



Résidence des Jardins CHAMBERY

La Résidence des Jardins est un ensemble de 4 bâtiments. Les 2 plus importants étant la « Tour » (bâtiment A) et la « Barre » (bâtiment D).

Historique

La construction de la résidence démarre en 1958 pour créer 4 immeubles distincts : une tour de 15 étages (bâtiment A, 55 lots, gains après travaux 39%), deux bâtiments de 4 étages (16 lots chacun), dont l'un a été isolé en 2011, et une grande barre de 9 étages (118 lots).

Travaux initialement envisagés communs aux trois bâtiments A, B et D :

- Isolation des façades avec retour de balcons
- Isolation des combles
- Isolation des caves
- Remplacement des menuiseries communes
- Equilibrage chauffage et pose de pompes à débits variables
- Travaux d'étanchéités et autres travaux induits...

Au fil des années, plusieurs étapes ont marqué l'évolution du projet :

- 2011 : Etude de la rénovation du bâtiment C
- 2012 : Réalisation de l'isolation des façades et du plancher du bâtiment C avec fermeture des loggias
- 2014 : Lancement d'une étude de Maîtrise d'œuvre du bâtiment B pour une rénovation globale avec ENEOS
- 2015 : Balade thermique organisée par mon PASS'RENOV
- 2016 : réfection avec calorifugeage du réseau de chauffage enterré interne à la copropriété
- 2016 : Vote CONTRE les travaux de rénovation du bâtiment B
- 2016 : Réalisation des audits énergétiques par Savoie Eco'Logis Conseil (73)
- 2017 : Création d'un groupe de travail « Isolation extérieure » au sein de la Résidence
- 2019 : Vote d'une étude de maîtrise d'œuvre avec PLENITUDE pour étudier un projet de rénovation globale
- Début 2020 : validation du programme de travaux par les copropriétaires
- Juin 2020 : présentation du projet à tous les copropriétaires
- Fin 2020 : lancement de la consultation des entreprises,
- Janvier 2021 : arrivée de MaPrimeRénov' Copropriété et changement des modalités des aides financières : un gain de 35% du niveau de performance énergétique est exigé. Tous les copropriétaires deviennent éligibles à MaPrimeRénov' copropriété avec une bonification pour les ménages modestes de 750 € et de 1500 € pour les ménages très modestes.

ACCOMPAGNEMENT



Contactez vos conseillers en rénovation énergétique en Savoie

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



Bâtiment D
9 étages
118 logements



Bâtiment A
15 étages
55 logements



Bâtiment C
4 étages - 16 logements

A déjà fait l'objet de travaux d'efficacité énergétique, en réalisant un ravalement de façades avec isolation par l'extérieur en 2013 et fermeture des balcons en loggia.



Bâtiment B
4 étages - 16 logements

Jumeau du bâtiment C, a lui, fait réaliser une étude de Maîtrise d'œuvre en 2015-2016. Les travaux de rénovation étudiés consistaient en une ITE, ventilation, fermeture des loggias et une isolation plancher bas. Les travaux n'ont pas été votés en Assemblée Générale des copropriétaires.

Zoom sur le bâtiment D

Les deux points faibles du bâtiment sont les parois verticales et les menuiseries qui représentent respectivement 30% et 39% des déperditions totales du bâtiment. C'est sur ces postes que doivent se concentrer les actions de réduction de consommation d'énergie.

Le bâtiment D est dans l'incapacité architecturale d'atteindre 35% de gain énergétique et cela avec les mêmes travaux de rénovation énergétique que les trois autres bâtiments.

Il est alors nécessaire de cumuler l'ensemble des postes d'actions possibles, collectif et privatifs d'intérêt collectif pour atteindre les objectifs de gains énergétiques de la subvention Ma Prime Rénov' Copropriété : isolation de la totalité de l'enveloppe et remplacement des menuiseries en simple vitrage, qu'elles soient dans les parties communes ou privatives.

