

Résidence Château Saint-Jacques – Marseille



Les enjeux du projet étaient d'améliorer l'isolation et l'enveloppe des bâtiments, confort thermique et confort estival, moderniser la distribution du chauffage et renouveler la chaudière collective, dans un cadre contraint et sur une longue période.

Les intervenants

- MARTY
Dominique
Président du
CS
- SCHEMBRI Pascal
(ancien) Responsable Clientèle
Expert - syndic
- NEVIERE Denis
Vice président du CS (commission des
finances)

La genèse du projet

L'origine du projet de travaux vient principalement d'un facteur humain, avec des problèmes de confort thermique constatés par les copropriétaires, ainsi que des contraintes techniques liées au contrat de cogénération qui ont imposé une rénovation en deux phases.

Réflexion, mobilisation et réalisation des travaux de 2007 à 2019

Les caractéristiques de la copro



Année de construction : 1970



Nombre de logements : 890



Surface : 56 192 m²



Le projet de travaux

AVANT



Toit terrasse, béton plein armé sans isolation



Bloc béton plein



Simple vitrage



Bloc béton plein



APRES

Réfection toiture terrasses + isolation pour 13 bâtiments
 $R=4.5 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$



Isolation des murs par l'extérieur
 $R=3,70 \text{ m}^2 \text{ K}/\text{W}$, 150mm PSE



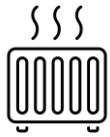
PVC $U_w = 1,6 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$



Plaque isolant fixée laine de roche
 $R= 2,8 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$

Le projet de travaux

AVANT



Cogénération gaz naturel
P = 1800 kW, restituant 1900 kW thermiques.
3 chaudières en cascades
(1970-1983-1985) de 2500 kW à 4000 kW.
En appoint les chaudières étaient alimentées
en fioul



Eau chaude sanitaire alimentée par la
chaufferie collective mixte



APRES

Remplacement / 2 chaudières gaz à
condensation- mixte
Puissance par chaudière -2 300 kW

Equipement présentée ci-dessus
+ Réseau ECS et EF remis à neuf

Le projet de travaux

Niveau de performance :

- ➔ Avant travaux : 158 kWhép/m²/an (Etiquette D)
- ➔ Après travaux : 116 kWhép/m²/an (Etiquette C)

Coût total des travaux : 7 646 204 €

Taux d'aide (toutes aides confondues) : 36 %

Le projet de travaux

Dates clés

2010 : vote de l'audit

2014 : vote de la Maitrise d'œuvre

2015 : vote des travaux : **phase 1** Ravalement de façade – ITE+Réfection de toiture avec isolation

2023 : **phase 2** Remplacement des 2 chaudières GAZ+ Réseau ECS et EF remis à neuf

Les acteurs du projet

ESPACE CONSEIL FRANCE RÉNOV'

Service public
ALEC Mme AMAT



MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

Maitre d'oeuvre	Syndic
M. VERET	Phase 1 : COGEFIM Phase 2 : FONCIA

MAITRISE D'ŒUVRE – ÉTUDES - ENTREPRISES

Audit énergétique	ITE et ravalement simple	Isolation et étanchéité toiture terrasse	Exploitant chaudière
GEE BE Alexis Grizard	OMNIUM Façades Marteau PERDA LBL Alpes Med	SMED DEKEN	DALKIA

Le vote des travaux

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

La prise de conscience des copropriétaires sur la nécessité d'améliorer l'isolation et de moderniser le système de chauffage.

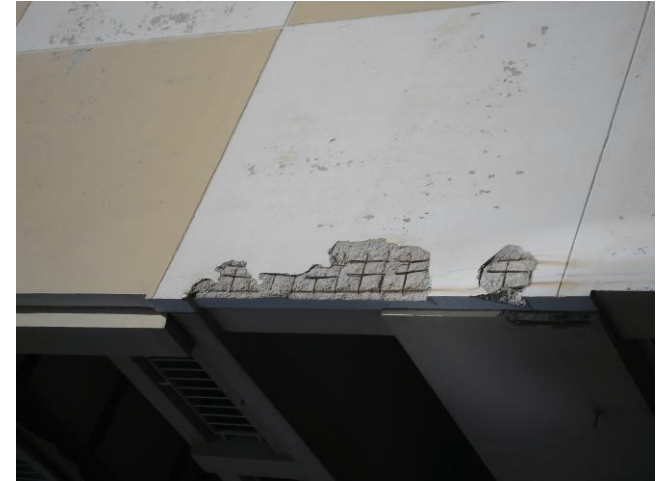
- Quelles difficultés rencontrées ?

