

La Pignatelle Bat A

Marseille

73 avenue Jean Compadieu 13012



Les copropriétaires ont souhaité engager une démarche afin de cibler les travaux réalisables pour améliorer la performance énergétique de leur immeuble, et ainsi préserver et accroître la valeur de leur patrimoine tout en réduisant leurs dépenses énergétiques. Le projet a donc visé à améliorer le confort thermique toute l'année (saisons hivernale et estivale), optimiser le réseau de chauffage et réduire la consommation d'énergie.

Les intervenants

Maitrise d'ouvrage

Rosita AMAT

Conseillère
France Rénov' –
ALEC MM

Sophie SCOTTO

Membre du
conseil syndical

Christine FRANCHI

Caroline TONNERE

Syndic PICHET
(SOLAFIM)

Les intervenants

Maitrise d'œuvre

Michel Desangles

Architecte - MD-
Ingénierie

AMO

SOLIHA Provence

Opérateur ANAH

Olympio KYPRIANOU PERRIMOND

Directeur Pôle Territoire

Michèle VINCENT-GOERGER

Technicienne spécialisée

Les intervenants

Financeurs

Christine
Senecclauze
Instructrice
DDTM-13 ANAH

Julie Duchauchoi
Responsable
missions sociales
PROCIVIS

La genèse du projet

- 2 facteurs humains

- ⇒ Réaliser des économies d'énergie pour les occupants
- ⇒ Répondre aux problèmes d'inconfort (froid l'hiver, chaud l'été),

- 3 facteurs techniques

- ⇒ Traiter l'apparition de moisissure dans certaines pièces humides et le phénomène de parois froides avec formation de condensation,
- ⇒ Aller au-delà des travaux d'entretien de la chaufferie vieillissante
- ⇒ Répondre au besoin de ravalement de façade (dégradation de maçonnerie sur plusieurs dalles de balcons)

- Une opportunité

- ⇒ Mobiliser la prime « Habiter Mieux Copro » pour des travaux de rénovation énergétique et d'économie d'énergie

La genèse du projet

Fin 2015 mobilisation autour d'un projet de réalisation d'une ITE des façades de l'immeuble.

Fin 2016 Réalisation de l'audit énergétique –

En 2018 Remobilisation des copropriétaires – une opportunité d'engager d'autres travaux dans le cadre du programme

« Habiter Mieux Copro ». Il s'agit de travaux engagés de manière volontaire, sans obligation réglementaire, avec pour objectif

l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment et du confort des occupants.

Les caractéristiques de la copropriété



1962



56 lots dont 52 logements



3 188 m²



Grand collectif – Tour en R+13

Quartier résidentiel non protégé

Contrainte Immeuble grande hauteur (IGH)



Le projet de travaux

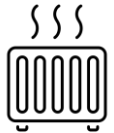
AVANT



Toit terrasse, béton plein armé



Mur bloc béton plein



Chauffage centrale collectif
Chaudière au gaz de 2010, 350kw



Plancher bas béton plein



Réfection toiture : étanchéité et
isolation thermique
 $R = 4,5 \text{ m}^2/\text{K/W}$



Isolation thermique des murs par
l'extérieur
 $R = 3,70 \text{ m}^2 \text{ K/W}$, 140mm PSE



Chaudière à condensation au gaz,
350kw avec rendement de 59,56%

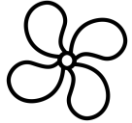


Idem

APRES

Le projet de travaux

AVANT



Naturelle sur conduit existant
(conduit shunt)
Présence de VMR et autres
systèmes de ventilation



Menuiseries mixtes PVC / bois /
aluminium, dont certaines récentes



Distribution eau chaude sanitaire
individuelle : chauffe eau gaz et
ballon d'eau chaude électrique



Idem



Idem



Idem

APRES

Le projet de travaux

- **Façade** : ravalement + isolation thermique par l'extérieur,
- **Toit terrasse** : réfection de l'étanchéité + isolation thermique + réfection des cheminées et sortie de conduit,
- **Chaudière** : remplacement de la chaudière + rénovation du local chaudière
- **Porte d'entrée vitrée** de l'immeuble Remplacement plus performante
- Coût des travaux : 609 991 € TTC

**Étiquette énergétique initiale :
D (215 kWh/m²/an)**

**Étiquette énergétique finale : C
(109 kWh/m²/an)**

**Gain énergétique
: 49%**

Aide financière à la copropriété :

- ANAH prime **Habiter Mieux Copro** de 302 902 € (53 %) préfinancée par la SACICAP de Provence (Procivis)
- Aide individuelle : ANAH et caisse de retraite

Le projet de travaux

Temporalité du projet

- ⇒ Septembre 2016 : vote de l'étude énergétique
- ⇒ Mai 2018 : vote du principe des travaux + AMO
- ⇒ Novembre 2020 : vote des travaux, entreprises et MOE
- ⇒ Janvier 2022 : début des travaux
- ⇒ Décembre 2022 : fin des travaux

