



23 logements  
Surface chauffée : 1 600 m<sup>2</sup>  
Année de construction : 1965  
1 bâtiment, 2 montées, R+4



## Copropriété Le Nivolet Parc

138 et 152 rue du Nivolet 73000 Chambéry

En 2014, la copropriété répond à l'exigence réglementaire en réalisant son audit énergétique avec le Bureau d'Etudes A3 Sereba. A 50 ans, la copropriété souffre en effet de pathologies telles que des fissures et autres altérations de la maçonnerie, notamment au niveau des balcons, créant des infiltrations dans certains logements. Des problèmes de moisissures naissent également dans certaines pièces, entre autres dus à un manque de ventilation. Les déperditions énergétiques sont réparties sur l'ensemble des parois et les copropriétaires ressentent de plus en plus d'inconfort dans les logements.

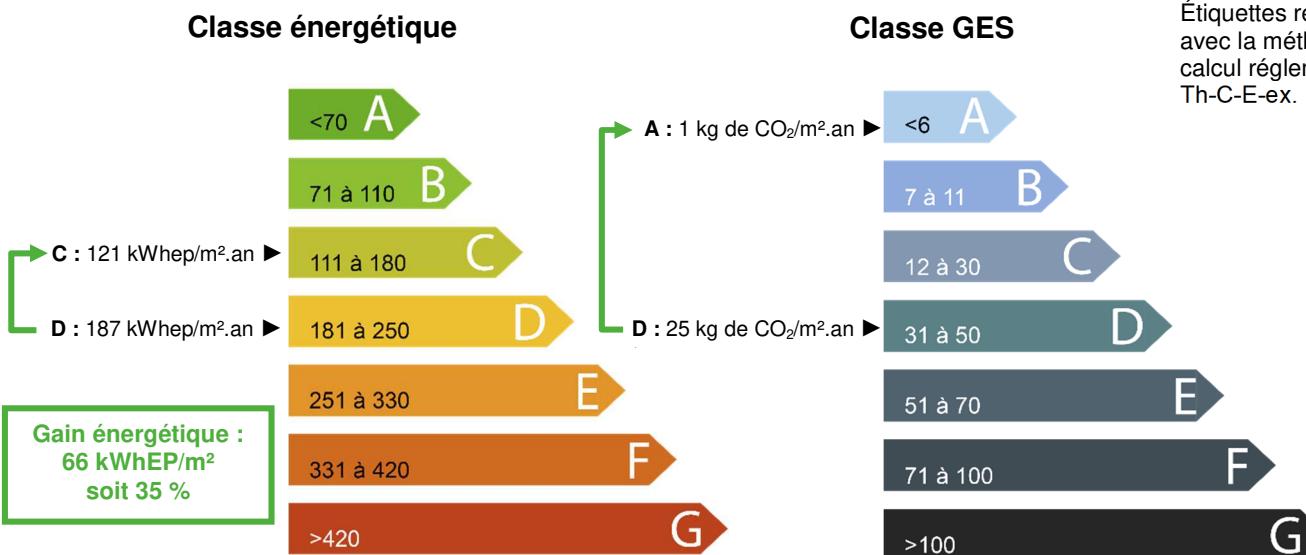
La copropriété fait alors appel à l'Asder pour l'accompagner dans son projet de rénovation par l'équipe monPASS'RENOV et bénéficier des aides à la rénovation énergétique.



Une première étude avec un programme de travaux global est lancée en 2015, avec l'Agence Workspaces-architecture. Ce projet, à l'écriture architecturale audacieuse est jugé trop coûteux par une partie des copropriétaires et est finalement rejeté lors d'une AG spécifique en 2018.

En 2021, la copropriété rebondit sur un nouveau projet, en décidant d'une enveloppe-travaux maximum, avec le groupe Plénétude. Le Conseil syndical, le syndic, l'équipe de Maîtrise d'œuvre et l'équipe monPASS'RENOV travaillent ensemble durant 2 ans sur un nouveau programme de rénovation globale. Celui-ci est présenté, tant sur les aspects techniques, financiers qu'organisationnels aux copropriétaires. Un plan de financement personnalisé est envoyé par Urbanis à chacun. L'AG de février 2023 valide la réalisation des travaux et souscrit à un prêt collectif à Taux zéro proposé par Domofonance.

Les travaux démarrent en octobre 2024 pour une durée prévisionnelle de 10 mois (hors intempéries).