Le projet a dû s'étaler sur plus de 10 ans, en raison notamment des contraintes techniques (contrat de cogénération) et de la nécessité de planifier les travaux en plusieurs phases, ce qui a pu complexifier la gestion et l'organisation du chantier.

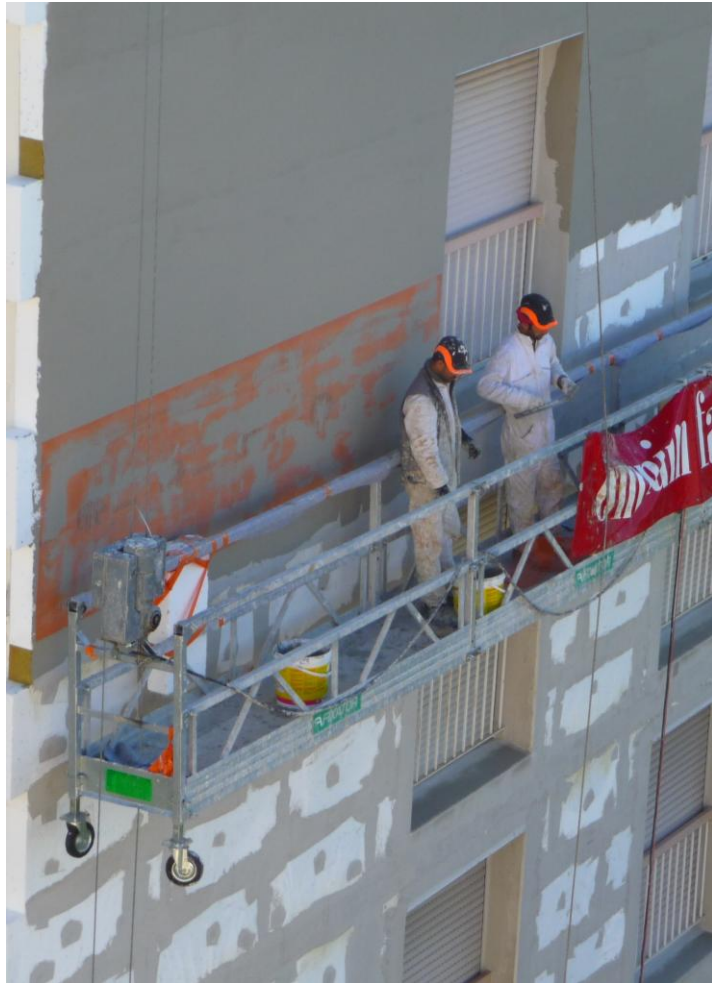
Le chantier



Le chantier



Le chantier



Le chantier



Retours d'expériences

Ravalement des Façades avec Isolation : Chronologie et Défis

- Durée du Projet : 2007 – 2023 **12 années** entre les premières propositions de l'architecte et l'achèvement des travaux.
- Étapes et Événements Clés :
 - Évolution des Normes : Changements qui ont permis l'accès à des subventions.
 - Résistance Initiale : Refus des travaux lors de la première assemblée générale.
 - Financements Complexes : Lenteurs dans l'obtention des crédits (Copro 100).
 - Problèmes Techniques : Malfaçons nécessitant plusieurs reprises, prolongeant les travaux de 18 mois.
 - Contrainte Majeure : Dépôt de bilan de la société responsable de l'isolation des toits-terrasses.
- Résultats et Retours :
 - Résultat Final : À la hauteur des attentes malgré les défis.
 - Économies d'Énergie : Optimisées après la modernisation de la chaufferie (contrat de cogénération), nécessitant 3 années supplémentaires pour l'efficacité totale.

Vos contacts

ALEC Métropole Marseillaise :

Rosita AMAT, Conseillère énergie & habitat • Copropriétés

Coproprietes@alecmm.fr 04 65 84 76 63

- Dominique MARTY président du CS
- Denis NEVIERE Vice président du CS (commission des finances)

Merci pour
votre attention !