



30 logements
 Surface chauffée : 2220 m²
 Année de construction : 1977
 1 bâtiment, R+6



Copropriété Amédée VIII

6 rue des peupliers 73000 La Ravoire

30 ans après sa construction, la copropriété souffre de déperditions énergétiques liées à la grande surface et la faible isolation de ses murs et de ses menuiseries d'origine. Plusieurs pathologies apparaissent comme une altération de la maçonnerie au niveau des acrotères et des infiltrations au droit des joints creux en façades pouvant générer des fuites dans certains logements. Des problèmes de moisissures naissent également dans certaines pièces, entre autres dus à une dégradation de la ventilation en place. Globalement, les copropriétaires ressentent de plus en plus d'inconfort dans les logements.

Dès 2009, les copropriétaires s'interrogent sur les possibilités d'amélioration énergétique de leur immeuble et missionnent le cabinet ENEOS pour réaliser un audit énergétique. ENEOS accompagne ensuite, en 2012, les premières réflexions dans le cadre d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage qui engendre la rénovation du sas d'entrée de l'immeuble et le remplacement au fil de l'eau des menuiseries privatives. Le projet de rénovation globale est relancé en 2021 avec la signature du contrat de Maîtrise d'œuvre pour qu'ENEOS étudie et chiffre la réfection de la toiture terrasse, le ravalement avec isolation des façades et l'amélioration de la ventilation. Simultanément, la copropriété prend contact avec l'Asder pour être accompagnée par l'équipe monPASS'RENOV et bénéficier des aides à la rénovation énergétique.

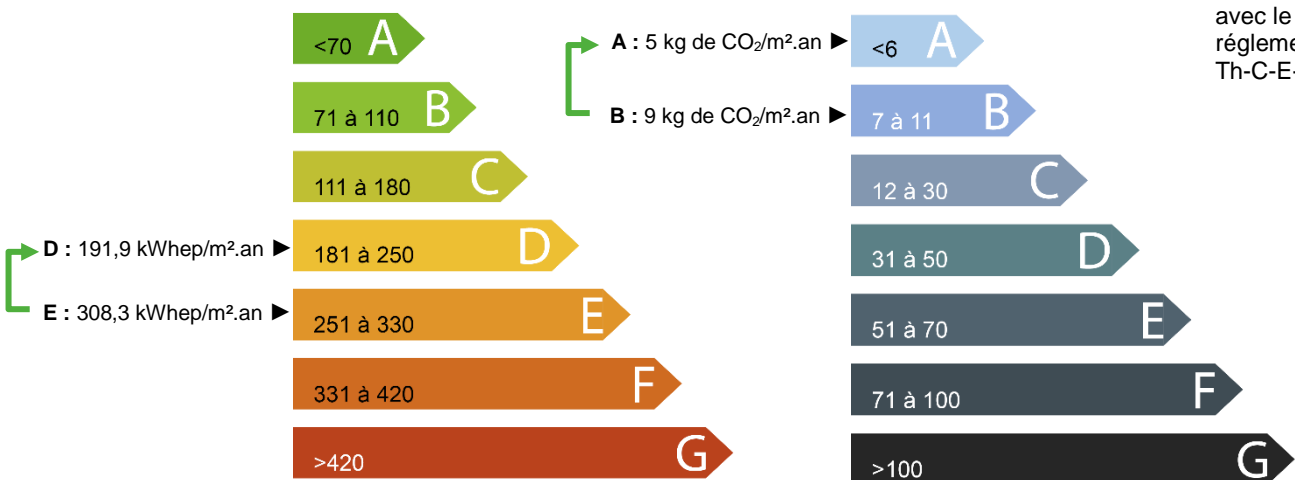
Le programme de travaux est travaillé en phase d'Avant-Projet, validé par le Conseil syndical et les opérateurs de monPASS'RENOV en juin 2022. S'en suit la consultation des entreprises, dont le résultat est présenté fin septembre. L'ensemble du projet sur ses aspects technique, financier et organisationnel est présenté en octobre aux copropriétaires en réunion d'information avec tous les acteurs du projet. Un plan de financement personnalisé est envoyé par Urbanis à chaque copropriétaire. Un prêt collectif à Taux zéro est également proposé. Le 13 décembre 2022, l'Assemblée Générale valide la rénovation globale de l'immeuble. Les travaux démarrent début septembre 2023 pour une durée prévisionnelle de 8 mois (hors intempéries).

Cette rénovation est remarquable par son importance et par sa prise de décision. Elle est le fruit d'un travail collaboratif entre tous les acteurs à savoir les copropriétaires et les membres très actifs du Conseil syndical, le gestionnaire syndic, l'équipe de maîtrise d'œuvre, l'établissement bancaire de prêt collectif et l'équipe d'accompagnement au maître d'ouvrage monPASS'RENOV.

Classe énergétique

Classe GES

Étiquettes réalisées avec le calcul réglementaire Th-C-E-ex.



