

Prix de la requalification architecturale de copropriétés



En partenariat avec Construction21



ÉDITION 2024



L'UNSA et le CAH s'associent pour lancer cette 2ème édition.

Le prix met en lumière l'acte architectural, lequel, dépassant les simples améliorations techniques, permet de redonner aux habitants le bonheur et la fierté d'habiter leur nouvel immeuble aux performances augmentées.

Prix Requalification Architecturale de copropriétés

Renseignement : Unfsa.fr
Date limite de candidature : Vendredi 13 septembre 2024
Inscription : unfsa.cah.prix@unfsa.com



Lauréat 2023, catégorie requalification architecturale avec création de surfaces :
SOL architecture et urbanisme avec son projet « Copropriété du Pré de l'Enclos 2 à Villiers-Le-Bel »

L'UNSA et le CAH s'associent pour lancer la 2^{ème} édition du PRIX DE LA REQUALIFICATION ARCHITECTURALE DE COPROPRIÉTÉS.

En partenariat avec **Construction21**.

Les architectes, comme en témoignent de nombreuses réalisations, savent apporter ce supplément d'âme qui ré-enchantent l'immeuble en lui conférant de nouvelles performances qui n'étaient même pas visées à l'époque de leur construction.

Le prix UNSFA / CAH pour la REQUALIFICATION ARCHITECTURALE DE COPROPRIÉTÉS souhaite mettre davantage en lumière l'acte architectural lequel, dépassant les simples améliorations techniques, permet de redonner aux habitants le bonheur et la fierté d'habiter leur "nouveau" immeuble aux performances augmentées.

3 catégories

- Requalification architecturale de patrimoine ancien
- Requalification architecturale des immeubles des années 60 et au-delà
- Requalification architecturale avec création de surface/surélévation

Jury



LES PROJETS NOMINÉS



Metz

**Architecte : DEUX POINTS
ARCHITECTES**

Bet thermique : ACTENERGIE-ACCEO

Ingénierie financière : DEUX POINTS
ARCHITECTES

Syndic : DUMUR IMMOBILIER



Maxéville

Architecte : Kern Architectes

Bet thermique : LORR'ENR

Syndic : Syndic des
copropriétaires Vallin



Manosque

Architecte : SHED

OPC/Economiste : CERCO

Bet thermique : BE2L

AMO : LOGIAH 04

Syndic : APC-Syndic de
copropriété



Paris 19^{ème}

Architecte : Lefranc & Associés

Bet thermique : Sénova

Ingénierie financière : Vert Durable

Maitre d'ouvrage – Syndic : SAFAR



Malzéville – grande copro

Architecte :

A.COM'ARCHITECTES

Bet thermique : LDNP

Ingénierie financière : LDNP

AMO : OKTAVE

Syndic : BENEDIC IMMOBILIER

LAURÉAT

Catégorie immeuble de petite taille



En partenariat avec Construction21



Requalification architecturale et thermique d'une copropriété

24 logements (12 T4 + 12 T5) répartis en 2 groupes de 2 bâtiments

N° 2, 4, 6, 8 rue Auguste Stourm - 57050 METZ

LE PROGRAMME DES TRAVAUX

Travaux réalisés

- Travaux de rénovation thermique des façades (Mise en oeuvre d'une ITE + Enduit / Peintures en rénovation de certains éléments)
- Travaux de menuiseries extérieures (remplacement partiel de châssis vitrés selon le choix de chaque copropriétaire, remplacement de portes d'accès)
- Travaux de serrurerie (remplacement des garde-corps, des appuis de fenêtres, Garde-corps d'escalier, Boîtes aux lettres extérieures, auvents...)
- Travaux de plâtrerie et d'isolation intérieure (Isolation de la dalle basse en sous-face, Isolation des combles perdus par insufflation, réalisation de gaines techniques au droit des passages des conduites de VMC).
- Travaux de petite maçonnerie: Condamnation d'anciens vide-ordures.
- Mise en oeuvre d'une VMC Hygroréglable pour l'ensemble de la copropriété, comprenant toutes les entrées d'air des châssis et par logement.
- Travaux d'électricité (adaptations et création d'alimentations pour les nouvelles installations techniques, éclairage extérieur, et éclairage des parties communes)
- Travaux de rénovation des escaliers extérieurs : mise en oeuvre de résine d'étanchéité.



