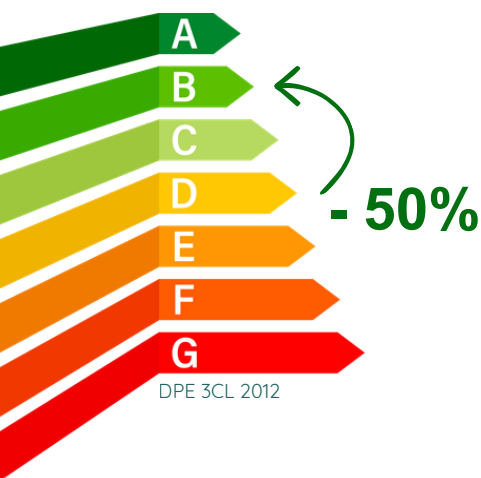




RÉNOVATION GLOBALE DE LA COPROPRIÉTÉ DE L'ESPLANADE À MONTPELLIER (34)



ÉLÉMENTS ET CHIFFRES CLÉS

LIVRAISON DES TRAVAUX
JUIN 2024

ANNÉE DE CONSTRUCTION
1958

3 BÂTIMENTS - 8 NIVEAUX
192 LOGEMENTS

COÛT DE L'OPÉRATION
4,2 M€ TTC TRAVAUX + HONORAIRES

TRAVAUX RÉALISÉS
ISOLATION THERMIQUE :



MURS PAR L'EXTÉRIEUR



PLANCHER BAS



TOITURE

VENTILATION MÉCANIQUE COLLECTIVE

AVANT TRAVAUX
175 KWHEP/M².AN CLASSE D

APRÈS TRAVAUX
87 KWHEP/M².AN CLASSE B

RESTE À CHARGE MOYEN*
12,8 K€ TTC/ LOGEMENT (HORS AIDES INDIVIDUELLES)

*COÛT INDIVIDUEL EN FONCTION DES REVENUS DES MÉNAGES

LE PARCOURS DE RÉNOVATION

1 2013

Au début du projet, les copropriétaires souhaitent réaliser un simple ravalement de façade. Ils ont donc contacté l'ALEC de Montpellier, l'espace conseil de leur territoire, pour avoir des informations.

VOTE EN AG* POUR LE CHOIX D'UN MOE* DANS LE CADRE D'UN RAVALEMENT DE FAÇADE

*ASSEMBLÉE GÉNÉRALE *MAÎTRE D'OEUVRE

3 2021

A la reprise du projet, le CS* a questionné avec leur courtier sur un prêt pour financer les travaux. Il les a informé sur la rénovation globale et les aides mobilisables. Le CS a porté ce sujet en AG*, pendant laquelle a été votée la décision de réaliser un audit énergétique avec le BET* de l'équipe de MOE.

*CONSEIL SYNDICAL *BUREAU D'ÉTUDE TECHNIQUE

VOTE EN AG DU SCÉNARIO DE TRAVAUX, PUIS CHOIX DES ENTREPRISES

5 2023

Le syndic de copropriété a de nouveau changé au démarrage du chantier de rénovation.

Le conseil syndical a été moteur dans la gestion du chantier de rénovation, et a fait le lien entre les professionnels et les copropriétaires. Une application numérique pour la gestion de la copropriété a été utilisée pour faciliter la communication avec les différentes parties prenantes, notamment en phase travaux.

PREMIER CONTACT AVEC L'ALEC DE MONTPELLIER POUR UN RAVALEMENT DE FAÇADE

2018 2

Le maître d'œuvre du projet a été missionné à ce moment du parcours.

Le projet a dû être mis en pause à cause de la pandémie de COVID-19.

VOTE EN AG DE S'ENGAGER DANS LA RÉALISATION UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE

2022 4

Le syndic de la copropriété a changé avant le vote des travaux.

Lors de la première AG, ont été voté le choix du bouquet de travaux et de l'AMO* choisi. Suite à ces votes, l'AMO a réalisé le montage financier et a lancé l'enquête sociale pour les demandes d'aides à la rénovation.