- **Octobre 2021** : présentation du projet et des modifications du financement à tous les copropriétaires avec tous les acteurs professionnels : Grand Chambéry, les opérateurs, le syndic gestionnaire, la maîtrise d'œuvre et les entreprises (isolation extérieur et ventilation).
- **Juin 2023** : vote des travaux bâtiments B et D. Refus des travaux pour le bâtiment A
- **2023-2024** : devis individuels pour le remplacement des menuiseries. Montage des dossiers de demande de subvention et des prêts bancaires collectifs.
- **Août 2024** : démarrage des travaux sur le bâtiment D
- **Fin 2024** : démarrage des travaux sur bâtiment B

La concrétisation de cette rénovation énergétique est l'aboutissement à un résultat positif pour les bâtiments B et D, après plus de 8 ans d'engagement du groupe de travail et d'accompagnement renforcé. Elle permet d'éviter ainsi des difficultés de gestion et de dégradation des bâtiments, permettant de se prémunir contre des interventions curatives coûteuses.

Nombre de logements : 118
Surface chauffée : 8 136 m²
Année de construction : 1970
9 étages
1 à 11, Passage Honoré d'Urfé
73000 CHAMBERY



TRAVAUX VOTÉS

	EXISTANT	TRAVAUX DE RÉNOVATION
Façades	Plâtre 2cm + brique 5cm + lame d'air 3cm + brique 20cm	Reprise d'éclats et fissures avant isolation : Des faces courantes par l'extérieur en laine de roche ECOROCK DUO de 18 cm ($\lambda = 0.035 \text{ W/m.K}$) – $R = 5,10 \text{ m}^2.\text{K/W}$ - Finition enduite Ravalement des façades côté balcons avec dépose des brise-vues en tôle ondulée Des soubassements : laine de roche 100 mm - $R = 2.85 \text{ m}^2.\text{K/W}$ et bardage fibrociment ROCKPANEL STONES Nez de dalles : pour recréation de modénatures de façades mise en place d'un profilé à base de billes de perlite expansés. Pose de lambrequins aluminium thermolaqué pour masquer coffrets de volets roulants
Garde-corps maçonnes	Garde-corps maçonnes bruts	Resui des main-courantes avec ponçage et remise en peinture laque antirouille Mise en oeuvre d'une peinture laque béton pour protection des appuis.
Pares-vues	Pares-vues en remplissage plastique translucides fixés sur ossature métallique	Dépose des pare-vues existants
Portes d'entrée	Porte vitrée en fer d'origine	Dépose en rénovation et pose de nouvelles portes en acier thermolaqué en double vitrage feuilleté + Remise en service du contrôle d'accès - $U_w < 1,7 \text{ W/m}^2.\text{K}$ et $Sw > 0.30$
Toiture - au-dessus des appartements	Dalle béton 20 cm + Isolant 4 cm	Dépose de l'isolation laine de verre existante Isolation en laine de roche par soufflage de 35 cm – $R = 8.00 \text{ m}^2.\text{K/W}$ Pose d'un cheminement technique de type médium pour accès entretien
Plafond des caves et garages	Dalle béton de 20 cm donnant sur caves sans isolation	Projection d'isolation thermique (mélange fibreux de laine minérale de laitier) de 140 mm - $R = 3.65 \text{ m}^2.\text{K/W}$
Toiture cage d'escalier	dalle béton, au niveau des machineries ascenseurs	Pose de panneaux isolants de type fibrastyrène de 10 cm - $R = 2.95 \text{ m}^2.\text{K/W}$