Aperçu des ouvrages finalisés



De l'image à la réalisation

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Année de construction : 1966
Surface nette : 2 250 m² SHON
Nombre de logements : 24



Maître d'ouvrage - Syndic

**DUMUR
IMMOBILIER**



Architecte

**DEUX POINTS
ARCHITECTES**



Maître d'oeuvre - BET thermique

ACTENERGIE - ACCEO



Ingénierie financière

**DEUX POINTS
ARCHITECTES**



Entreprises - Industriels

**PFF FAÇADES,
DI FILIPPO,
SARL MEYER,
LEG NEWAL,
HYGIA CLIM,
SAS DEES,
RBC REVÊTEMENTS**

Subventions



Parti architectural

De façon générale, les travaux ont consisté à améliorer considérablement l'enveloppe thermique des bâtiments, par mise en oeuvre d'une Isolation thermique extérieure (ITE). D'un point de vue architectural, ce travail est passé par un rafraîchissement des façades visant à rendre l'ensemble beaucoup plus contemporain, et d'effacer ainsi l'image vieillissante de la co-propriété.

En ce sens, les solutions architectoniques ont été les suivantes:

- les auvents ont été supprimés et remplacés par des marquises plus contemporaines.

- toutes les modénatures ont été gommées, afin de rendre les façades lisses d'accroître l'effet de longueur (cette disposition présente aussi nombre d'avantages thermiques et économiques)
- une teinte de fond d'enduit claire et contemporaine a été privilégiée.

pour chaque façade et par entrée d'immeuble un grand carré d'enduit coloré a été réalisé, de sorte à renforcer l'identité de chaque entrée tout en donnant du caractère à ces nouvelles façades lisses, en procédant à un changement d'échelle.

Les fenêtres se retrouvent regroupées par blocs distincts, et sur les 3 niveaux habités. Chaque appartement bénéficie ainsi d'un ensemble de fenêtres intégré dans l'un de ces grands carrés (à l'avant ou à l'arrière)

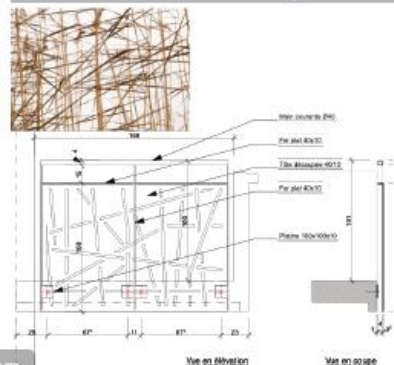
les fenêtres des salles de bains des pignons, très étroites, se retrouvent regroupées par 3 et participent à la composition de ces façades pignons, ainsi qu'à la lisibilité de l'ensemble

les teintes envisagées pour ces grands pans d'enduits sont un camaïeu de bleu-vert et de différents verts, rappelant les couleurs estivales de la végétation environnante, participant ainsi à l'intégration de l'ensemble immobilier dans son contexte paysager

le remplacement nécessaire des garde-corps des balcons a été l'occasion de disposer des garde-corps "à l'anglaise", c'est à dire recouvrant le nez-de dalle du balcon considéré, évitant ainsi une coûteuse remise en état. Ils ont été réalisés en tôle perforée, permettant d'améliorer sensiblement l'esthétique de la façade arrière (plus de nécessité de "canisses" ou autres systèmes d'occultation disgracieux)



Traitement des façades et remplacement des garde-corps



LES CHIFFRES CLES

FINANCEMENT

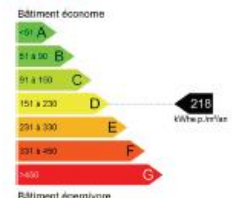
Coût total : 429 496 €
 Coût/m² SHON : 190,89 €
 Coût/lgt avant subventions : 17 896 €
 Coût/lgt après subventions : 12 440 €
 Aides financières : 130 941 € :