Gain énergétique :
 116 kWhEP/m²
 soit 37,8 %

TRAVAUX VOTÉS

	EXISTANT	TRAVAUX DE RÉNOVATION
Façades	Béton brut de 16 cm avec isolation intérieure en laine de verre bakelisée de 7,5 cm et doublage en brique creuse de 3,5 cm	Reprise d'éclats et fissures avant isolation par l'extérieur en laine de roche ECOROCK DUO de 16cm (lambda 0.035W/m.K) – R = 4.57 m².K/W Finition enduite en partie courante de façade et bardage fibrociment en soubassement de façade. Etanchéité type SEL avec silice au sol des balcons
Garde-corps	Métalliques	Dépose de l'existant et remplacement à neuf des garde-corps
Toiture terrasse inaccessible	Dalle béton de 15 cm, isolation 2 couches (5 cm polyuréthane + 3 cm liège), étanchéité bitume et protection gravillons	Réfection complète : dépose du complexe existant, préparation pour mise en place du nouveau complexe : pare-vapeur soudé, isolant en panneaux de mousse de polyuréthane de 180 mm R = 7,50 m².K/W, double couche d'étanchéité et protection gravillons neufs (40mm) Isolation des acrotères en polyuréthane : 40mm
Plancher bas	Dalle béton de 15 cm donnant sur caves avec isolation fibrastyrene, de 7.5 cm	Aucun travaux sur ce poste
Menuiseries communes	Sas d'entrée d'immeuble. Les menuiseries communes ne sont pas intégrées dans le programme de travaux collectif.	
Menuiseries privatives	PVC double vitrage 4/6/4 remplacées suivant le choix de chaque copropriétaire par du double vitrage performant 4/16/4 PVC blanc. Les menuiseries privatives ne sont pas intégrées dans le programme de travaux collectif.	
Occultations	Volets à persiennes en bois d'origine dont certains ont été remplacés par des volets roulants (sous linteaux des menuiseries). Le projet collectif prévoit uniquement le nettoyage des occultations existantes.	
Ventilation	Ventilation mécanique autoréglable d'origine.	Dépose et remplacement de l'ensemble des réseaux et équipements en toiture (caisson d'extraction), nettoyage et désinsectisation des conduits verticaux. Mise en place d'entrées d'air hygro-réglables acoustiques (déposes des existantes, fourniture et pose sur châssis PVC) et de bouches d'extraction hygro-réglables dans WC, cuisine, salles de bains. Etanchéité à l'air des portes palières et détalonnage des portes intérieures dans les logements.
Chauffage / Eau chaude	Le chauffage ainsi que l'eau chaude sanitaire sont électriques : base au sol avec appoints individuels type convecteurs électriques. 3 ballons électriques d'un volume total de 1500 litres situés en sous-sol pour la production d'eau chaude sanitaire.	

ENTREPRISES ET ENJEUX FINANCIERS

Lot	Entreprise	Coût (€TTC) Votés en AG
Façades + échafaudages	RAI Rhône-Alpes Isolation	483 205.14 €
Toiture terrasse	Savoie Etanch'	79 602.18 €
Serrurerie	RAI Rhône-Alpes Isolation	56 004.68 €
Ventilation	ANTELEC	42 311.83 €
Electricité	ANTELEC	4 009.00 €
Aléas pour travaux		33 000 €
Coût total travaux		665 132.83 €
Maîtrise d'œuvre ETUDE	ENEOS	25 800 €
Honoraires syndic	CITYA	15 000 €
Assurance Dommage Ouvrage	DO FACILE	14 230.26 €
RAAT Repérage Amiante	APAVE	2 316.00 €
Maîtrise d'œuvre Suivi chantier	ENEOS	39 907.97 €
Coordinateur SPS	APAVE	3 600 €
Bureau de Contrôle Technique	APAVE	7 320 €
Coût total honoraires (16% des travaux)		108 174.23 €
TOTAL Projet		773 307.06 €
Soit 25 776.90 € TTC en moyenne sur les 30 logements		

AIDES MOBILISÉES

Collectives	
<i>Part des aides collectives</i>	32 % du projet
MaPrimeRénov' Copropriété Intégrant une aide « Copropriété fragile » de 90 000 €	250 298 €
Individuelles (2 foyers modestes, 2 foyers très modestes, 12 foyers intermédiaires)	
La Ravoire (10% de la subvention départementale)	4 071 €
Grand Chambéry	16 500 €
Conseil Départemental de la Savoie – Savoie Rénov'énergie	40 712 €
MaPrimeRénov' Copropriété	9 000 €
Prêts collectifs	
DOMOFINANCE durée 15 ANS Eco PTZ avec souscription garantie	Eco PTZ 0.48%
DOMOFINANCE Prêt complémentaire à l'Eco PTZ collectif	TAEF fixe de 2,99%

Contactez vos conseillers en rénovation énergétique en Savoie

04 56 11 99 00
ou sur info@faire73.fr

ACCOMPAGNEMENT

 **Asder Urbanis**