

Les enseignements

Les réussites :

- la présentation et l'explication du projet aux copropriétaires qui ont tous accepté l'opération,
- l'amélioration du confort à l'intérieur des logements,
- la revalorisation du patrimoine, ces travaux ayant permis de mettre ces logements au niveau des exigences actuelles en matière de consommation énergétique.

Les améliorations possibles :

Un bureau de contrôle a suivi le chantier et a imposé certaines techniques qui ont engendré des coûts supplémentaires qui n'avaient pas été prévus initialement. Pour les prochaines opérations, le syndic compte prévoir une enveloppe consacrée aux imprévus plus importante.

Bilan financier

Coût total : 1 027 416 € TTC dont le remplacement de toutes les fenêtres représente 44%.

Bien que ce coût paraisse relativement élevé, il faut noter que le ravalement du bâtiment était en tout état de cause nécessaire. Il avait été estimé par l'architecte à environ 350 000 €. Ici est également intégré à ce coût le remplacement de toutes les fenêtres bien qu'il s'agisse de parties privatives.

Par ailleurs les aides diverses liées à la performance énergétique, versées soit à la copropriété, soit aux copropriétaires, permettent de réduire le coût restant à la charge des propriétaires.

Ces aides ont été simulées pour différents types de logements et se situent entre 27 % et 42%.

Subvention Etat-ADEME-Région : 120 000 € versée en somme globale à la copropriété.

bilan
développement
durable

Environnement

- Consommations énergétiques avant travaux : 144,4 kWh/m² /an
- Consommations énergétiques après travaux calculées : 52,4 kWh/m² /an
- Économie globale annuelle attendue : 466 100 kWh, soit un gain de 64,5 %

Social, sociétal

Réduction des charges collectives (des compteurs d'énergie en sortie de chaufferie ont été posés et permettront d'identifier les économies réalisées sur ce bâtiment).

Dates de réalisation

- Octobre 2009 à mi-janvier 2011
- octobre à décembre 2009 : changement des menuiseries
- janvier à décembre 2010 : isolation par l'extérieur.

SHON : 6 928 m²



Ce document a été réalisé avec le soutien financier de la Commission européenne dans le cadre du projet act2 de l'initiative Concerto. www.concerto-act2.eu

Édition ADEME - Janvier 2011 - Crédit photographique : ADEME - Production : R. Le Poul - Imprimé avec des encres à base végétale sur papier recyclé et éco-labelisé

Bonne pratique
efficacité énergétique



Réhabilitation thermique de l'immeuble Le Clisson à Nantes

une première en Pays de la Loire pour les copropriétés

L'immeuble Le Clisson, qui compte 127 logements privés en copropriété, a fait l'objet d'une réhabilitation thermique complète.

L'isolation par l'extérieur, le changement des menuiseries, l'isolation de la toiture-terrasse, et ceci avec les contraintes techniques liées à un bâtiment de 15 étages (donc classé IGH), placent l'opération parmi les rares cas recensés en France en copropriété. Une démarche rendue possible grâce à l'accord de l'ensemble des copropriétaires.



Pour en savoir plus :

- www.anah.fr
- www.ademe.fr/paysdelaloire
- Film ADEME sur la réhabilitation thermique de l'immeuble Le Clisson

ADEME Direction Régionale des Pays de la Loire :
5 bd Vincent Gâche - BP 90302
44203 Nantes Cedex 2
Tél. 02 40 35 68 00 - Fax 02 40 35 27 21
ademe.paysdelaloire@ademe.fr
www.ademe.fr/paysdelaloire

Dominique Birrien
Chargée de mission énergie bâtiment
Tél. 02 40 35 80 20
dominique.birrien@ademe.fr

Syndic de copropriété Urbania
30-32 bd Vincent Gâche
BP 26212
44262 Nantes Cedex 2
Tél. 02 51 84 91 91

Géraldine Fourneau
geraldine.fourneau@urbania.fr





Construit dans les années 1970, l'immeuble ne comportait, comme tous les immeubles construits à cette période, aucune isolation particulière, tant dans les murs qu'en toiture terrasse et les ouvertures étaient en simple vitrage. Les menuiseries d'origine étaient également en mauvais état.

En 2007, le syndicat des copropriétaires «Les Bords de Sèvre» avait le projet de réaliser des travaux de ravalement de l'immeuble. Sur proposition du syndic de copropriété et de l'architecte chargé de ces travaux, une étude énergétique a été votée afin de profiter de l'occasion pour chercher à réduire sensiblement les consommations du bâtiment.

Après réalisation de l'étude et réunion des copropriétaires, la réhabilitation avec vocation énergétique a été décidée.

Le système de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire est collectif et une chaufferie centrale dessert ce bâtiment mais également les 3 autres bâtiments identiques situés sur le même site.



