



Ile-de-France

PARIS • ESSONNE • HAUTS-DE-SEINE • SEINE-ET-MARNE • SEINE-SAINT-DENIS • VAL-DE-MARNE • VAL-D'OISE • YVELINES

Responsable régional, Nathalie Moutarde
17, rue d'Uzès, 75002 Paris • Tél. : 01.40.13.32.37 • Fax : 01.40.13.94.95 • nathalie.moutarde@groupe-monteur.fr

TRAPPES

Redressement réussi d'une copropriété dégradée



Une rénovation exemplaire réalisée en 2 tranches.

FICHE TECHNIQUE Maître d'ouvrage : Syndicat des copropriétaires représenté par Geniez Immobilier. Plan de sauvegarde : Groupement Ozone/Burchard/ARC. Maître d'œuvre : Atelier 11. BET thermique : Cabinet Ecic. Entreprise générale : SPRénovation (filiale Green Bâtiment).

La première tranche de la rénovation thermique de la copropriété privée du square George-Sand, à Trappes (Yvelines), est réceptionnée fin octobre. Une rénovation exemplaire, d'abord sur le plan technique. Elle concerne sept bâtiments préfabriqués (1973), tout en cascades et en terrasses (R+3 à R+7, 123 logements). «Une véritable passoire», souligne l'architecte Frédéric Petit (Atelier 11). La rénovation a permis de réduire de 55% la consommation énergétique avec un résultat final de 110 à 120 kWh/m².an. Rénovation exemplaire aussi sur le plan juridique et financier. La copropriété a fait l'objet d'un plan de sauvegarde (2009-2014) après un arrêté préfectoral. Ozone, mandataire d'un groupe comprenant architecte et associations, a mené à bien le redressement de la copropriété: la première tranche se termine, la seconde est validée. «Ce re-

dressement s'est articulé avec la rénovation urbaine du quartier», précise Francis Cura (Ozone).

Panneaux amiantés

Les travaux de la première phase ont porté sur le remplacement des fenêtres (700 menuiseries) et l'isolation thermique par l'extérieur sur 1500 m² (15 cm de polystyrène). «Les panneaux amiantés ont été encapsulés par un bardage (3500 m²): des profilés en acier galvanisé ont été repris dans les linteaux sur des pièces d'appui en béton créées au sol. Un système de rail reçoit le bardage à la suite», explique Frédéric Petit. A l'origine de problèmes thermiques, les jardinières en béton des balcons ont été tronçonnées, remplacées par des garde-corps. Au total, quatorze mois de travaux, pour un montant de 2,9 millions d'euros TTC, dont une subvention de 2,1 millions d'euros de l'Anah et des collectivités territoriales.

La deuxième phase (1,5 million d'euros, dont 1 million d'euros de subvention) débutera courant novembre (six mois de chantier) une fois obtenu le feu vert de l'Anah. Il s'agit d'isoler les pignons (15 cm de polystyrène), d'opérer le traitement SEL (système d'étanchéité liquide) des balcons avec des finitions carrelées, et de rénover les parties communes intérieures. «Découpé en deux phases, le chantier se révèle complexe. Techniquement, il aurait été plus simple de rénover complètement d'abord quatre bâtiments, puis les trois derniers. Dans la première tranche, nous avons traité certaines parties de façades, pas les autres qui le seront dans la seconde», remarque pour sa part Frank Le Pinvidic, directeur général de SPRénovation. Une troisième tranche, conditionnelle, consacrée à la résidentialisation des immeubles est prévue. ■ Hervé Guénot

PARIS

Roland-Garros: le projet se poursuit

Suite à l'arrêt de la cour administrative d'appel, la mairie annonce la poursuite du projet de modernisation de Roland-Garros. En février, le tribunal administratif avait annulé la convention Ville/Fédération française de tennis (FFT) permettant la mise en œuvre de ce projet. La cour considère que seule la partie historique des jardins des serres d'Auteuil est inscrite à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques, mais pas celle où doit être implanté le nouveau stade. Et si elle juge insuffisant le montant de la redevance au regard de la durée de la convention et de l'indemnité de 20 millions d'euros en cas de blocage «irréversible» du projet, ces deux points ont déjà été pris en compte par la Ville dans la nouvelle convention conclue avec la FFT (durée de cinquante ans et indemnité supprimée). ■

