

# Rénovation énergétique de la résidence « La Terrasse » à Meudon



BÂTIMENTS

Cette copropriété importante de 150 logements construite en 1969 est engagée dans une démarche de rénovation énergétique depuis 2011. Grâce à un conseil syndical investi et ayant axé le projet sur l'information et la concertation avec les copropriétaires, le remplacement des menuiseries a pu être voté par l'intermédiaire d'un achat groupé et les chaudières remplacées par deux chaudières à condensation.



Vue générale juin 2015

## Les caractéristiques

Année de construction : 1969  
Nombre de bâtiment : 1 (R+7)  
Nombre de logements : 150  
Répartition propriétaires : 80% occupants, 20% bailleurs  
Surface chauffée : 12 000 m<sup>2</sup>  
Production de chauffage et d'eau chaude sanitaire : Collectif gaz  
Puissance chaudière avant remplacement : 2 x 800 kW

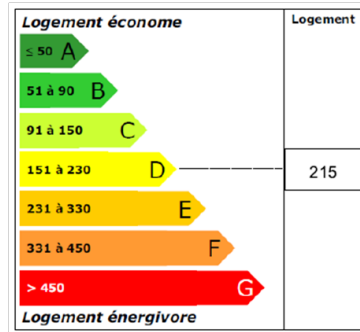
## Les acteurs du projet

Maîtrise d'ouvrage : Syndicat de copropriété  
Bureau d'études thermiques : ENERA Conseil  
Remplacement menuiseries : LORENOVE  
Remplacement chaudière : SAVELYS

## Enjeux de l'opération

Compte tenu de sa date de construction antérieure à la première réglementation thermique, la copropriété ne possède aucune isolation thermique. Ce manque d'isolation représente des consommations énergétiques très importantes ayant pour conséquence des problèmes de confort et des charges énergétiques élevées.

A ce titre le conseil syndical a décidé d'entreprendre un projet de rénovation énergétique dès 2011, basé sur la concertation avec les copropriétaires avec comme objectif de mettre en œuvre les travaux les plus adaptés au bâtiment ainsi qu'à ses occupants.



Étiquette énergie des consommations avant travaux en kWh ep/m<sup>2</sup>.an

2011, Début de la réflexion

2012, Vote de l'audit énergétique

2013, Rendu de l'audit énergétique

2014, Information et concertation avec les copropriétaires

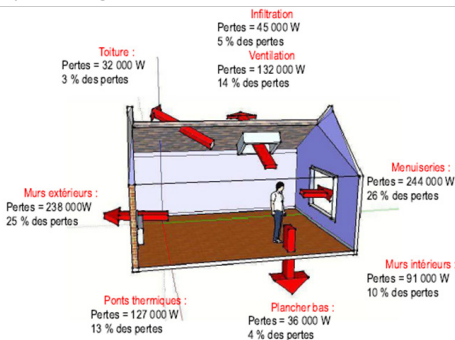
2015, réalisation des travaux

## Éléments techniques mis en œuvre

### REPLACEMENT DES MENUISERIES SUR LA BASE DU VOLONTARIAT

La réalisation de l'audit énergétique en 2012 a clairement pu quantifier les différentes déperditions thermiques de l'immeuble. Un des postes est tout de suite identifié comme prioritaire compte tenu de sa surface très importante (2 100 m<sup>2</sup>) : les menuiseries, pour la plupart d'origine.

Il est apparu nécessaire de favoriser le changement massif de ces menuiseries afin de réaliser de véritables économies d'énergie sur le chauffage, et d'éviter le déséquilibre progressif du réseau de chauffage. Bien entendu, cette opération visait également un meilleur confort des habitants. 300 fenêtres sont concernées par l'opération.



Déperditions thermiques de l'immeuble



Thermographie d'une des façades de la copropriété



Les menuiseries constituent des parties privatives (d'intérêt collectif) : il revient donc à chaque copropriétaire de prendre la décision de les changer ou pas. Afin de favoriser leur changement massif par les copropriétaires, le conseil syndical a choisi de s'appuyer sur l'argument financier d'un recours à un achat groupé, permettant de bénéficier de coûts très attractifs, impossibles à obtenir pour des travaux réalisés de manière individuelle et isolée.

Cette opération a permis une réduction de 35% en comparaison des coûts couramment observés lors d'un achat individuel.

Le conseil syndical a su faire preuve d'excellence en termes d'information et de concertation. A ce titre et en collaboration avec le bureau d'études thermiques et l'Agence Locale de l'Energie, des réunions d'informations ont été réalisées en amont des assemblées générales afin de permettre aux copropriétaires d'obtenir toutes les informations nécessaires, autant d'un point de vue technique que financier.

Grâce à ce travail important de mobilisation, la très grande majorité des menuiseries sont aujourd'hui remplacées par des fenêtres performantes en double-vitrages.

### REPLACEMENT DES CHAUDIERES PAR DEUX CHAUDIERES A CONDENSATION



*Chaufferie au gaz naturel équipée de deux chaudières*

Exemple de chaufferie collective

Grâce au remplacement des menuiseries ayant engendré une baisse importante des déperditions thermiques de l'immeuble, la puissance des nouvelles chaudières a également pu être revue à la baisse.

Caractéristique chaudière

Combustible : Gaz

Technologie : Condensation

Puissance : 2 x 650 kW

Marque commerciale : VIESSMANN

Coût : 153 000 € TTC



## Témoignage

Les facteurs-clé ayant favorisé le vote du projet de rénovation énergétique ont été les suivants :

- La volonté d'aboutir de l'équipe du conseil syndical
- La qualité du travail de diagnostic, tant sur le plan technique que sur la capacité à expliquer les choix à faire
- La démarche d'information et de concertation avec les copropriétaires définie en liaison avec l'Agence Locale de l'Énergie et le bureau d'études thermiques.

Ces éléments sont classiques pour faire réussir un projet, mais le point décisif qui a permis d'emporter la décision du premier coup a été de proposer la partie la plus coûteuse (les double-vitrages) sur la base du volontariat, ce qui a mobilisé les copropriétaires les plus soucieux de leur patrimoine, sans opposition des autres qui n'avaient aucune raison d'argumenter contre, puisqu'il leur suffisait ne pas se sentir concernés par l'opération. Et ensuite, devant le succès de la première vague d'installation, une seconde vague a pu être effectuée.

Jacques Peguet, Président du Conseil Syndical



### POUR EN SAVOIR PLUS

#### CONTACTS

**Agence Locale de l'Énergie - GPSO Energie**  
**Espace Info-Energie, membre du réseau**  
**Renovation Info Service**

2, rue de Paris  
 92 190 Meudon

N° Vert 0 800 10 10 21



infoenergie@gpso-energie.fr  
 www.gpso-energie.fr