- Climaxion - Conseil Régional Grand Est : 60 000 €
- CEE : 52 941 €
- Ville de Metz : 18 000 €
- CITE

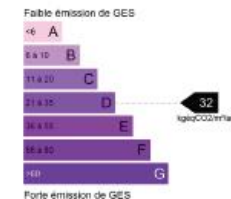
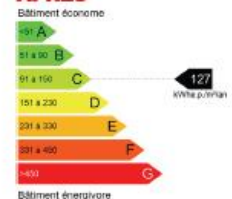
Valorisation patrimoniale (moyen)

Prix moyen avant travaux	Prix moyen après travaux
2 500 €/ m ²	3 000 €/ m ²

AVANT



APRÈS



LE CALENDRIER

DATES CLÉS

- 2015 : audit énergétique
- Juin 2018 : vote des travaux
- Août 2018 : début des travaux
- Mars 2019 : livraison des travaux
- Été 2023 : raccordement au réseau urbain



TEMOIGNAGE CONSEIL SYNDICAL

Des formations et de la sensibilisation des copropriétaires ont été réalisées par l'architecte lors d'assemblées.

La consommation énergétique :

Le système de chauffage et de production d'ECS a été remplacé ultérieurement à l'opération (hors cadre opération) Un système de ventilation simple flux a été privilégié compte tenu des contraintes techniques du bâtiment existant.

Les subventions obtenues et leur montant:

CEE:
 Plan CLIMAXION:
 Aides de la Ville de Metz (pour le remplacement de certaines menuiseries privatives - hors mission -)



LAURÉAT catégorie « immeuble de petite taille »

Architecte :
DEUX POINTS ARCHITECTES

Bet thermique :
ACTENERGIE-ACCEO

Ingénierie financière :
DEUX POINTS ARCHITECTES

Syndic :
GROUPE DUMUR IMMOBILIER



Rénovation thermique de la Copropriété "Les Frières", à Metz 57050

LAURÉAT

Catégorie immeuble de taille moyenne



En partenariat avec Construction21



RÉNOVATION DES 200 LOGEMENTS DE LA LUQUÈCE II

Adresse: Allée Alphonse Daudet - Manosque 04100
Programme: Rénovation énergétique des 200 logements de la Luquèce II
Maîtrise d'Ouvrage: APC - Syndic de copropriété
Assistant à maîtrise d'ouvrage: LOGIAH 04
Architecte: SHED
Moe / OPC / économiste: CERCO
Bureau d'étude Thermique et fluides: BE2L
Surface de plancher: 13 000m²

LA LUQUECE II

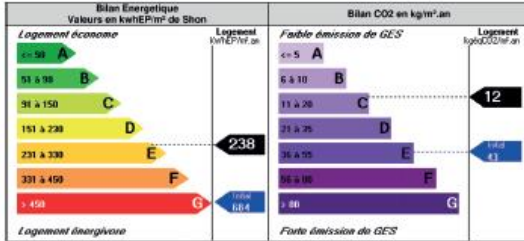
Année de construction: 1961-1963
Architecte: J. Mirot
Ent. SOCGEX



Photo: Avant travaux



Photo: Après travaux



PROGRAMME DES TRAVAUX

Façades :

- Isolation des façades par l'extérieur (13cm), appuis de fenêtre,
- Ravalement façades, peintures volets, garde-corps
- Création de bandeaux avec bandes à ourlet zinc,
- Installation de jalousies coulissantes en aluminium laqué devant les loggias des cuisines.