La Tour avant sa réhabilitation

Une opération facilement acceptée par les copropriétaires

En 2007, le syndicat des copropriétaires « Les Bords de Sèvre » prévoit le ravalement des façades de l'immeuble Le Clisson. Mais une réflexion menée par Laurent Raimbault, architecte, et Madame Duthion, présidente du conseil syndical des copropriétaires, oriente le projet vers une opération de réhabilitation thermique du bâtiment.

S'agissant d'une copropriété, le projet doit être présenté au conseil syndical puis lors d'une première assemblée générale des copropriétaires.

Durant près de deux ans, Laurent Raimbault consacre du temps à l'explication de la démarche auprès des

copropriétaires. Leur réaction est positive et, en assemblée générale extraordinaire en mars 2009, lors de la présentation des solutions envisagées, le projet est accepté, ce qui est assez rare lorsqu'il s'agit d'une copropriété. La mise en avant des avantages d'une telle opération et la présentation des différentes aides financières possibles ont facilité l'adhésion des copropriétaires.

Il a par ailleurs été nécessaire de présenter les nuisances ponctuelles à prévoir pendant la phase de chantier.

Zoom

Lorsque des travaux de réhabilitation énergétique sont menés dans le cadre d'une copropriété, les propriétaires bailleurs et occupants peuvent être aidés financièrement.

Tout d'abord, notons que les opérations de rénovation bénéficient d'une **TVA à 5,5 %**.

Les propriétaires occupants comme bailleurs peuvent bénéficier du crédit d'impôt.

Pour financer les travaux, les propriétaires peuvent également avoir recours à un **éco-prêt à taux zéro**, prêt sans conditions de ressources. Il permet de financer un ensemble cohérent de travaux d'amélioration énergétique dans des logements achevés avant le 1er janvier 1990 et utilisés comme résidence principale.

Par ailleurs, les aides de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) peuvent être attribuées sous certaines conditions aux propriétaires bailleurs et occupants.

Enfin, ce type d'opération peut bénéficier de certificats d'économie d'énergie (CEE).

Une coordination des aides par le syndic des copropriétaires

L'immeuble compte 68% de propriétaires bailleurs et 32% de propriétaires occupants.

Pour les aider à financer l'opération, le syndic des copropriétaires a très tôt identifié les aides financières possibles tout en centralisant les formulaires à remplir : les aides ADEME, ANAH et les crédits d'impôts.



Les premiers étages déjà réhabilités

Une grande partie des propriétaires ayant acheté récemment, l'éco-prêt a également permis de faciliter leur adhésion au projet.

Le syndic s'est chargé de rassembler les documents à fournir aux établissements bancaires. Les démarches ont été parfois complexes, il a en effet souvent été nécessaire d'expliquer ce qu'est une copropriété, notamment pour démontrer que l'éco-prêt pouvait être accordé aux propriétaires pour cette opération (l'éco-prêt était assimilé aux maisons individuelles).

Le syndic a aidé chacun des copropriétaires qui le souhaitait à constituer les dossiers de demande de subvention.

Pendant les travaux, le syndic a assuré une réunion de chantier par semaine afin de collecter les remarques des copropriétaires, et les transmettre à l'architecte et aux entreprises.

Des travaux énergétiques complets

La façade de l'immeuble était composée de pâte de verre, et à l'arrière, le bâtiment commençait à être infiltrant ; le ravalement était devenu nécessaire.

Quand la décision de profiter de ces travaux de ravalement pour aller au-delà et améliorer thermiquement le bâtiment a été prise, plusieurs hypothèses ont été avancées : soit traiter thermiquement uniquement les pignons qui sont souvent les parties les plus aisées à isoler car ils comportent peu d'ouvertures, soit traiter l'ensemble. C'est cette dernière option qui a été choisie par les copropriétaires.



Complexe d'isolation de la terrasse

Finalement, l'opération envisagée est devenue beaucoup plus complète, et c'est le traitement de l'enveloppe globale du bâtiment qui a été décidée.

Une vêtue composée de 10 cm d'isolant et une tôle d'aluminium laqué a été posée sur les murs extérieurs. Une vêtue est un complexe préfabriqué qui comprend l'isolant et la peau extérieure et qui peut être collée ou fixée mécaniquement.

La toiture terrasse a été isolée par une couche de 12 cm de polystyrène

Toutes les anciennes fenêtres en bois ont été remplacées par des huisseries en PVC munies de double vitrage performant avec lame argon.

Il n'a pas été prévu de travaux sur le système de chauffage car la chaufferie centrale qui fonctionne au gaz naturel a fait l'objet de travaux de rénovation récemment. Seuls des compteurs de calories ont été installés pour vérifier les consommations du bâtiment. Des réglages de température de départ de la chaufferie ont été nécessaires pour adapter la fourniture d'énergie aux besoins diminués du bâtiment.

La réhabilitation devait initialement durer six mois, mais les travaux se sont finalement déroulés sur une année. En effet, la méthode utilisée, notamment pour la fixation des panneaux pour réaliser l'isolation extérieure des murs, nécessitait des conditions climatiques idéales (pas de pluie, un vent inférieur à 40 km/h, etc).



Retours d'isolant sur menuiseries

