

LES HAUTS DE SÈVRES, UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EXEMPLAIRE

Réussir à rénover énergétiquement des bâtiments en copropriété n'est pas toujours aisé. Cela demande notamment beaucoup de pédagogie pour expliquer l'intérêt des travaux réalisés. À ce titre le chantier **des Hauts de Sèvres mené par ReeZOME** a été exemplaire. Avec, au final, des bâtiments basse consommation.



Au départ, seule une rénovation des façades avait été envisagée pour, au final, grâce aux aides financières, décider de réaliser une rénovation énergétique des bâtiments plus globale.



Une isolation par l'extérieur en laine de roche a été posée sous bardage en façade et sous enduit sur les pignons. Cette opération deux en un a permis de renforcer l'isolation, tout en rénovant la façade pour moderniser cet ensemble de neuf bâtiments.



Le chantier se déroulant en milieu occupé, des plateformes élévatoires ont été privilégiées aux échafaudages lorsque c'était possible pour diminuer les nuisances aux copropriétaires.



L'épaisseur du complexe bardage-isolant a été utilisée pour l'installation des coffres de volets roulants. Un choix qui permet de garder une homogénéité esthétique à la façade tout en renforçant le confort d'été.

Livré fin 2022, le chantier des Hauts de Sèvres avait été voté fin 2019 par les copropriétaires de cet ensemble de bâtiments construits en 1972, comprenant 252 logements et 9 bâtiments abritant près d'un millier d'habitants. Si les travaux ont débuté début 2021, il a fallu près de deux ans pour terminer ce projet ambitieux d'un point de vue énergétique. Alexandre Goncalves, directeur des études et du développement chez ReeZOME nous explique les ambitions du projet : « nous avons été sollicités en 2018 pour accompagner la copropriété dans sa réflexion autour de la rénovation des bâtiments. Au départ, elle souhaitait simplement réaliser un ravalement de façades avant de s'interroger sur l'opportunité d'en profiter pour réaliser des travaux d'isolation. Nous avons donc étudié le dossier et montré qu'avec les aides financières attribuées pour les travaux de rénovation énergétique, la réalisation de l'isolation n'allait pas

représenter un reste à charge important pour la copropriété. »

RETOUR À L'ARCHITECTURE D'ORIGINE

Le choix a donc été fait de réaliser une isolation par l'extérieur de tous les bâtiments avec, pour la grande majorité des façades, une ITE en laine de roche (13 cm) sous bardage ventilé et une ITE sous enduit pour les pignons. « Nous avons légèrement modifié l'aspect architectural des bâtiments en retrouvant l'architecture d'origine, tout en modernisant l'ensemble, qui avait été modifié lors d'un ravalement pas très réussi dans les années quatre-vingt-dix », explique Alexandre Goncalves. Dans un objectif de rénovation énergétique complète, l'isolation et l'étanchéité de la toiture ont également été traitées. Les réseaux de chauffage ont été isolés, désemboués et rééquilibrés. « Une nécessité lorsqu'on isole l'enveloppe d'un bâtiment, précise-t-il. De même

FICHE D'IDENTITÉ

ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE :
ReeZOME

MAÎTRISE D'ŒUVRE ET PILOTAGE :
Groupe A&M

ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR, ISOLATION DES PLANCHERS HAUTS, RAVALEMENT, BARDAGE : ISORE BÂTIMENT

INSTALLATION SOLAIRE : SOLSTYCE

FENÊTRES/PAROIS VITRÉES/VOLETS :
AEF

SERRURERIE/PORTES EXTÉRIEURES :
BAK Systèmes

COUVERTURE ET ÉTANCHÉITÉ : UTB

ÉLECTRICITÉ : ERM3

VENTILATION : Airpur



252 LOGEMENTS – 9 BÂTIMENTS

47 % D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

500 m²
DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

MONTANT TOTAL DES TRAVAUX :

5 919 000 €

MONTANT TOTAL DES AIDES MOBILISÉES (28 %) :

1 665 000 €

nous avons installé une VMC (hygro B) basse consommation pour favoriser le bon renouvellement de l'air. » En complément, les portes de halls ont été remplacées, alors que sur l'ensemble des bâtiments des auvents avec éclairage intégré ont été installés, permettant de revaloriser et sécuriser les halls d'entrée.

500 M² DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Cette rénovation a été l'occasion d'installer 500 m² de panneaux photovoltaïques en toiture dont la production est revendue au réseau. Particularité du chantier, une partie des panneaux a été installée en rive de toitures, sur des supports intégrés à la façade et servant de garde-corps

techniques. « Cet ensemble a permis de créer une ligne de ciel qui manquait », se félicite Alexandre Goncalves. Ces décisions ont été prises avec les copropriétaires qui ont été associés aux réflexions durant la conception du projet. Certains souhaitaient des volets roulants, pour renforcer le confort d'été, à la place des persiennes en PVC existantes. « Nous avons profité de l'épaisseur de l'isolant avec bardage pour intégrer le coffre de volet roulant », explique Alexandre Goncalves.

Une alimentation électrique collective a été mise en place sous le bardage, permettant la pose, de volets en aluminium immédiatement ou dans le futur. Ce choix technique a permis de conserver une homogénéité esthétique. Les derniers simples vitrages ont aussi été remplacés et les plafonds des 250 caves ont été isolés. Une étape assez complexe, note Alexandre Goncalves, sachant qu'il a fallu demander aux propriétaires l'accès à leur cave au fur et à mesure de l'avancée des travaux.

Par son échelle et l'importance de la rénovation à réaliser, le chantier des Hauts de Sèvres apparaît comme un chantier exemplaire surtout en copropriété. Les solutions techniques retenues ont permis une économie d'énergie de 47 %. La consommation passant de 196 kWh/m²/an à 104 kWh/m²/an pour atteindre le niveau Bâtiment Basse Consommation Rénovation. ●

POINT DE VUE

© REEZOME



ALEXANDRE GONCALVES,
directeur des études et du
développement chez ReeZOME

« NOUS AVONS TOUJOURS
ASSOCIÉ LA COPROPRIÉTÉ »

« Il n'est jamais facile de réaliser un chantier de rénovation dans une copropriété, sachant qu'il faut travailler en milieu occupé et qu'il y a toujours des personnes qui sont réticentes aux travaux. L'important, pour nous, a vraiment été d'associer la copropriété à toutes nos réflexions pour parvenir à une rénovation exemplaire. Nous avons consacré près de deux années à la conception du projet avec les copropriétaires. À présent, nous constatons qu'ils sont satisfaits du résultat, que ce soit au niveau architectural ou au niveau des économies d'énergie. Dans ce genre d'opération, si l'aspect technique est très important, l'aspect humain et social reste primordial. »

500 m² de panneaux photovoltaïques ont été installés en toiture. La première ligne en acrotère permet de créer une ligne de ciel qui n'existait pas.