Toitures :

- Remplacement des liteaux, des tuiles et douilles.
- Création d'accès en toiture et sécurisation
- Remplacement des verrières des courettes
- Remplacement des descentes d'eau pluviales en zinc
- Nouvelle isolation des combles

Électricité :

- Remplacement des éclairages extérieurs

Coût total travaux : 3 118 939 000€ HT

Lot n°1 - façades: 2 236 026€

Lot n°2- toitures et isolation des combles: 882 913€ TTC

Montant global de l'opération: 3 775 907€ TTC
dont subvention ANAH : 1 286 320€

«Je suis convaincu que notre projet incarne parfaitement l'esprit de la requalification architecturale, en dépassant les simples améliorations techniques pour redonner aux copropriétaires la fierté de vivre dans un immeuble rénové et performant [...] Ces travaux ont considérablement amélioré le confort thermique de notre immeuble, tant en hiver qu'en été»
Patrick LAOUADI, Syndic de copropriété APC



Photo: Façade sud bâtiment H



«Mon locataire (...) est satisfait d'habiter dans une résidence entièrement refaite à neuf et bénéficiant d'une meilleure isolation. Je pense d'ailleurs que cela va l'inciter à rester.»
Témoignage de Monsieur LELEU, président du conseil syndical.



Dessin: Plan de Façade d'origine de l'architecte J.MIROT



Dessin: Plan de Façade Projet

«L'aspect extérieur de notre immeuble a été entièrement repensé et rénové, ce qui a non seulement rehaussé son esthétique mais aussi modernisé son apparence tout en s'intégrant harmonieusement dans son environnement urbain. Les habitants ont exprimé leur fierté de vivre dans un immeuble qui est non seulement économe en énergie mais aussi esthétiquement plaisant et valorisé»

Patrick LAOUADI, Syndic de copropriété APC



«Un avis sur l'esthétique globale et, de ce point de vue l'harmonie des couleurs est une réussite, ce que plusieurs résidents m'ont d'ailleurs rapporté. On aurait pu faire mieux (pose de jalousies sur l'ensemble des balcons, pose de stores banne....), mais la majorité des copropriétaires a souhaité en rester au «programme de base»
M. LELEU, président du conseil syndical.



Plan: Plan masse de la résidence

CALENDRIER

Diagnostic: Août 2022
DCE/PRO: Octobre 2022
Consultation des entreprises: Octobre 2022
Vote en AG: Décembre 2022
Déclaration préalable /Avis ABF: Avril 2023
démarrage des travaux: Août 2023
Réception Bâtiments H, I, J, N, O: Juillet 2024

ENTREPRISES

Lot 01 ITE - Facades Isolation- Ravalement :
OMNIUM FAÇADES
Lot 02 Couverture- Isolation :
PESCE & FILS

« Suite à un échange avec le service de gestion locative d'une agence, il s'avère que la demande de location est plus forte. C'est évidemment très important dans une résidence où les deux tiers des propriétaires sont bailleurs. »
M. LELEU, président du conseil syndical.

Rénovation de La Luquèce 2: Révéler le parti architectural originel

La rénovation de La Luquèce 2 s'est faite grâce à un dialogue très riche entre les différents intervenants. Situé dans l'AVAP de Manosque, le parti architectural propose de retrouver de révéler les dessins des façades d'origines. Les 8 bâtiments présentent une architecture typique des années 60 en Provence. Architecture très réglée et soignée, avec un grand balcon filant au Sud ou à l'Est, des claustrats en terre cuite.

Les appartements au nombre de 2 par palier sont tous traversants. La conception en plan des appartements n'a rien à envier aux constructions bioclimatiques actuelles, la base est saine et ne demande qu'à être améliorée pour s'adapter au contexte énergétique et climatique actuel. En effet 60 années après, les façades ont été repeintes plusieurs fois, les toitures fuient, des vérandas sont apparues pour gagner de la surface habitable, la moitié des loggias des cuisines ont ainsi été fermées, créant de véritables four l'été sans que les habitants n'en prennent réellement conscience; les fenêtres ont été changées et les chauffages au fioul individuels de l'époque remplacés par des solutions individuelles électriques. Ces évolutions logiques durant ces décennies ont contribué à dégrader l'unité architecturale, l'aspect, l'attractivité, le confort.