## TRAVAUX VOTÉS

|                        | EXISTANT   | TRAVAUX DE RÉNOVATION   |
|------------------------|--|---|
| Façades                | Bloc béton (25 cm), (5 cm) de lame d'air et (5 cm) de brique creuse  | Isolation thermique par l'extérieur (ITE) des murs (hors fonds de balcons), laine de roche 160 mm - <b>R = 4,50 m<sup>2</sup>.K/W</b><br>Remplacement des séparatifs entre balcons<br>Remplacement des garde-corps  |
| Toiture et terrasses   | Comble Perdu : laine minérale (5 à 10 cm) sur dalle Béton (20cm)<br><br>Terrasse : Carrelage(2cm) – Béton plein (20 cm)  | <b>Isolation des combles perdus :</b> Retrait de l'isolant existant et mise en place d'une isolation en ouate de cellulose - <b>R = 8,5 m<sup>2</sup>.K/W</b> (épaisseur : 420 mm)<br><br><b>Isolation thermique des terrasses :</b><br>Terrasse collective : isolation extérieure polyuréthane, ép : 50 mm <b>R = 2.14 m<sup>2</sup>.K/W</b><br>Terrasses privatives : isolant laine de verre intérieure, ép : 85 mm <b>R = 2.65 m<sup>2</sup>.K/W</b> |
| Plancher bas           | Sur caves : dalle béton armé et poutrelle houdis (25 cm)<br><br>Sur extérieur : idem + lame d'air et bardage bois  | <b>Isolation du plancher bas :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Sur cave : isolation par projection de laine de roche avec liant hydraulique – <b>R = 3,5 m<sup>2</sup>.K/W- épaisseur : 140 mm</b></li><li>Sur extérieur (coursive) : isolation par projection de laine de rigide - épaisseur 130 mm- <b>R = 3.75 m<sup>2</sup>.K/Wknico</b></li></ul>  |
| Menuiseries communes   | Bois simple vitrage, U =3.15 W/m <sup>2</sup> . K - Pas de remplacement  |   |
| Menuiseries privatives | Majoritairement double vitrage 4/12/4 avec menuiseries. Les menuiseries privatives ne sont pas intégrées dans le programme de travaux collectif.   |   |
| Occultations           | Volets roulants bois d'origine. Le projet collectif prévoit uniquement le nettoyage des occultations existantes.   |   |
| Ventilation            | Ventilation naturelle d'origine par le biais de conduits SHUNT, et de grilles hautes et basses en pièces humides (WC, salle de bains et cuisines).   | Nettoyage et désinsectisation des conduits verticaux.<br>Mise en place d'une ventilation mécanique hygroréglable B hybride : mise en place d'entrées d'air hygroréglables (déposes des existantes le cas échéant) et de bouches d'extraction hygroréglables dans WC, cuisine, salles de bains. Bouchage des grilles basses.<br>Détalonnage des portes intérieures dans les logements.   |
| Chauffage / Eau chaude | L'immeuble est raccordé au réseau de chaleur urbain par une sous station en sous-sol du bâtiment.<br>L'émission de chaleur dans les logements se fait par des radiateurs en acier équipés de vannes manuelles (80 %) ou thermostatiques (20%).<br>ECS est assurée par trois ballons tampon de 750 litres chauffés par le réseau de chaleur l'hiver et par l'électricité l'été. |   |

## ENTREPRISES ET ENJEUX FINANCIERS

| Lot  | Entreprise                | Coût (€ HT)<br>Votés en AG hors garages |
|--|---------------------------|---|
| Désamiantage   | SOTRIMO                   | 64 511.60 €                             |
| Façades + échafaudages                               | RAI Rhône-Alpes Isolation | 280 923.97 €                            |
| Serrurerie   | FAUVEAU ALPES             | 127 916.17 €                            |
| Isolation Planchers bas                              | RIBEIRO Isolation         | 11 101.42 €                             |
| Isolation Combles                                    | RIBEIRO Isolation         | 15 282.85 €                             |
| Etanchéité terrasses, casquettes, jardinières        | ED2S                      | 30 717.44 €                             |
| Électricité Courants forts                           | FEM ELEC                  | 10 814.47 €                             |
| Électricité Courants faibles                         | INTERPHONES MONIN         | 5 320.00 €                              |
| Ventilation  | CHEMISAGES DU SUD EST     | 53 024.00 €                             |
| Aléas de chantier                                    |                           | 29 930.19 €                             |
| Aléas contexte géopolitique                          |                           | 29 930.19 €                             |
| <b>Coût total travaux € TTC</b> votés (hors garages) | <b>719 767,67€TTC</b>     |   |
| Maîtrise d'œuvre                                     | PLENETUDE- PRIOSUR-PEGIME | Etude: 21462.00€TTC                     |
| Etude /Suivi de chantier                             |                           | Suivi : 37535.52 €TTC                   |
| Honoraires syndic (1%)                               | SAVOISENNE Habitat        | 6 585 €TTC                              |
| Assurance Dommage Ouvrage                            |                           | 14 500 €                                |
| RAAT Repérage Amiante                                | APAVE                     | 1140 € TTC                              |
| Coordinateur SPS                                     | APAVE                     | 4 890 €TTC                              |
| Bureau de Contrôle T.                                | APAVE                     | 6 960 €TTC                              |
| <b>Coût total honoraires</b> (13% des travaux)       | <b>93 072.52€TTC</b>      |   |
| <b>TOTAL Projet</b>                                  | <b>812 840,19 € TTC</b>   |   |
| Soit 35 340 € TTC en moyenne sur les 23 logements    |                           |   |

## AIDES MOBILISÉES

| Collectives  | 125 764 €   |
|--|---|
| <i>Part des aides collectives : 15 % du projet</i> |   |
| MaPrimeRénov' Copropriété                          | 113 308 €   |
| Primes CEE lot/lot                                 | 12 456 €  |
| <b>Individuelles</b><br>(1 foyer modeste)          |   |
| Grand Chambéry                                     | 4 500 €   |
| <b>Prêts collectifs</b>                            |   |
| Eco PTZ DOMOFINANCE                                | durée 15 ans avec souscription garantie, TAEG : 0.39% :<br>180 158 € / 11 copropriétaires |
| Prêt complémentaire DOMO SOLO DOMOFINANCE          | durée 15 ans avec TAEG fixe de 3,5% :<br>48 783 € / 3 copropriétaires                     |

Contactez vos conseillers en rénovation énergétique en Savoie

**04 56 11 99 00**

ou sur [info@faire73.fr](mailto:info@faire73.fr)



Urbanis

