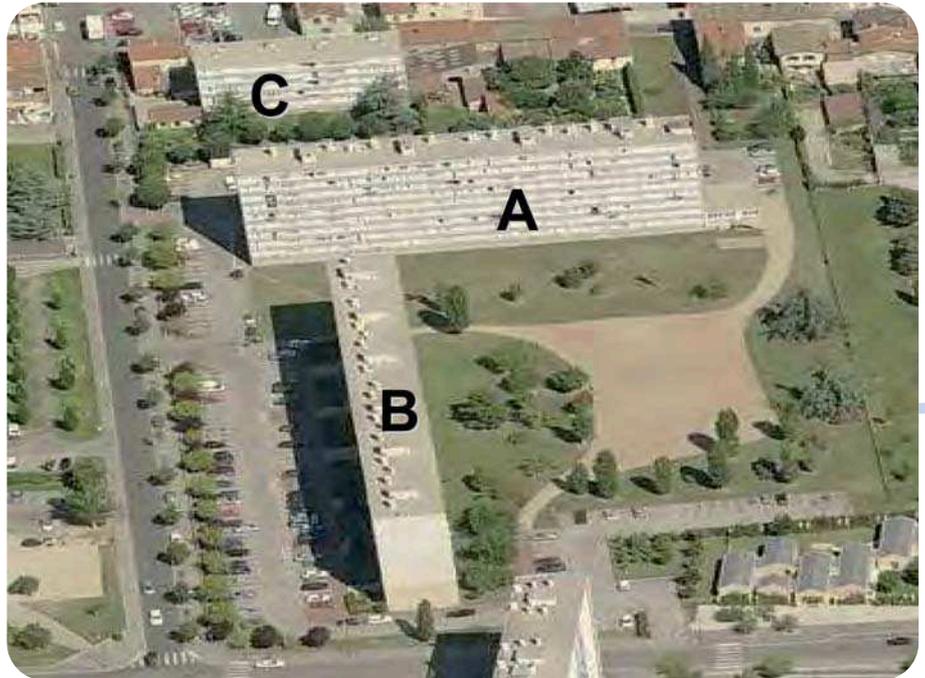
Cette copropriété privée construite en 1966, composée de 199 logements (dont 1/3 en location) répartis dans 3 bâtiments et reliés au chauffage collectif, était assez fragilisée, à la limite de la précarité énergétique. Suite à la volonté d'en améliorer les performances énergétiques par un changement de fenêtres, un diagnostic énergétique a été réalisé, parallèlement à un important travail d'information et de persuasion auprès des copropriétaires, et a montré qu'une isolation plus complète serait le moyen le plus efficace pour faire baisser les consommations d'énergie et les charges tout en améliorant le confort des habitants.

Afin de convaincre les propriétaires de voter les importants travaux nécessaires, et que la plupart d'entre eux ne pouvait a priori envisager de financer, une partie du conseil syndical de la copropriété s'est particulièrement investie en travaillant notamment sur 3 points essentiels :

- l'obtention d'aides financières exceptionnelles obtenues dans le cadre d'une OPAH Copropriétés,
- l'implication de membres du conseil syndical,
- l'investissement de l'architecte retenu pour conduire la rénovation.



>> Travaux réalisés de février 2010 à juin 2011



Caractéristiques techniques des travaux :

Isolation des parois opaques :

- Isolation par l'extérieur (bardage 12 cm laine de roche)
- Façades principales, façades arrières et murs pignons
- Ponts thermiques: traitement acrotères, retour tableaux, bavettes... (toitures terrasse et plancher bas sur sous-sol déjà isolés)

Isolation des parois vitrées :

- Remplacement de toutes les fenêtres non isolantes
- Pose de double vitrage performant ($U_w = 1,4$ à $1,6 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$)
- Intervention en parties privatives (PVC) et communes (bois)

Ventilation : création VMC hygroréglable B (chauffage/ecs: gaz collectif -1999)

Résultats attendus :

- Consommation globale visée par le diagnostic énergétique : selon le bâtiment, 95, 76 et 75 kWh/m².an (avant travaux : équivalent classe D du DPE, soit 190 kWh/m².an en moyenne)
- Économie globale d'énergie prévue : **50 %**
- 333 tonnes de CO₂ économisées par an

Coût et montage de l'opération :

- Montant total des interventions (travaux + honoraires de syndic + assurance + expertises) : 1 759 281 € TTC (8 840 €/logement), dont 1 583 167 € TTC pour les travaux proprement dits
- Aides au financement : 96 % du coût total décomposés comme suit : ANAH : 40 % / FEDER : 35 % / Grand Lyon : 9 % / Ville de Pierre-Bénite : 9 % / Rachat des certificats d'économie d'énergie : 3 %
- Les propriétaires occupants ont pu demander un crédit d'impôt* développement durable.
- En moyenne, la part payée par chaque copropriétaire varie entre 719 et 2 000 €. Cette somme devrait être à terme récupérée totalement ou en partie par les copropriétaires.