Bien que ces travaux aient pu être déclenchés grâce à l'aide de l'ANAH MaPrimRenov, ils vont au-delà de la rénovation énergétique. Inspirés des claustrats, la création de « Jalousie » coulissantes à l'endroit des loggias des cuisines ont permis d'unifier les façades et d'améliorer le confort d'été. Il était aussi question de créer des espaces plus intimes en extérieur sur le balcon.



Photo: Façade nord bâtiment O et N



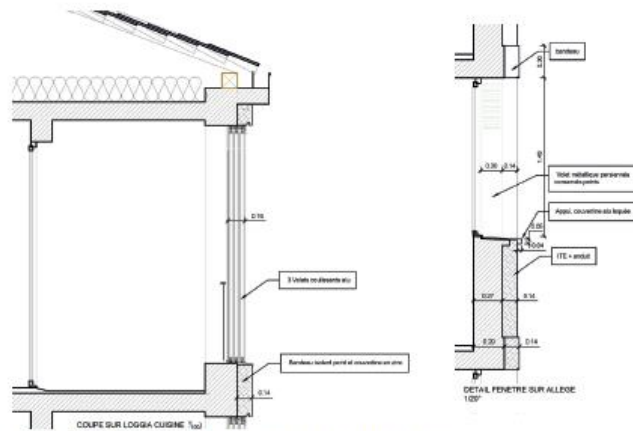
Photo: Façade Sud bâtiment O

L'isolation par l'extérieur a permis de recréer de l'épaisseur et d'affirmer le dessin d'origine, avec ses bandeaux en façade principale et poteaux en retrait. Plusieurs plans de façades permettent de révéler l'architecture d'origine. Les couleurs des façades sont prises dans la gamme chromatique d'origine; ton pierre, ocre, terre cuite, brun.

« Les nouvelles isolations ont permis de réduire significativement les pertes de chaleur, ce qui a engendré une diminution notable de nos consommations énergétiques et une meilleure régulation de la température intérieure. [...] Les copropriétaires ont rapporté une sensation de chaleur plus homogène et agréable dans leurs appartements. »

Patrick LAOUADI, Syndic de copropriété APC

« Au cours de l'hiver, dans les bâtiments dont l'isolation était achevée, plusieurs résidents ont fait part de leur satisfaction. Ils ont senti une différence. »
M. LELEU, président du conseil syndical.



Plan: Détail courant des loggias et des ouvertures en façade nord 1/500

« ...à propos des jalousies, qui ont été fort décriées par un certain nombre de personnes...c'est été j'ai constaté qu'elles étaient pratiquement toutes fermées cet été. Elles ont donc bien joué leur rôle de protection en cas de forte chaleur. »
M. LELEU, président du conseil syndical.



Photo: Façade Nord bâtiment N

Photos : © Serge DEMAILLY

LAURÉAT catégorie « immeuble de taille moyenne »

Architecte :
SHED

OPC/Economiste :
CERCO

Bet thermique :
BE2L

AMO :
LOGIAH 04

Syndic :
APC-Syndic de copropriété



Rénovation de la Luquèce II, à Manosque 04100

Prix décerné le 1^{er} octobre 2024 sur l'espace Rénodays by BATIMAT

LAURÉAT

Catégorie immeuble de grande taille



En partenariat avec Construction21



REHABILITATION DE LA COPROPRIETE "BÂTIMENT B - PARC DE LIBREMONT"

102 logements

1 à 6 rue Georges de la Salle
54 220 MALZEVILLE

LE PROGRAMME DES TRAVAUX

- Isolation des façades (laine de roche, épaisseur 18cm, R = 5 m².K/W)
- Reprise de l'étanchéité et isolation de la toiture terrasse (polyuréthane, R = 8 m².K/W)
- Isolation du plancher bas (laine de laitier, R = 3.7 m².K/W)
- Mise en place d'une ventilation mécanique hygroréglable de type B
- Réfection de l'étanchéité des balcons et des loggias
- Remplacement des menuiseries extérieures communes
- Réalisation d'un groupement de commande pour les copropriétaires souhaitant remplacer leurs menuiseries privées