Passage sous bâtiment D	dalle béton	Faux plafond extérieur suspendu en plaque de plâtre et isolant laine minérale de 300 mm
Menuiseries communes	Menuiseries en aluminium avec simple vitrage (324 m ²)	Bavette en aluminium laqué
Menuiseries privatives	20 % sont des menuiseries d'origines simple vitrage sur châssis bois 80 % des menuiseries ont déjà été remplacées avec du double vitrage performant.	
Ventilation	Ventilation naturelle des pièces humides via des entrées d'air hautes et basses et reliées à des conduits shunt d'origine débouchant en toiture.	Mise en place d'une ventilation hybride de type B avec des extracteurs stato-mécaniques : entrées d'air hygroréglables (séjours et chambres, et bouches d'extraction hygroréglables (cuisine, salle de bain, WC) placées sur conduits de ventilation naturelle SHUNT. Des extracteurs stato-mécaniques ou hybrides sont placés en haut des conduits SHUNT pour assurer le renouvellement d'air. Le système stato-mécanique permet d'exploiter les forces motrices naturelles en y associant une assistance mécanique basse pression non permanente (moteurs à l'arrêt), pilotée en fonction du tirage thermique disponible. Le système stato-mécanique hygroréglable intègre des composants hygroréglables qui modulent les débits extraits en fonction de l'humidité intérieure..
Chauffage / eau chaude	Le chauffage est assuré par le réseau de chaleur de Chambéry. Le bâtiment est alimenté par une sous station située au bâtiment A. La sous-station et le bâtiment D sont reliés par des canalisations enterrées. Le réseau de distribution traverse horizontalement le sous-sol puis verticalement le bâtiment dans les gains techniques palières. L'émission de chaleur se fait par des planchers chauffants dans les logements. Pompes de distribution de chauffage à vitesse fixe.	

ENTREPRISES ET ENJEUX FINANCIERS MOBILISÉES

Montants votés en AG

Lot	Entreprise	Coût (€ TTC)
ITE	CHANEL	1 344 481€
Etanchéité bitume	ED2S	28 751€
Menuiserie parties privatives	Les zelles	192 362€
Menuiserie parties communes	Les zelles	432 277€
Serrurerie	FAUVEAU	160 438€
Ventilation	AVIPUR	210 798€
Chauffage	SOMECE	45 294€
Aléas pour travaux		120 720€
Coût total travaux		2 535 121€

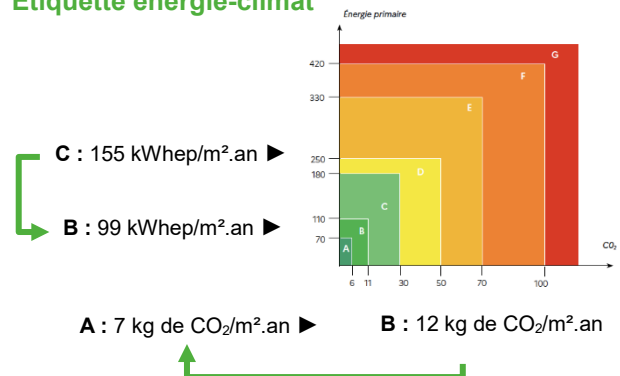
Prestation	Prestataire	Coût (€ TTC)
Maîtrise d'œuvre ETUDE	PEGIME \ PLENETUDE	54 024€
Honoraires syndic	CITYA GENERALE IMMO	69 701€
Assurance Dommage Ouvrage	CITYA ASSURANCES	60 116€
RAAT Repérage Amiante	DEKRA	7 000€
Maîtrise d'œuvre suivi chantier	PEGIME	86 979€
Coordinateur SPS	PRIOSUR	29 269€
Bureau de Contrôle Technique	QUALICONSULT	7 080€
Coût total honoraires		314 169€

TOTAL : 2 849 290€ soit en moyenne par logement : 24 147€

AIDES ET FINANCEMENT

Collectives	
Part des aides collectives	37%
MaPrimeRénov' Copropriété	1 015 073 €
Individuelles	
Grand Chambéry - Occupants Modestes et Très modestes (13 bénéficiaires)	89 302 €
Conseil Départemental de la Savoie – Savoie Rénov'énergie - Propriétaires Modestes, Très modestes et Intermédiaires (48 bénéficiaires)	119 399 €
MaPrimeRénov' Copropriété - Occupants Modestes et très modestes (13 bénéficiaires)	40 500 €
Prêts collectifs	
DOMOFINANCE durée 15 ANS Eco PTZ avec souscription garantie	Eco PTZ 0,48%
DOMOFINANCE Prêt complémentaire à l'Eco PTZ collectif	TAEG fixe de 2,99%