RÉGION

Le Sdrif adopté

Le 18 octobre, la région a adopté son projet de schéma directeur régional (Sdrif) baptisé «Ile-de-France 2030». Il va maintenant être transmis au gouvernement en vue de son approbation définitive par décret en Conseil d'Etat. Ce sera alors l'aboutissement d'une procédure engagée en 2004 «au cours de laquelle rien ne nous aura été épargné», a déclaré Jean-Paul Huchon, président du conseil régional. Pour ce dernier, «le Sdrif est un document prescriptif avec une force très grande, mais il n'est pas qu'un encadrement technique de l'urbanisation. C'est notre outil pour construire un projet politique de développement cohérent de l'Ile-de-France.» ■

Solution globale pour le traitement d'une « passoire » thermique

C'est l'histoire peu banale d'une copropriété extrêmement vétuste, devenue une vraie « passoire » thermique, qui va pouvoir bénéficier d'une réhabilitation complète autant nécessaire que vitale !

Située dans un quartier résidentiel de Trappes, la Résidence *Les Terrasses Georges Sand* fut construite dans les années 60. Elle regroupe 125 logements répartis sur 7 bâtiments constitués de « cubes » imbriqués les uns dans les autres, et de hauteurs diverses, de R+3 à R+7. Il s'agit d'une construction entièrement en préfabriqué, avec deux types de façades. Les pignons pleins sont en béton et les façades avec ouverture sont constituées de bandeaux en béton avec un remplissage en panneaux amiantés de type Glasal.

Trouver des solutions de financement

N'ayant bénéficié d'aucuns travaux d'entretien depuis sa construction, force est de constater en 2005, que les immeubles se trouvent dans un état de délabrement avancé. La résidence concentre des ponts thermiques énormes, les habitants ne peuvent plus se chauffer correctement. On constate des fuites un peu partout, des moisissures dans les appartements... Et malheureusement, la copropriété se trouve en grande difficulté financière, dans l'incapacité de financer les travaux qui s'imposent. Elle fait donc l'objet d'un plan de sauvegarde de la part de l'Etat, avec la mise en place d'un opérateur chargé de trouver des solutions financières pour réaliser une réhabilitation.

L'opérateur procède à un diagnostic complet de la copropriété, avec deux axes d'exploration, social et technique. Au niveau social, il dresse un bilan de la situation financière de la copropriété et de chacun des copro-

priétaires (revenus, endettement...) pour évaluer les capacités de financement propres, et les besoins de financement à rechercher auprès des différents financeurs possibles.

Un cabinet d'architecte est missionné pour réaliser un bilan détaillé de l'état de l'immeuble. Ce dernier établit un recensement de tous les problèmes généraux des bâtiments, dont les déperditions énergétiques avec l'appui d'un bureau d'études thermiques. Il crée, pour chaque appartement, une fiche d'état des lieux des désordres existants, en intérieur et en extérieur, recense les consommations énergétiques des logements et les demandes de chacun des copropriétaires.

Cette analyse permet de déterminer l'ensemble des travaux nécessaires, compte tenu d'un objectif affiché de s'approcher au plus près des critères de la RT 2012. Le projet a donc été conçu en vue d'une réhabilitation globale des bâtiments, à savoir le traitement de toute l'enveloppe extérieure, façades et toitures terrasses, le remplacement de toutes les fenêtres et des VMC. L'analyse a également permis d'évaluer une approche financière estimée au final à 3,5 millions d'euros.

Sur cette base, l'opérateur réussit à obtenir des financements de la part de l'ANAH, 50%, de la Région Ile-de-France, 13%, du département, 7% et de la ville de Trappes, 5% pour un montant total de 75% du budget. Une seule contrainte, la somme ne pourra pas être débouquée en une seule tranche compte tenu des sommes concernées mais en deux tranches.

Une multitude de solutions différentes selon la situation

Grâce aux financements obtenus, la réhabilitation a pu être



Avant



Après

traitée dans sa globalité :

- ▶ traitement des façades selon trois techniques en fonction des supports : parties pleines (1500 m²) en ITE, parties en panneaux amiantés (3500 m²) en bardage et nez de dalles en système décoratif classique,
- ▶ remplacement de 700 menuiseries extérieures, avec volets roulants intégrés,
- ▶ création et/ou remplacement des gardes corps,
- ▶ remplacement des VMC,
- ▶ étanchéité des toitures terrasses accessibles,
- ▶ traitement SEL des balcons avec carrelage en finition.