Le scénario de travaux le plus ambitieux a été voté, car l'ingénierie financière a démontré que c'était le plus intéressant.

Le marché de travaux se décompose en 3 lots : 2 entreprises se sont groupées pour le lot 1 (façades), deux autres pour le lot 2 (serrurerie) et une troisième pour le lot 3 (ventilation).

*ASSISTANT MAÎTRISE D'OUVRAGE

RECHERCHE DE FINANCEMENT POUR LES TRAVAUX ET LANCHEMENT DU CHANTIER

DURÉE DES TRAVAUX : SEPTEMBRE 2023 À JUIN 2024

ZOOM PRÊT À LA RÉNOVATION

PRÊT A LA RENOVATION

→ Avance des aides à la rénovation : AREC*

→ Reste à charge : Eco-PTZ Domofinance

POINT DE VIGILANCE

Il est recommandé d'attendre que la totalité des sommes contractées par les prêts soit accordée et reçue sur le compte bancaire du syndic pour démarrer le chantier de rénovation. Ce ne fut pas le cas pour cette rénovation, de plus, les pièces justificatives pour le prêt ont été envoyées tardivement, ce qui aurait pu interrompre le chantier. Ce point aurait pu perturber le bon déroulement du projet, si les entreprises n'avaient pas accepté d'utiliser leur trésorerie pour poursuivre le chantier, en attendant que les fonds du prêt soient versés.

*AGENCE RÉGIONALE DE L'ÉNERGIE ET DU CLIMAT

MONTAGE FINANCIER

40% d'aides à la rénovation*

*SUR LA TOTALITÉ DU MONTANT DU PROJET DE RÉNOVATION, HONORAIRES COMPRIS

Aide Plan Climat Montpellier Méditerranée Métropole : 249 600 €

Aide MPR* AMO : 12 570 €

Bonus MPR Basse Consommation : 96 000 €

Prime MPR Copropriété fragile : 576 000 €

MPR Copropriété : 752 400 €

+ Caisse de retraite et MaPrimeRénov' pour les aides individuelles

*MAPRIMERÉNOV'

LES TRAVAUX DE RÉNOVATION

ÉTAT DES LIEUX DE LA COPROPRIÉTÉ

MURS EXTÉRIEURS
BÉTON BANCHÉ NON ISOLÉ

TOITURE
**TOITURE TERRASSE, BÉTON
SANS ISOLATION**

CHAUFFAGE ET ECS
**INDIVIDUELS
GAZ ET/OU ÉLECTRICITÉ**

PLANCHER BAS
**HOUDIS BÉTON SUR VIDE
SANITAIRE**

MENUISERIE
**DOUBLE VITRAGE (PVC ET/OU
ALUMINIUM) ET SIMPLE VITRAGE
(BOIS ET/OU ACIER)**

VENTILATION
**NATURELLE SUR CONDUIT
SHUNT**



ZOOM SUR LA VENTILATION



Les conduits de ventilation ont été posés avant l'ITE afin de ne pas être apparents en façade,

ni à l'intérieur des logements.

Pour limiter les déperditions thermiques, les gaines ont été calorifugées avec de la mousse isolante avant la pose de l'enduit de façade.

Pour certains logements, la gaine de ventilation passe par l'intérieur et un carottage a été effectué dans le mur entre la cuisine et la salle d'eau (causes : occupants n'ayant pas répondu au moment de la pose, logements vacants, etc.). Cette méthode est plus simple et peu coûteuse, mais moins esthétique.



ISOLATION DES MURS EXTÉRIEURS

Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) avec isolant en polystyrène expansé (PSE) :

- 14 cm (R_{th} 3.7 m².K/W) pour les façades et murs des caves
- 6 cm (R_{th} 1.5 m².K/W) pour les façades côté balcon

Isolation par l'intérieur (ITI) des garages à vélos mitoyens aux logements, avec mousse polyuréthane :

- 10 cm (R_{th} 3.7 m².K/W)



ISOLATION DES PLANCHERS BAS

Isolation sous-face des planchers sur vide sanitaire : Projection de mousse polyuréthane (Résistance thermique ajoutée de 3 m².K/W)