Etiquette énergie-climat



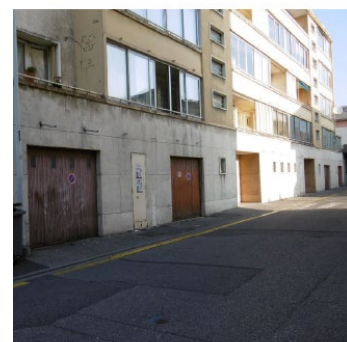
Gain énergétique : 56 kWhEP/m² soit 37%

Classe énergétique

L'étiquette énergétique et l'étiquette d'émissions de gaz à effet de serre (GES) obtenues d'après les consommations des 3 usages réglementaires (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation) - calcul Th-C-E-ex.

Zoom sur le bâtiment B

Nombre de logements : 16
Surface chauffée : 1 340 m²
Année de construction : 1959
44-56 rue Costa de Beauregard
73000 CHAMBERY



TRAVAUX VOTÉS

	EXISTANT	TRAVAUX DE RÉNOVATION
Façades	Plâtre 2cm + béton 30cm + enduit	Reprise d'éclats et fissures avant isolation : - Des faces Est (rue) courantes par l'extérieur en laine de roche ECOROCK DUO de 16 cm ($\lambda 0.035W/m.K$) – $R = 4,55 m^2.K/W$ - Finition enduite - Des faces Nord, Ouest et Sud courantes par l'extérieur en laine de roche ECOROCK DUO de 18 cm ($\lambda 0.035W/m.K$) – $R = 5,10 m^2.K/W$ - Finition enduite - Des sous-bassements : laine de roche 100 mm - $R = 2.85 m^2K/W$ et bardage ROCKPANEL STONES
Garde-corps barreaudés	Garde-corps barreaudés façade ouest	Dépose de garde-corps métallique existant avant pose de garde-corps à barreaudages en aluminium thermolaqué,- Fixation à la française
Main courante des loggias	Mains courantes métallique façade Est.	Dépose de main courante métallique existant avant pose d'une lisse métallique sur muret - Fixation à la française
Pares-vues	pares-vues en remplissage plastique translucides fixés sur ossature métallique	Dépose des pare-vues existants et remplacement par des pare-vues en aluminium laqué avec remplissage lames horizontales ajourées
Portes d'entrée	Porte vitrée en fer d'origine	Dépose en rénovation et pose de nouvelles portes en acier thermolaqué en double vitrage feuilleté + Remise en service du contrôle d'accès - $U_w < 1,7 W/m^2.K$ et $Sw > 0.30$
Toiture	Dalle béton entre appartements et grenier + couverture en bac acier	Dépose de l'isolation laine de verre existante Isolation en laine de roche par soufflage de 35 cm – $R = 8.00 m^2.K/W$ Pose d'un cheminement technique de type médium pour accès entretien
Menuiseries communes	Simple vitrage d'origine	Dépose de l'existant, arrachage des joints périphériques, pose de nouvelles menuiseries aluminium laqué avec double vitrage feuilleté, en applique au nu intérieur - $U_w < 1,7 W/m^2.K$ et $Sw > 0.30$
Occultations	Persiennes métalliques d'origine	Dépose, repérage, décapage, mise en peinture en usine et repose des persiennes métalliques
Ventilation	Ventilation naturelle des pièces humides via des entrées d'air hautes et basses et reliées à des conduits shunt d'origine débouchant en toiture.	Mise en place d'une ventilation hybride de type B avec des extracteurs stato-mécaniques : entrées d'air hygroréglables (séjours et chambres, et bouches d'extraction hygroréglables (cuisine, salle de bain, WC) placées sur conduits de ventilation naturelle SHUNT. Des extracteurs stato-mécaniques ou hybrides sont placés en haut des conduits SHUNT pour assurer le renouvellement d'air. Le système stato-mécanique permet d'exploiter les forces motrices naturelles en y associant une assistance mécanique basse pression non permanente (moteurs à l'arrêt), pilotée en fonction du tirage thermique disponible. Le système stato-mécanique hygroréglable intègre des composants hygroréglables qui modulent les débits extraits en fonction de l'humidité intérieure..
Chauffage / Eau chaude	Le chauffage est assuré par le réseau de chaleur de Chambéry. Le bâtiment est alimenté par une sous station située au bâtiment A. La sous-station et le bâtiment D sont reliés par des canalisations enterrées. Le réseau de distribution traverse horizontalement le sous-sol puis verticalement le bâtiment dans les gains techniques palières.	

