

Rénovation basse énergie en copropriété

Moins courantes et moins faciles à mener qu'en habitat individuel, les rénovations thermiques dans l'habitat collectif constituent un enjeu majeur pour l'amélioration énergétique du parc immobilier existant. Des réalisations exemplaires en copropriété montrent qu'il est possible d'atteindre les objectifs ambitieux que se sont fixés les Pouvoirs publics dans ce domaine : réduire de 38 % la consommation d'énergie des bâtiments existants d'ici 2020.



Copropriété « Le Soleil » : travaux d'isolation extérieure sur un des pignons



Aspect d'une façade en cours de travaux : à gauche, la partie isolée, à droite, l'état initial.

HISTORIQUE

- ▶ **juin 2008** : début de la sensibilisation des copropriétaires
- ▶ **février 2009** : réalisation du diagnostic énergétique
- ▶ **octobre 2009** : vote en assemblée générale de toutes les dépenses, dont les travaux
- ▶ **février 2010** : démarrage du chantier
- ▶ **juin 2011** : achèvement prévisionnel du chantier

Copropriété «Le Soleil» à Pierre-Bénite (69)

Un projet ambitieux pour une copropriété fragile

Cette copropriété dégradée voulait améliorer les performances énergétiques de ses bâtiments en remplaçant les fenêtres.

Un **diagnostic énergétique**, accompagnant un important travail d'information et de persuasion auprès des copropriétaires, a montré qu'une isolation plus complète serait le moyen efficace pour faire baisser les consommations d'énergie et les charges tout en améliorant le confort.

Une partie du conseil syndical de la copropriété s'est remarquablement investie pour persuader l'ensemble des copropriétaires de voter les importants travaux nécessaires.

Pour convaincre les propriétaires de se lancer dans ces travaux coûteux que la plupart d'entre eux ne pouvait a priori envisager de financer et pour mener l'opération à bien, trois facteurs ont été déterminants :

- l'**obtention d'aides financières** substantielles grâce à une coordination et un accompagnement spécifiques,
- l'**implication** de membres du **conseil syndical**,
- l'**engagement** du cabinet Urbanis (assistant à la maîtrise d'ouvrage) et des agences Bruno Godefroy et MG+ (maîtrise d'œuvre).

Les immeubles et leurs caractéristiques

- ▶ Copropriété privée construite en **1966**.
- ▶ **199 logements**, dont **1/3** en location, répartis dans 3 bâtiments.
- ▶ Chauffage collectif par la chaufferie gaz de la copropriété.

- ▶ Consommation globale d'énergie avant travaux : **équivalent classe D du DPE** (165 à 185 kWh/m²/an, méthode THCE).

Les travaux

- ▶ Isolation des façades et des pignons par l'extérieur (laine de roche).
- ▶ Remplacement des fenêtres : pose de doubles vitrages performants sur des huisseries PVC (appartements) et bois (parties communes).
- ▶ Création d'un système de ventilation et installation de VMC hygroréglables B.

Les résultats

- ▶ Consommation globale visée par le diagnostic énergétique : selon le bâtiment, **83, 76 et 75 kWh/m²/an** (méthode THCE).
- ▶ Économie globale d'énergie prévue : **60 %**.
- ▶ **333 tonnes** de CO₂ économisées par an.

Les coûts et les financements

- ▶ Coût total des interventions (travaux, honoraires architecte et syndic, assurance et expertises techniques) : **1 759 281 € TTC**, dont **90 %** consacrés aux travaux proprement dits.
- ▶ Aides au financement : **96 %** du coût total. (ANAH : **40 %** ; FEDER : **35 %** ; Grand Lyon : **9 %** ; ville de Pierre-Bénite : **9 %** ; rachat des certificats d'économie d'énergie : **3 %**).
- Le reste à charge de chaque copropriétaire varie entre **700 et 2 000 €**.