Partenaires :

- Maîtrise d'ouvrage : la copropriété et le syndic URBANIA
- Maîtrise d'oeuvre : Agence d'architecture Bruno Godefroy (isolation) et MG+ (ventilation)
- Expertise : GIRUS (pré-diag. énergétique - RT globale) et ALCOR Contrôles Bâtiments (perméabilité à l'air)
- Conseils et instruction technique : ADEME Rhône-Alpes (instruction FEDER, sans expertise) et CETE Lyon
- Coordination d'ensemble : URBANiS

Agence Locale de l'Énergie de l'agglomération lyonnaise
8, rue Béranger - 69006 Lyon
tél : 04 37 48 22 42 / fax : 04 37 48 04 57
e-mail : info@ale-lyon.org



GRANDLYON
communauté urbaine

Rhône-Alpes
Région

OPAH COPROPRIETE DU GAI SOLEIL 2007 – 2012

Construite en 1962, la copropriété Gai Soleil (93 logements) est à cette époque un immeuble moderne à côté de quartiers anciens. Peu à peu, les procédures RHI et OPAH réhabilitent le parc ancien alors que le Gai Soleil se paupérise avec le départ des propriétaires occupants et l'absence de travaux de modernisation.

Le constat de fragilisation opéré par le PACT LOIRE lors d'une étude sur les copropriétés de la ville en 2003 (*Maitre d'ouvrage : Ville de St Chamond*) a conduit la Communauté d'Agglomération St-Etienne Métropole à engager une OPAH copropriété dégradée au titre de l'Axe 2 du PLH « Réhabilitation qualifiante du parc privé ».

L'Etude et l'animation de l'OPAH ont été confiées au PACT LOIRE



Enjeux de l'opération :

- Faire de ce projet une opération ambitieuse et exemplaire qui serve d'expérimentation pour de futures interventions sur le parc des copropriétés.
- Maintenir la population en place
- Réhabiliter le bâtiment qui n'a pas connu de travaux de réelle ampleur depuis sa construction.
- Responsabiliser les occupants par rapport aux problèmes de maîtrise des charges, de petites dégradations et incivilités,...

L'implication des partenaires :

La procédure fédère autour du maître d'ouvrage des partenaires financiers (*ANAH, FEDER, Saint Etienne Métropole, Ville de Saint Chamond Région Rhône Alpes, Conseil Général de la Loire,*) et d'assistance technique (*agence LATERE du Conseil Général de la Loire*).

Le syndic URBANIA est fortement impliqué.

L'Agence d'architecte BERAUD assure la maîtrise d'œuvre

Le PACT Loire anime et pilote la procédure.

Objectif de travaux :

- Atteindre la classe B du DPE : isolation, VMC, hygroréglable, eau chaude collective, passage à l'énergie gaz.
- Sécurité : mise aux normes des ascenseurs, sécurité incendie, portail d'entrée
- Mise en valeur esthétique : réfection des cages d'escaliers, mise en couleur des façades.

Les copropriétaires ont voté les travaux à une majorité de 70 % lors de l'Assemblée Générale de Novembre 2009.

Coût des travaux (*résultat de l'appel d'offre*) : 2.092.000€ TTC. Les subventions représentent 65% du coût du projet.

Démarche et savoir-faire PACT :

- Mobiliser les partenaires et favoriser la coordination des actions grâce à une intermédiation permanente et des réunions régulières.
- Informer les copropriétaires : rencontres individuelles, participation aux assemblées générales, édition de la « lettre du Gai Soleil ».
- Soutenir les familles les plus modestes : recherche de financements pour les propriétaires occupants mais aussi travail avec les locataires en difficulté.
- Constitution et gestion des dossiers de demande de subvention en lien avec les financeurs et le syndic.

Les relations de confiance ont été décisives pour acquérir l'adhésion des copropriétaires au projet.

Février 2011 : chantier avancé à 30%

- Isolation des toiture-terrasses : 100%
- Pose de fenêtres isolantes 4/16/4 : 66%
- Isolation extérieures en façades 25cm : 25%
- VMC, eau chaude collective gaz : fin février 2011
- Nouvelles chaudières gaz : Avril 2011



↑ Isolation des toitures-terrasses

← Pose de l'isolant en façades

Résultats obtenus :

Les travaux ont été votés en Novembre 2009 pour un chantier à intervenir entre mai 2010 et Décembre 2011