L'émission de chaleur se fait par des radiateurs hydrauliques dans les logements. Pompes de distribution de chauffage à vitesse fixe.

ENTREPRISES ET ENJEUX FINANCIERS MOBILISÉES *Montants votés en AG*

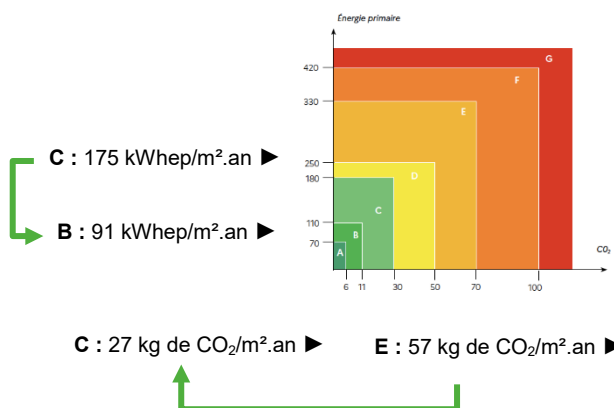
Lot	Entreprise	Coût (€TTC)
Façade avec isolation	CHANEL	286 068€
Zinguerie	CHANEL	10 449€
Etanchéité bitume	ED2S	12 289€
Menuiseries communes	LES ZELLES	155 632€
Serrurerie	FAUVEAU	73 131€
VMC	AVIPUR	37 935€
Robinets thermostatiques	SOMECI	14 772€
Aléas pour travaux		29 514€
Coût total travaux		619 790€

Prestation	Prestataire	Coût (€TTC)
Maîtrise d'œuvre ETUDE	PEGIME \ PLENETUDE	14 400 €
Honoraires syndic	CITYA GENERALE IMMO	13 868 €
Assurance Dommage Ouvrage	CITYA ASSURANCES	16 320 €
RAAT Repérage Amiante	DEKRA	3 000 €
Maîtrise d'œuvre Suivi chantier	PEGIME \ PLENETUDE	19 321 €
Coordinateur SPS	PRIOSUR	4 800 €
Bureau de Contrôle Technique	QUALICONULT	3 600 €
Coût total honoraires		75 309€
		TOTAL : 695 099€
		soit en moyenne par logement : 43 444€

AIDES

Collectives	
<i>Part des aides collectives</i>	39,4 %
MaPrimeRénov' Copropriété	262 264 €
Individuelles	
Grand Chambéry - Occupants Modestes et Très modestes (4 bénéficiaires)	19 500€
Conseil Départemental de la Savoie – Savoie Rénov'énergie - Propriétaires Modestes, Très modestes et Intermédiaires (6 bénéficiaires)	19 979€
MaPrimeRénov' Copropriété - Occupants Modestes et très modestes (4 bénéficiaires)	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	TAEG fixe de 2,99%

Etiquette énergie-climat



**Gain énergétique : 84 kWhEP/m²
soit 48%**

Classe énergétique

L'étiquette énergétique et l'étiquette d'émissions de gaz à effet de serre (GES) obtenues d'après les consommations des 3 usages réglementaires (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation) - calcul Th-C-E-ex.