DÉTAILS DE LA FAÇADE NORD



DÉTAILS E LA FAÇADE SUD



DÉTAILS DE LA FAÇADE EST



Maître d'ouvrage - Syndic



Représenté par le Cabinet BENEDEC

Architecte



A.COM ARCHITECTES
17 rue du général Lactier
54000 Nancy
contact@acomarchitectes.com

BET thermique



LABORATOIRE
DES NOUVELLES PRACTIQUES

Ingénierie financière



LABORATOIRE
DES NOUVELLES PRACTIQUES

Assistance à la maîtrise d'ouvrage



OKTAVE

Entreprises - Industriels

SBI BÂTIMENT - ISOLATION

BATEC - ÉTANCHÉITÉ TOITURES

AEN - ÉLECTRICITÉ

GCT - GROS-ŒUVRE

AVENHA - VENTILATION

POINSIGNON - TRAITEMENT DES FAÇADES
(entreprise liquidée)

Menuiserie aluminium
Alu-alu ou menuiserie bois-alu
selon menuiserie choisie par le maître d'ouvrage

Menuiserie aluminium
Alu-alu ou menuiserie bois-alu
selon menuiserie choisie par le maître d'ouvrage

PRÉSENTATION DU PROJET

La Copropriété du Parc de Libremont - Bâtiment B, a remporté le Grand Prix du jury des Trophées de la rénovation énergétique en copropriété du Grand Nancy.

Cette impressionnante copropriété de sept étages surplombant le nord de Nancy a entrepris une rénovation globale ambitieuse, soldée d'un gain énergétique (énergie primaire) de **58%**. Bâtiment emblématique, à l'architecture particulière et en co-visibilité avec un monument historique, la résidence a également fait l'objet d'un travail architectural ayant pour but de moderniser son image.

Une copropriété vieillissante aux façades dégradées

En 2019, l'étude technique et thermique du bâtiment a montré qu'il était peu ou mal isolé. Pour les parois en béton armé, l'isolation était en mauvais état, alors que d'autres parois étaient constituées uniquement de panneaux en bois donnant directement sur les logements. Les ébrasements de fenêtres n'étaient pas isolés. Par conséquent, les occupants rapportaient un inconfort thermique, été comme hiver.

De manière plus évidente, les façades présentaient de nombreux désordres structurels apparents, tels que des éclatements de béton et des armatures à nu.

Un projet global ambitieux

Les copropriétaires ont également saisi l'opportunité de raccorder le bâtiment au réseau de chauffage urbain, diminuant d'autant plus sa consommation énergétique et ses émissions de gaz à effet de serre.

La rénovation énergétique a été l'occasion de retravailler l'apparence des façades du bâtiment. Ce dernier étant en co-visibilité avec un monument historique (la guinguette de la cure d'air trianon), l'équipe du projet a consulté l'Architecte des Bâtiments de France. Un revêtement de façade en bardage a été sélectionné pour ses caractéristiques esthétiques et fonctionnelles. Les parties communes, tels que les halls d'entrée, ont également été améliorées et un vidéophone a été installé pour plus d'accessibilité.

Fédérer l'ensemble de l'équipe technique et de la copropriété

En juillet 2021, une chaîne YouTube a été créée par le conseil syndical pour rediffuser la réunion d'information organisée par l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) Nancy Grand Territoires et par la Maîtrise d'œuvre. Deux vidéos supplémentaires ont permis de préciser le choix de la solution bardage pour le revêtement de façade. Durant le chantier, un membre de la commission travaux a tenu un blog mis à jour plusieurs fois par semaine, permettant de suivre l'avancée de l'opération.

