

Copropriété en montagne : une rénovation exemplaire

Dans les stations de ski, les passoires thermiques sont légion, avec une concentration dans les Pyrénées et les Alpes. Alors qu'il est question que la location de meublés de tourisme ayant une trop mauvaise isolation soit interdite, certaines copropriétés dans les stations de ski ont pris la décision de procéder à une rénovation globale en passant par la surélévation. C'est le cas de la copropriété du Domaine de l'Ariondaz datant de 1965 et située à Courchevel.



Le domaine d'Ariondaz comprend six bâtiments et 250 logements en montagne.

À Courchevel, la capitale mondiale du ski nichée au cœur des Alpes, cette copropriété fait figure d'exemplarité en démontrant qu'une rénovation performante est possible. Grâce au couplage de plusieurs travaux, les appartements sont sortis du statut de passoire thermique et affichent désormais une étiquette B ou C (contre F avant travaux), selon l'exposition des bâtiments, au diagnostic de performance énergétique (DPE). Construite en 1965, la copropriété de 7 000 m², composée de six immeubles comprenant 250 logements, n'avait jamais fait l'objet d'une rénovation, compte tenu de l'ampleur du budget des travaux à entreprendre. « L'ensemble des copropriétaires était persuadé de la nécessité de rénover, se souvient Marion Sourd, gestionnaire de copropriété au cabinet Pautrat. Déjà en 2011, un architecte de Lyon avait réalisé une étude de réflexion sur les travaux à prévoir sur les différents bâtiments. Il a regardé les qualités architecturales des bâtiments et voulait redonner à la copropriété ses lettres de noblesse ».

Passer par la surélévation

« Afin de financer une partie des travaux de rénovation, explique Marion Sourd, la copropriété a fait appel au promoteur-rénovateur lyonnais SUREH'VALOR qui a su proposer aux copropriétaires une solution qui a fait l'unanimité. Très à l'écoute des habitants, son projet a été adopté ». Tous les bâtiments existants ont été surélevés et deux autres bâtiments (1 d'habitation et 1 de commerces, bureaux...) ont été construits apportant ainsi 113 logements supplémentaires à la copropriété. Un travail a dû aussi être fait sur les abords du programme avec la création de stationnements en sous-sol et la déviation de la route départementale pour l'éloigner de la résidence. 143 parkings et 3 commerces sont venus s'ajouter à la copropriété participant également au financement de la rénovation. Pour mobiliser les aides des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) permettant de financer en partie ces travaux de rénovation énergétique, le syndic de la copropriété, le Cabinet Pautrat, a fait appel à l'expertise de Hellio, acteur de référence de la maîtrise de l'énergie. Les copropriétaires ont ainsi pu



De nouveaux logements ont été mis en vente grâce à la surélévation d'un étage dans chaque bâtiment.



143 places de stationnement et trois commerces ont été créés.

bénéficier d'une prime de 250 000 € versée pour l'ensemble des travaux réalisés, leur permettant ainsi de réduire leur reste à charge. « C'était un réel challenge que cette rénovation, décrit Constance André, chargée d'affaire chez Hellio. On a valorisé tout ce que l'on pouvait valoriser (ITE, chaudières, VMC, fenêtres, isolation de la toiture-terrasse), pour obtenir le maximum de prime CEE ».

Une rénovation globale

Les travaux de rénovation énergétique qui ont été réalisés sont l'isolation des murs et des toitures terrasses, le remplacement des menuiseries, la mise en place d'une ventilation et de chaudières collectives à haute performance énergétique. L'énergie fioul a été remplacée par du gaz propane ce qui, sans aucun doute engendrera des économies significatives de chauffage. « Il a été décidé de procéder à une isolation thermique par l'extérieur complète, précise Alban Terrin, Assistant Technique à Maîtrise d'Ouvrage (ATMO) pour la copropriété du bureau d'études INGELLIPSE, pour moitié par la mise en œuvre d'un bardage bois, un ¼ par ITE et le reste composant les soubassements qui sont désormais en pierre. C'est un choix esthétique et technique de manière à garantir une continuité d'isolation sur l'ensemble des façades sans pont thermique. Les menuiseries ont été toutes changées par du bois et surtout du double vitrage avec des performances thermiques mais également acoustiques, assorties de volets roulants électriques. Deux chaudières gaz dernière génération viennent remplacer celle au fioul. Elles sont dotées d'un système de gestion



Toutes les menuiseries ont été changées avec du double vitrage.



La copropriété a choisi de faire réaliser une ITE (isolation thermique par l'extérieur).

technique centralisée (GTC) qui permet une gestion fine de la consommation. Encore quelques réglages à réaliser pour la rendre optimum. Avec tous ces travaux, la copropriété est désormais valorisée, certains logements ont été vendus avec une plus-value de 50 à 60 %. Quand on réalise une rénovation de cette ampleur, le confort des habitants est largement amélioré. Nous attendons les derniers réglages de la chaufferie afin de contenter les copropriétaires. Cette aventure a pu se réaliser grâce à la belle équipe composée du conseil syndical, du syndic, du promoteur, de l'ATMO et de l'ingénierie financière, qui a eu envie d'avancer dans le même sens et de travailler dans la confiance ». Pendant toute la durée du projet, un travail important a été réalisé sur le tri et la réutilisation des matériaux afin de participer au cercle vertueux de la rénovation durable. Cette opération a eu un impact positif sur l'économie locale avec des matériaux et des fournisseurs provenant de la région. Cette résidence est désormais plus en accord avec son environnement et a permis la remise en place de la végétation d'origine, et de recréer ainsi une biodiversité qui avait disparu. Avec cette rénovation exemplaire, la copropriété a été primée dans la catégorie « Résidentiel » à l'occasion de la première édition du prix RénoVert, créé par Banque Populaire et l'Unis (l'Union des syndicats de l'immobilier). ■

Nathalie Vaultrin



Les soubassements de la copropriété sont désormais en pierre pour garantir une continuité esthétique et technique.