

Les Mouliniers, Saint Etienne, France

Contexte

Construite en 1951, ce bâtiment est constitué de 4 appartements avec 2 propriétaires occupants et un bailleur.

Le bâtiment est en béton et n'avait aucune isolation. Le chauffage était assuré par des chaudières individuelles au gaz. Les fenêtres étaient constituées de double vitrage ancien en mauvais état.

La gestion est assurée par un syndic bénévole.

Motivations pour rénover

Le projet de rénovation énergétique a été lancé par le syndic bénévole qui est également propriétaire bailleur. Sa motivation était de maintenir la valeur de ses logements et de proposer à la location des logements attractifs.

A Saint Etienne, l'offre de logements à la vente et à la location dépasse la demande. Les propriétaires cherchent donc des moyens de rendre leurs biens attractifs. L'étiquette énergie du DPE est une solution.

Les propriétaires occupants étaient motivés par la maîtrise des charges d'énergies.

Résultats

Les DPE des logements montraient une consommation très élevée : 380 kWh/m² par an et une étiquette « F ».

Ainsi les travaux suivants ont été proposés et réalisés : isolation par l'extérieur, isolation des toitures et des planchers, remplacement des fenêtres, installation d'une ventilation mécanique et remplacement de deux chaudières pour des modèles à condensation.

Les calculs prévoient une réduction des consommations de 72%

Les économies potentielles sont présentées dans le tableau page suivante.



Le bâtiment avant rénovation



Le bâtiment après rénovation

Les Mouliniers, Saint Etienne, France

Travaux réalisés	Détails	Explications	Economies possibles pour le bâtiment		
			Énergie (kWh)	CO ₂ (t)	Factures (€)
Isolation par l'extérieur des murs	Bâtiment	Les murs existants n'étaient pas isolés ce qui provoquaient des pertes de chaleur importantes	29,184	2	1,999
Isolation des toitures	Bâtiment	Pas d'isolation en place	20,385	4	1,396
Isolation des planchers	Bâtiment	Pas d'isolation en place	14,142	3	968
Ventilation mécanique	Parties communes	Les logements doivent être ventilés pour la qualité de l'air intérieur	11,376	2	779
Double vitrage	Tous les logements	Les double-vitrages en place étaient anciens et en mauvais état	6,195	1	424
Chaudières à condensation	2 logements	Tous les logements ont des chaudières gaz, 2 avaient des appareils anciens.	14,580	3	998
Éclairage	Parties communes	Les ampoules à incandescence sont moins efficaces que les nouvelles	No data available	No data available	No data available

Tableau 1 : détails des travaux réalisés

Difficultés

Les principales difficultés sur ce projet ont été le manque de visibilité sur les aides financières et les démarches administratives de demande des subventions. Ces difficultés ont été levées par le soutien réalisé par l'ALEC 42.

Succès

Le succès de ce projet peut s'expliquer par plusieurs facteurs. Il y a avait trois copropriétaires qui se parlent souvent, il leur était facile d'organiser les assemblées générales nécessaires au vote des différentes étapes. Le syndic bénévole est également la personne la plus motivée par le projet de rénovation énergétique. La copropriété a su s'entourer de professionnels compétents : un audit énergétique plus précis qu'un DPE et un maître d'oeuvre pour la réalisation des travaux. Avec les aides financières et les apports personnels, les occupants ont pu construire un plan de financement satisfaisant. Enfin, la copropriété a bénéficié du soutien de l'ALEC 42, une tierce partie indépendante.

Contact

ALEC42
9, rue Emile Combes
42 000 St ETIENNE

+33 (0)4 77 42 65 10
alec42@alec42.org
www.lowenergyapartments.eu