LES CHIFFRES CLES

Coûts de construction & exploitation

Coût total : 1 987 923 € HT
Aides financières : 785 677 €

Total travaux énergétiques : 1 532 000 € HT

Détail des coûts par postes de travaux (en € HT) :

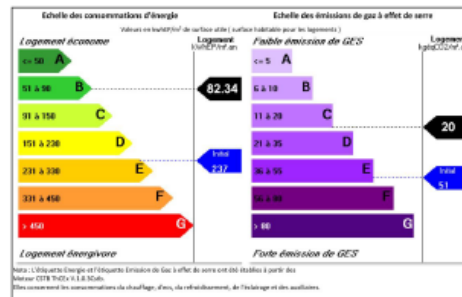
- Traitement des façades : 1 385 833,53 €
- Étanchéité : 262 137,10 €
- Ventilation : 78 456,83 €
- Isolation des communs : 71 661,31 €
- Menuiseries extérieures : 33 722,20 €
- Gros-œuvre : 32 251,15 €
- Electricité : 24 096,41 €

Subventions demandées :

- Climaxion - Conseil régional Grand Est : 200 000 €
- CEE : 192 698 € (coup de pouce rénovation globale)
- Ma Prime Rénov' : 392 979 €

Caractéristiques principales :

Année de construction : 1974 Surface nette : 9 471 m² SHON
Nombre de logements : 102



58% DE GAIN ÉNERGÉTIQUE



ÉLEVATION SUD



LE CALENDRIER

- Janvier 2020 : audit global - phase 1
- Janvier 2020 : étude thermique (LDNP)
- Mars 2020 : audit global - phase 2
- Décembre 2021 : vote des travaux en assemblée générale
- Mars 2021 : avant projet (AVP)
- Avril 2021 : Présentation copropriété
- août 2022 : début des travaux
- Septembre 2023 : vote du raccordement au réseau de chauffage urbain en assemblée générale
- Juillet 2024 : livraison des travaux

TÉMOIGNAGES

Témoignage de Mme Meunier syndica de copropriété :

"Un tel projet n'aurait jamais vu le jour sans la mobilisation de tous, et surtout de la Maîtrise d'œuvre représentée par M. Masson, qui a su :
- fédérer l'ensemble des acteurs ;
- adopter une approche fondamentalement humaine du projet, toujours accessible, pédagogique et compréhensible dans ses explications des éléments techniques ;
- guider la copropriété à travers les méandres techniques, et surtout administratives, d'un tel projet, afin de ne jamais rater une aide et de solliciter en temps et en heure tous les acteurs qui gravitent autour de l'accompagnement financier pour ne laisser personne sur le côté de la route.
Ces travaux sont un moment d'apprentissage intense, où la complexité technique des surprises plus ou moins bonnes côtoie des tensions humaines, la gestion d'équipe, les aléas du quotidien, l'art subtil de naviguer dans un contexte socioéconomique turbulent... Une rénovation de grande ampleur est donc avant tout un projet humain. Avoir confiance en son architecte est clé pour faire d'une telle opération un réel enrichissement humain."

Témoignage de M. Ricetti, président du conseil syndical :

"Bien avant les discussions officielles en AG, le projet a été initié par des échanges informels entre le conseil syndical, le syndic et les copropriétaires, qui ont fait naître une prise de conscience de la nécessité d'effectuer des travaux. Nous avons réalisé qu'il fallait traiter l'immeuble dans sa totalité pour aboutir à un résultat qui nous satisfait pleinement. Le syndic a été moteur dans ce projet, il a su nous conseiller et soutenir nos objectifs.
Mais comment traduire cette prise de conscience en action ? Nous avons obtenu des réunions gratuites avec le CAUE, qui nous a guidés dans le montage du cahier des charges et dans une définition précise de nos objectifs. C'est ainsi que nous avons pu lancer une consultations et choisir une Maîtrise d'œuvre parfaitement adaptée aux objectifs de l'opération.
Le projet était complexe à monter : des travaux individuels avaient déjà été réalisés, nous nous situons dans un périmètre protégé, l'architecture du bâtiment est atypique... Le Maître d'œuvre choisi a su faire des différents acteurs une équipe pour mener ce projet à bien."

LAURÉAT catégorie « immeuble de grande taille »

Architecte :
A.COM'ARCHITECTES

Bet thermique :
LDNP

Ingénierie financière :
LDNP

AMO :
Oktave

Syndic :
BENEDIC IMMOBILIER



Bâtiment B, Parc de LIBREMONT, à MALZEVILLE 54220