



Source photos : Guillaume
Bounoure Architecte DPLG
(atelier ECoARcT).

Contexte

La hausse importante des charges de chauffage, un inconfort récurrent lié à une installation vieillissante et la nécessité de mise aux normes de la chaufferie collective ont été les raisons principales du choix de l'isolation thermique des bâtiments et de l'individualisation des modes de chauffages.

Sont entrés également en ligne de compte, le besoin de ravalement de la façade, des travaux d'étanchéité en toiture ainsi que l'amélioration du confort thermique dans les logements. La valorisation patrimoniale du bien a également séduit les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

Au delà des questions liées au coût de l'énergie, l'implication et la pédagogie des architectes, associés aux bureaux d'études, ont été des éléments décisifs.

Caractéristiques de la copropriété avant travaux

Cette copropriété datant de 1969 est composée de deux bâtiments et comprend 31 logements.

Les murs : plâtre, cloison brique, vide d'air et enduit sans isolation.
Surface : 977m².

La toiture : plâtre, dalle sur hourdis, ciment, étanchéité et gravier.
Surface : 480m².

Le plafond des garages et caves : carrelage et dalle sur hourdis.
Surface : 480m².

Chauffage : chaudière collective fioul d'origine avec émetteurs à eau.



Vue avant travaux



Coût des travaux d'isolation et d'installation d'une pompe à chaleur pour un logement moyen (T2 de 50m²) avant déduction des aides financières :

22 245€

Reste à charge aides déduites, moyenne pour un T2 (variable en fonction du foyer) :

18 692€



Vue après travaux

Consommation totale du bâtiment estimée avant travaux :

164,1kWh/m²/an

Consommation totale du bâtiment estimée après travaux :

98,4kWh/m²/an

Caractéristiques des travaux réalisés

Les murs : les murs ont reçu deux isolations différentes : une pour la partie rez-de-chaussée et une pour le reste de la façade.

RDC : 14 cm de fibre de bois et bardage bois vertical.

Résistance thermique (R) = 4 m².K/W.

Étage : 14 cm de laine de roche et enduit minéral.

R = 3,6 m².K/W.

La toiture : 20 cm de polyuréthane.

R = 8,7 m².K/W.

Le plafond des garages et des caves : 10 cm de polystyrène.

R = 2,6 m².K/W.

Chauffage : pompe à chaleur individuelle Air/Air pour la majorité des appartements. La production d'eau chaude sanitaire (individuelle électrique ou gaz) est restée inchangée.

Menuiseries : avant les travaux, la plupart des logements étaient équipés en simple vitrage. Cela a été l'occasion pour certains copropriétaires de changer leurs fenêtres pour du double vitrage performant.

Entretien avec un des copropriétaires occupants

Quels ont été les principaux leviers pour la prise de décision ?

Premièrement la valorisation de notre bien a été un argument de poids. Le fait que le bâtiment nécessitait un ravalement de façade et présentait des défauts d'étanchéité en toiture à également été un élément important. Et, nous avons un problème de chauffage avec notamment deux étages qui n'étaient quasiment plus chauffés.

Quelles économies sur les charges avez-vous réalisé grâce à ces travaux ?

Pour notre appartement, nous sommes passés de 1600€ de charge de chauffage par an à moins de 200€ aujourd'hui grâce à l'isolation bien sûr, mais aussi grâce au passage d'un système de chauffage collectif au fioul à un système individuel par pompe à chaleur.

Êtes-vous satisfait du résultat ?

Oui tant du point de vue esthétique qu'au niveau du gain sur les charges de chauffage. L'augmentation du confort est également très appréciable.

Timing du projet

Idée : 2010

Vote des travaux en AG : mars 2011

Réalisation des travaux : fin 2011 pour le bâtiment

A, janvier à mars 2012 pour le bâtiment B

Acteurs du projet

Conseil syndical : Résidence Le Myriam

Bureaux d'étude thermique : IZUBA et Energissimo

Architecte : Guillaume Bounoure Architecte DPLG (atelier ECoARCT)

Conseil personnalisé : ALE Montpellier