Les acteurs du projet


ESPACE CONSEIL
FRANCE RÉNOV'

Service public



ALEC
Mme AMAT



MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE	AMO	Syndic	SACICAP
Syndicat de copropriété La Pignatelle	SOLIHA Provence SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT	SOLAFIM / PICHET  PICHET	SACICAP de Provence

MAITRISE D'ŒUVRE – ÉTUDES - ENTREPRISES

ARCHITECTE	BUREAU D'ÉTUDE CHAUFFERIE	FAÇADES (ITE)
Michel Desangles Maitrise d'œuvre	G2E 	OMMIUM  OMNIUM Groupe
TOITURE	MAINTENANCE THERMIQUE	BUREAU DE CONTROLE
Sud-Est Étanchéité	AXIMA	Véritas

Le vote des travaux

Le contexte

⇒ Qu'est ce qui a favorisé le vote des travaux ?

Le constat d'un **inconfort thermique en hiver** pour certains logements a motivé les copropriétaires à engager des travaux pour améliorer le confort, le réseau de chauffage et réduire les consommations d'énergie. La mobilisation de plusieurs copropriétaires très motivés dont la présidente du conseil syndical. La participation, en plus de l'ALEC, du maître d'œuvre et de SOLIHA Provence aux réunions de copropriété et à plusieurs assemblées générales.

⇒ Quelle organisation mise en place entre les différents acteurs du projet ?

L'intervention d'un **AMO copro** obligatoire, introduit en cours de projet pour obtenir les aides « **Habiter mieux copro** », a permis de clarifier les rôles et compétences de chacun, renforçant la coordination entre copropriétaires et autres acteurs.

Le vote des travaux

Le contexte

⇒ Quelles difficultés rencontrées ?

L'intégration tardive de l'AMO a nécessité un éclaircissement des rôles, ce qui a pu créer des confusions initiales dans la gestion du projet.

⇒ Quelles bonnes pratiques à mettre en place pour favoriser le vote des travaux ?

La conseillère ALEC a assuré dès le départ une bonne communication et clarification des rôles entre tous les acteurs, et mettre en avant les bénéfices concrets des travaux pour les copropriétaires afin de créer du lien et du sens autour du projet.

Le chantier



L'isolation thermique
par l'extérieure (ITE)

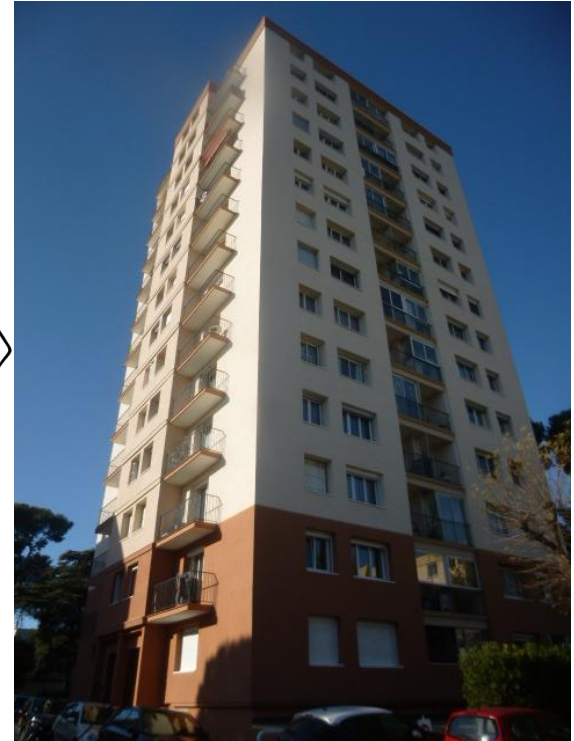


Le chantier

Les façades



Sud-Est



Nord-Est

Le chantier

La toiture



Le chantier

La chaufferie



Retours d'expériences

- ⇒ Durant la période du projet, l'épidémie de coronavirus a été pénalisante.
- ⇒ Le chantier a été ralenti par les intempéries.
- ⇒ Le traitement d'un dossier unique à la copropriété a obligé à revoir notre manière d'agir et à progresser sur l'articulation maîtrise d'œuvre, assistance à maîtrise d'ouvrage et service publique de la rénovation de l'habitat.

Vos contacts

ALEC Métropole Marseillaise :

Rosita AMAT, Conseillère énergie & habitat • Copropriétés

Coproprietes@alecmm.fr 04 65 84 76 63

SOLiHA Provence :

Bernard ROUZIER, coordinateur des réhabilitations accompagnées

b.rouzier@soliha.fr 06 01 12 72 36

Lucie HOUBERDON, chargée d'opération pour les copropriétés

l.houberdon@soliha.fr

Merci pour
votre attention !