

La copropriété Albert

Un projet de rénovation global en copropriété

60 rue Albert
75013 PARIS

■ CONTEXTE DU PROJET

Dans un contexte d'augmentations de charges sur les postes de chauffage et d'eau chaude sanitaire principalement, le conseil syndical de cette copropriété d'une quarantaine de logements a souhaité lancer un audit énergétique. C'est sur les préconisations ressortant de celui-ci que la résidence Albert a voté un plan pluriannuel de travaux en mars 2013 visant à réduire les consommations d'énergie tout en améliorant le confort thermique des logements. Dans ce cadre, plusieurs façades avaient besoin d'un ravalement et pouvaient bénéficier d'une isolation simultanément.

Cet immeuble construit en 1888, n'est pas soumis à la Réglementation thermique existante (Rtex) globale mais à la Rtex élément par élément. En juillet 2014, les premiers échafaudages sont installés pour commencer les travaux de rénovation énergétique. Mi-2015, les chantiers se terminent. **L'objectif pour la copropriété est de réduire la facture énergétique des copropriétaires et d'améliorer le confort de vie en mettant en place un programme de travaux ambitieux et finançable pour l'ensemble des copropriétaires.** ■



© c-map



Photo de la façade rue avec la base vie pour les travaux
© Paziaud

■ IDENTITÉ

Maître d'ouvrage :

Le syndicat de copropriété

Année de construction : 1888

Typologie de bâti : 1850-1914

Usage : résidentiel collectif

Surface totale SHON : 1462m²

Zone climatique : H1a

■ INTERVENANTS

Maître d'œuvre :

PAZIAUD INGÉNIERIE

BET : Paziaud Ingénierie

pour la Maîtrise d'Œuvre

BET : Enera conseil

pour l'audit énergétique

Syndic : Immo Express

Conseiller Info Énergie Climat :

Agence Parisienne du Climat

“

Au terme des travaux, la copropriété aura divisé par plus de 2 ses consommations en énergie, passant de 491 kWhep/m².an soit l'étiquette « G » à 226 kWhep/m².an soit l'étiquette « D »

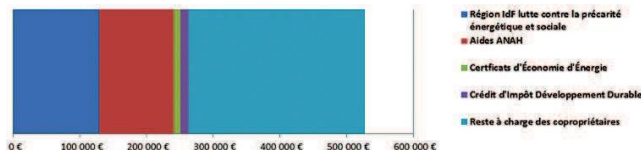
”

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

	AVANT	APRÈS	BILAN
Consommation	491 kWhep/m ² .an	226 kWh Ep/m².an	<ul style="list-style-type: none"> • Coût total : 434 575 € TTC • Travaux : 374 207 € TTC Maitrise d'œuvre préparatoire : 14 541 € TTC Maitrise d'œuvre réalisation : 21 050 € TTC Coordination SPS : 5 100 € TTC Assurance dommage ouvrages : 8 223 € TTC Quote-part moyenne : 9657 € TTC Reste à charge moyen : 3009 € TTC Date de début des travaux avril 2014 après bouclage des dossiers ANAH
Source d'énergie	Gaz/électricité	Gaz/électricité	
Enveloppe	U bât=1.61 W/m ² .K Isolation thermique quasi inexistante. Fenêtres vétustes et peu étanches pour la plupart	ITE des murs en laine de roche R=3.7m ² .K/W Isolation des caves R=3m ² .K/W Isolations des combles R=7m ² .K/W Fenêtres en bois sur rue et PVC sur cour avec Uw=1.3W/m ² .K	
Équipements	Radiateurs électriques Chaudières gaz individuelles Cumulus électriques Ventilation par défauts d'étanchéité	Ventilation Mécanique Assistée et bouches autoréglables. Changement du système de chauffage de la loge gardienne	
Comportements	Sensibilisation globale des occupants	Accompagnement des occupants	

L'audit énergétique a préconisé une première phase consistant à réduire les besoins énergétiques (isolation des façades, des combles et des sous faces des planchers sur sous-sol, remplacement des menuiseries, remplacement des éclairages à incandescence) couplée à une amélioration de la qualité de l'air (Ventilation Mécanique Assistée, VMA, destinée à éviter que l'isolation renforcée n'entraîne ou n'aggrave des problèmes d'humidité dans les logements). Le scénario retenu est cette phase I de l'audit, avec en plus, le remplacement du tout-électrique de la loge par une chaudière gaz à condensation. L'objectif de cette phase de travaux, qui a commencé en

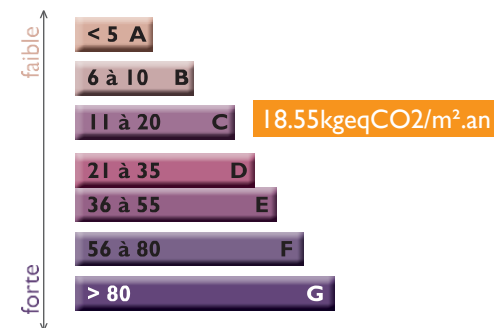
juillet 2014, est de réaliser le maximum qui peut être fait collectivement au vu de la situation technique et sociale de la copropriété, en atteignant une consommation énergétique de 226 kWhep/m².an, soit l'étiquette D. Une forte sensibilisation a été mise en place sur plusieurs années pour rendre le projet possible et obtenir l'adhésion des copropriétaires, aussi bien bailleurs qu'occupants. Des campagnes de sensibilisation ont été réalisées à chaque étape du projet (audit, montages du dossier de travaux, etc...). Le financement de ce programme de travaux a tenu compte des différents profils de copropriétaires permettant à chacun de bénéficier du maximum d'aides financières existantes. ■



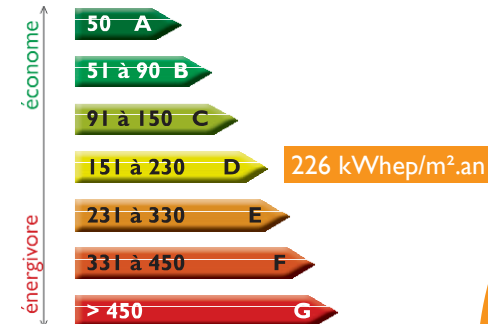
Répartition des différentes aides financières et reste à charge des copropriétaires

FINANCEMENT DU PROJET :
 Aide au syndicat des copropriétaires dans le cadre du dispositif régional de lutte contre la précarité énergétique et sociale 95 038 €
 Aides de l'ANAH programme « habiter mieux » 102 997 €
 Certificats d'économies d'énergie 9 291 €
 Crédit d'impôt 4 636 €
 Contribution des locataires 59 400 €

ÉMISSION DE GAZ À EFFET DE SERRE



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



Installation de l'échafaudage au niveau de la façade sur cours © Carine Nicolas

LES POINTS FORTS

- Fortes motivation et mobilisation du conseil syndical
- Accompagnement neutre et gratuit de l'Agence Parisienne du Climat
- Suivi des préconisations de l'audit énergétique
- Un financement spécifique à chaque copropriétaire
- Plan pluriannuel de travaux

MAIRIE DE PARIS
 Pôle accueil et service à l'utilisateur (PASU)
 6 promenade Claude Lévi Strauss 75013 Paris
 T + 33 (0)1 42 76 2920
 Email : du_pasu@paris.fr
www.paris.fr

Pour contacter un conseiller
 Info-Énergie Climat :
 T +33 (0)1 58 51 90 20
 Pour contacter l'Agence :
 T +33 (0)1 58 51 90 21

