



## Tour Super-Montparnasse : dépasser la seule vision énergétique

Embarquée dans une rénovation globale rendue nécessaire par la dégradation des façades, la rénovation énergétique est mieux acceptée par les copropriétaires. La valorisation économique du logement et de l'immeuble a plus de poids dans la décision que les gains assurés sur la facture d'énergie.

Construite à la fin des années soixante sur un projet de Bernard Zehruss, la résidence Super-Montparnasse rassemble sur trente étages quelque 270 appartements, dans le XV<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Depuis plusieurs années, ses façades aux revêtements en pâte de verre, sérieusement dégradées, nécessitaient une rénovation d'autant plus impérieuse que le risque de chute sur les passants exigeait la présence permanente d'une protection.

À la suite de contacts avec l'Ademe et l'Agence parisienne de climat, les responsables de son conseil syndical ont décidé d'envisager une rénovation globale, embarquant l'amélioration de la performance énergétique avec des objectifs ambitieux. Ce projet s'appuyait notamment sur le diagnostic établi par Paziaud Ingénierie détaillant les pertes énergétiques poste par poste (façades, fenêtres, VMC).

Une consultation d'architectes a conduit au choix d'une équipe constituée de François Pélegrin et Philippe Lair. L'objectif fixé était un label BBC Effinergie rénovation, et un passage de consommation énergétique de 170 kWh<sub>ep</sub>/(m<sup>2</sup>.an) à 104 kWh<sub>ep</sub>/(m<sup>2</sup>.an). Lancés en 2011, les travaux ont consisté en une isolation des 7787 m<sup>2</sup> de façade à l'aide de laine de roche, posée selon les zones en épaisseurs de 8 à 20 cm, sous bardage ventilé, fixé sur une ossature métallique, qui constitue le nouveau parement. L'ensemble des baies est équipé de fenêtres à châssis d'aluminium à double vitrage 4-20-4



© XAVIER TESTELIN / DIVERGENCE / ISOVER

intégrant une lame d'argon, à rupteurs de ponts thermiques. Une ventilation hygro-réglable de type B, équipée de moteurs basse consommation remplace l'ancienne VMC simple flux et l'ensemble des bouches d'extraction est remplacé.

### Maquette numérique et communication

« Le cas de Super-Montparnasse est particulièrement significatif, estime François Pélegrin. Il démontre que la seule vision énergétique, loin d'être moteur de rénovation, risque même de constituer un frein, personne n'étant convaincu par un retour d'investissement de plusieurs dizaines d'années. Elle a, en revanche, sa place dans une intervention aux objectifs de confort, de santé, de bien-être en général, mais aussi de valorisation économique du logement. »

L'approche par coût global autant que l'expérience montrent aussi que seule une action lourde et globale est gage de résultats rapides et concrets. Et les gains les plus convaincants ne sont pas énergétiques. Dans le cas de Super-Montparnasse, les

**MAÎTRE D'OUVRAGE** Copropriété Super-Montparnasse  
**MAÎTRE D'ŒUVRE** François Pélegrin et Philippe Lair, architectes  
**DÉBUT DES TRAVAUX** 2011  
**FIN DES TRAVAUX** 2015

15 800 m<sup>2</sup> habitables gagnent après travaux une valeur *a minima* de 500 € par mètre carré, et sans doute sensiblement plus. « Mais à seulement 500 €, la valorisation de 7,75 millions d'euros est à comparer aux 5 millions de travaux, note François Pélegrin. Les économies annuelles, bien que sensibles, ne sont que la cerise sur le gâteau. »

Par ailleurs, l'usage d'une maquette numérique a apporté une véritable valeur ajoutée d'un point de vue conception. « Elle a permis une conception globale et efficace, poursuit l'architecte. Elle a assuré une évaluation fiable du montant des travaux. Sans dépassement! Enfin, elle nous a servi d'outil de communication inégalée avec les habitants, facilitant la levée de nombreuses interrogations. » ■

### Coûts et subventions

Le montant des travaux est de près de 5 M€, soit une moyenne d'un peu plus de 18 000 € par lot. Les subventions viennent notamment de l'Ademe et de la région Île-de-France (400 000 €), et de l'Anah (136 555 €) pour les copropriétaires les plus modestes avec, globalement, les dispositifs de prêts et de crédits d'impôts. L'économie annuelle attendue monte à près de 230 000 €.

L'audit, d'un coût de 11 662 € est subventionné à 70 % du montant hors taxe soit 6 860 € dans le cadre du dispositif « Copropriétés : objectif climat! » par l'Ademe et la ville de Paris.

The logo for RPE Magazine, featuring the letters 'RPE' in a large, bold, white font inside a black circle, with the word 'MAGAZINE' in a smaller white font below it.

**RPE**  
MAGAZINE

# 9<sup>es</sup> RENCONTRES DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Une manifestation  
organisée par :

**LE MONITEUR**  
DES TRAVAUX PUBLICS ET DU BÂTIMENT

A photograph of a tall building under renovation. The facade is covered in yellow wooden panels, and a metal scaffolding structure is visible on the right side. The sky is overcast, and some bare trees are visible in the foreground.

## Le chantier de la rénovation poursuit sur sa lancée

**CERQUAL**  
QUALITEL CERTIFICATION

SAINT-GOBAIN  
**350**

The logo for Technopôle DOMOLANDES, featuring a stylized 'L' shape in green and blue.

Technopôle **DOMOLANDES**