ISOLATION DE LA TOITURE

20 cm de laine de verre en rouleau

Résistance thermique ajoutée de 7 m².K/W

TRAVAUX NON ÉNERGÉTIQUES

Désamiantage, embellissement des parties communes et réfection des balcons (étanchéité, remplacement des panneaux, reprise d'évacuation des EP*)

*EAUX PLUVIALES



IMPLICATION DES ACTEURS

ÉLUS DU CONSEIL SYNDICAL

Les élus du conseil syndical ont été très moteur dans le projet. Ils étaient présents à toutes les étapes et ont participé activement à la rénovation :

- Sensibilisation des copropriétaires et argumentation pour le vote des travaux de rénovation
- Communication sur l'avancement des différentes phases des travaux
- Implication sur le mode de financement (prêt) et les demandes d'aides collectives
- Réunions régulières avec le maître d'œuvre, les entreprises de travaux et certains fournisseurs de matériaux
- Arbitrages sur des choix techniques pendant le chantier
- Prises de décision sur les aspects esthétiques et les finitions

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Trois syndicats se sont succédés durant le projet de rénovation de la résidence de l'Esplanade :

- Le premier syndic était présent jusqu'au vote en AG de l'audit énergétique.
- Le deuxième syndic était présent en phase d'études et de conception de la rénovation.
- Le troisième syndic était présent lors de la phase chantier.

ECFR



L'ALEC de Montpellier, appartenant au réseau des ECFR qui couvre l'ensemble de la région Occitanie, est intervenu jusqu'au vote des travaux, pour sensibiliser, informer et conseiller gratuitement les copropriétaires, sur les aspects financiers, techniques et juridiques.

L'ECFR a également valorisé le projet sur son site internet, et organisé des événements pour faire témoigner le Conseil Syndical lors d'événements sur la rénovation des copropriétés.

ASSISTANT MAÎTRISE D'OUVRAGE

L'AMO a réalisé l'enquête sociale de la copropriété et a accompagné les copropriétaires dans les demandes de prêt et d'aides financières.

MAÎTRISE D'OEUVRE

Le maître d'œuvre a réalisé l'étude thermique réglementaire de la copropriété avant travaux et a étudié plusieurs scénarios de travaux. Après le vote du scénario de travaux retenu, les études de conception et le Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) ont été réalisés. La MOE a analysé et validé les différents devis et factures des entreprises, puis a suivi le chantier. Son rôle est de garantir la conformité des travaux vis-à-vis de la réglementation en vigueur et des objectifs énergétiques fixés (notamment pour l'obtention des aides). Tout au long du chantier, ce dernier s'est assuré du respect de l'enveloppe budgétaire des travaux.

ENTREPRISES DE TRAVAUX

Les entreprises ont réalisé les différents travaux de rénovation de la copropriété conformément aux Cahiers des Clauses Techniques Particulières (CCTP). Elles ont produit des devis et factures conformes aux exigences pour les demandes de subvention et de financement des travaux. Les 4 entreprises sélectionnées sont RGE.

CSPS

Le rôle de coordinateur sécurité (CSPS) était de prévenir les risques liés à la coactivité sur le chantier de rénovation.

ôcre

Impulser des dynamiques
territoriales de rénovation

L'Observatoire des Caractéristiques de la Rénovation Énergétique (OCRE), est un outil créé et animé par Envirobat Occitanie pour analyser les rénovations des logements privés en région. Il est financé par la Région Occitanie et la DREAL Occitanie.

L'OCRE produit chaque année des retours d'expérience, dont les REX terrain, approche qualitative fondée sur une analyse des documents techniques, des différentes phases du projet et des échanges avec les copropriétaires. Le but est d'évaluer la qualité des travaux, les usages et les performances réelles.

En copropriété, les REX terrain permettent de comprendre les pratiques, les points de vigilance et les leviers d'action, afin de massifier et d'améliorer la qualité des futurs projets réalisés en Occitanie.



envirôbât
OCCITANIE

Ce livrable est financé par la Région Occitanie et la DREAL Occitanie



MARS 2026