Pour s'approcher des critères de la RT 2012, il a été nécessaire de modifier l'architecture existante constituée de nombreux points très favorables aux ponts thermiques. Par exemple, il a été

procédé à la dépose des énormes jardinières en béton posées en rives de dalles qui venaient en butée sur les façades, et qui auraient gêné la mise en place des isolants et parement de finition. Celles-ci ont été sciées et retirées à la grue. Ou encore, les creux dans les angles des façades ont été remplis avec du polystyrène pour obtenir des arêtes nettes et plus faciles à traiter en ITE.

Une autre difficulté de ce chantier résidait dans le traitement des parties en panneaux glasal. En effet, ces panneaux en amiante non friable constituant la structure même des murs des appartements, il n'était absolument pas envisageable de les déposer. Il a donc été préconisé une solution d'encapsulation par un bardage, avec l'objectif de tenir compte des risques d'incendie. Le choix s'est donc porté sur des clins en fibre de ciment

Avant



Après



d'aspect décor bois, plutôt que sur du bois.

La mise en place de ce bardage a constitué une vraie contrainte pour l'entreprise dans la mesure où il n'était pas possible d'accrocher des fixations dans les panneaux d'amiante. Une ossature métallique en aluminium qui échappe les parties

amiantées a donc été créée et fixée grâce à des points d'accroche sur les bandeaux des planchers haut et bas. Dans les loggias, l'entreprise a créé des bases en béton au niveau du sol pour poser ses accroches. Cette ossature a été complétée par un remplissage en laine de verre, le tout a ensuite été recouvert des

clins fixés sur les supports aluminium.

Par ailleurs, l'entreprise a dû faire face à des problèmes de niveau sur les têtes de murs des terrasses, liées à des éléments de préfabriqués mal assemblés à l'origine et engendrant des faux aplombs. Aussi, avant de pouvoir poser les couvertines destinées à protéger le bardage, il a fallu procéder au rattrapage des niveaux à l'aide de polystyrène empalé sur des chevilles métalliques.

Toutes les fenêtres ont été remplacées par des menuiseries PVC à double-vitrages avec volets roulants intégrés électrifiables à la demande.

Les murs pignons seront, quant à eux, traités en isolation thermique par l'extérieur de 15 cm d'épaisseur, recouverte d'une finition classique en enduit, dans le cadre de la 2^{ème} tranche de travaux.

Ce chantier est constitué d'une multitude de points de détails à traiter sur mesure, ce qui en fait sa richesse mais aussi évidemment ses difficultés.

L'autocontrôle, une des clés de la réussite

Compte tenu de ses nombreuses contraintes, le chantier a connu un temps de calage plus important qu'habituellement, notamment pour valider quelques solutions techniques atypiques.

Il a cependant rapidement pris son rythme de croisière, notamment grâce aux fiches d'autocontrôle mises en place par l'architecte. Celles-ci ont été imposées au personnel de l'entreprise ainsi qu'à ses sous-traitants permettant ainsi de valider toutes les étapes réalisées et de vérifier en temps réel que tout est conforme aux exigences demandées.

Au final, l'analyse, par un bureau d'étude thermique des premières parties terminées conclut que l'opération menée répond au cahier des charges. L'objectif de s'approcher au plus près de la RT 2012 a bien été tenu, et ce grâce à l'utilisation de matériaux performants, et à une conception et une mise en œuvre adaptée à toutes les particularités de ce bâtiment.

• Syndicat des copropriétaires •
représenté par :
Geniez Immobilier
Christian GENIEZ
Saint Quentin en Yvelines (78)

• Conduite PDS •
Groupement OZONE
Burchard/ARC - Gentilly (94)

• Maîtres d'œuvre •
Atelier 11 sarl d'Architecture
Frédéric PETIT Architecte DPLG
Boulogne (92)

• BET •
Cabinet ECIC - Itteville (91)

• Bureau de Contrôle •
SOCOTEC Agence des Yvelines
Montigny le Bretonneux (78)

ROULOR
Professionnel
Fabricant d'outils pour le peintre

1560, quartier Pradines - R.N. 7
84100 ORANGE
Tél.: 04 90 11 87 00
Fax : 04 90 11 87 01

**Peinture (rénovation, neuf)
Ravalement - Maçonnerie
Isolation thermique - Revêtement
Peinture industrielle - Sol**

Contactez M. Jean-Marie Omer,
7 jours sur 7 au 06 80 18 27 65

147, Boulevard Magenta 75010 Paris Tél. : 01 42 80 65 88 Fax : 01 42 80 26 99