Deux rénovations énergétiques réalisées dans le cadre de l'OPATB des Grands Boulevards à Grenoble (38)



Le cadre de l'OPATB des Grands Boulevards à Grenoble



La façade rénovée du 53 boulevard Joseph-Vallier

HISTORIQUE 53 BD J. VALLIER

- ▶ octobre 2007 à décembre 2008 : étude et propositions
- ▶ décembre 2008 : vote des travaux en assemblée générale des copropriétaires
- ▶ février à juillet 2009 : réalisation des travaux

HISTORIQUE 7 RUE A. MAGINOT

- ▶ 2008 : décision de réalisation d'un diagnostic thermique
- ▶ 2009 : vote des travaux en assemblée générale des copropriétaires
- ▶ 2010 : réalisation des travaux

Contacts à l'ADEME

Hakim Hamadou
hakim.hamadou@ademe.fr
Cédric Lentillon
cedric.lentillon@ademe.fr

Cette opération programmée d'amélioration thermique et énergétique des bâtiments s'est déroulée entre 2006 et 2009, à l'occasion d'une requalification urbaine liée à la construction d'une nouvelle ligne de tramway. Les **immeubles d'habitation** concernés, construits en général entre 1950 et 1967, offraient des performances thermiques et phoniques médiocres.

L'objectif - réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre des logements, améliorer le confort des habitants, lutter contre la précarité énergétique en

maîtrisant les charges - est pour l'heure atteint, sinon dépassé.

L'effort de communication a été important pour inciter les copropriétaires concernés à voter les engagements de travaux. 75% de l'aide financière accordée par la ville de Grenoble est mise à disposition avant travaux, ce qui facilite l'adhésion de propriétaires qui ne pouvaient à priori financer des travaux de rénovation thermique.

Les deux réalisations décrites ci-dessous sont emblématiques de l'opération.

Immeuble 53 boulevard Joseph-Vallier

L'immeuble et ses caractéristiques

- ▶ Bâtiment de **10 étages** construit en **1959**.
- ▶ Copropriété de **27 logements**, dont **16** en location.
- ▶ Chauffage individuel (électricité et gaz).
- ▶ Consommation globale de chauffage avant travaux : **237 953 kWh/an** soit **249 kWh/m²/an**.
- ▶ **Isolation insuffisante**, avec 33% des déperditions thermiques au niveau des façades sud et nord.

Les travaux

- ▶ **Ravalement des façades**, intervention obligatoire à laquelle sont venus s'ajouter des travaux de réhabilitation énergétique :
- ▶ **Isolation des façades** par l'extérieur.
- ▶ **Isolation de la toiture terrasse**.
- ▶ **Étanchéité des terrasses** des deux derniers niveaux.

Les résultats

- ▶ Consommation globale de chauffage après travaux : **105 000 kWh/an** soit **140 kWh/m²/an**.
- ▶ Économie globale d'énergie : **37%**.
- ▶ **37,2 tonnes** de CO₂ économisées par an.
- ▶ **279 €/an** de charges en moins par logement (estimation 2009).

Les coûts et les financements

- ▶ Montant total des travaux : **322 000 € TTC**
 - ▶ Part de l'isolation : **121 000 € TTC**
 - ▶ Aide OPATB, **49%** du coût total TTC (ADEME 50 000 €, ville de Grenoble 30 000 €, Métro 9 600 €). Aide ville aux propriétaires occupants : **8 900 €**.
- Ravalement : aide ville à l'immeuble **14 900 €**, aux propriétaires occupants **6 900 €**.

Immeuble 7 rue André-Maginot

L'immeuble et ses caractéristiques

- ▶ Bâtiment construit en **1955**.
- ▶ Copropriété de **10 logements**.
- ▶ Chauffage collectif au gaz.
- ▶ Consommation globale de chauffage avant travaux : **168 kWh/m²/an**.
- ▶ **Isolation insuffisante**, système de chauffage peu performant.

Les travaux

- ▶ **Ravalement et isolation de la façade nord** par l'extérieur.
- ▶ **Isolation des planchers bas**.
- ▶ **Nouvelle chaudière gaz à condensation**.
- ▶ **Amélioration du réseau de chauffage** (équilibrage, désembouage, réseau indépendant).

Les résultats

- ▶ Consommation globale de chauffage après travaux : **96 kWh/m²/an**.
- ▶ Économie globale d'énergie : **43%**.
- ▶ **40 tonnes** de CO₂ économisées par an.
- ▶ **444 €/an** de charges en moins par logement (estimation 2009).

Les coûts et les financements

- ▶ Montant total des travaux : **158 000 € TTC**
 - ▶ Aide OPATB, **35%** du coût total TTC (ADEME 50 000 €, ville de Grenoble 7 000 €, Métro 1 300 €). Aide ville aux propriétaires occupants : **1 000 €**.
- Ravalement : aide ville à l'immeuble **8 900 €**, aux propriétaires occupants **700 €**.

