



UNE NOUVELLE LOGISTIQUE INDUSTRIELLE AU SERVICE DE LA RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS

LES ZELLES SE POSITIONNE SUR UN MARCHÉ À TRÈS FORT POTENTIEL D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE



— Les copropriétés disposent d'un très fort potentiel d'économie d'énergie. En effet, les trois quarts des logements en copropriété ont été construits après 1949 alors qu'il n'existait pas encore de réglementation thermique. Une partie de ces immeubles n'ont pas été rénovés, ils sont donc peu isolés et munis de fenêtres peu performantes.

En 2017, la Loi ALUR va booster le marché en imposant un diagnostic pour l'ensemble des copropriétés supérieures à 50 lots – mettant en place un certain nombre de dispositions afin de favoriser la transition énergétique et plus précisément les travaux de rénovation énergétique au sein d'une copropriété.

Par ailleurs, à partir du moment où l'on commence une rénovation de façade, le changement des fenêtres devient quasi obligatoire.

Les Zelles – leader de la rénovation des logements collectifs sociaux – se positionne sur ce nouveau marché, actuellement occupé par une multitude d'acteurs locaux. L'objectif : mettre à disposition son savoir-faire chantier, tout en appliquant une logistique industrielle nouvelle pour répondre aux besoins spécifiques de ce marché en termes de personnalisation de chaque logement et en garantissant des prix compétitifs.

Les Zelles est intervenue sur un chantier pilote en région lyonnaise : le chantier des 2 Alpes à Saint Priest. Cf. page 3

ÉRIC SIMON BARBOUX

Directeur commercial

« Environ 80 % des chantiers de copropriétés n'ont pas encore été réhabilités. Le savoir-faire Les Zelles répond parfaitement aux besoins de ce marché en plein développement et représente l'opportunité d'augmenter considérablement notre chiffre d'affaires d'ici 2017. »

LES ZELLES DEPLOIE SON EXPERTISE CHANTIER AU SERVICE DES COPROPRIÉTÉS



— Aujourd’hui, Les Zelles est le seul acteur national à se positionner sur la rénovation de logements en copropriété. Connue des maîtres d’œuvre pour la fiabilité de ses produits, le respect des délais et la qualité de sa pose, l’entreprise dispose d’une réelle capacité de moyens et de résultats pour ce nouveau marché. S’ajoute à cela son aptitude à fournir une offre globale, à s’adapter aux besoins de chacun des propriétaires et à intervenir en site occupé, grâce à des équipes performantes et réactives.

Les chantiers de copropriétés nécessitent une démarche au cas par cas pour fournir des équipements et menuiseries personnalisés (motorisation, type d’ouverture, poignées...). Cela implique donc une logistique chantier et industrielle adaptée à ce type de rénovation.

L’objectif est de rester très compétitif en termes de prix ; le coût moyen d’une rénovation de fenêtre effectuée par Les Zelles est 2 fois moins important que celui pratiqué par un indépendant.

Un savoir-faire éprouvé en phase d’étude et de mise en œuvre

- En amont du chantier, par des relevés sur sites et une analyse des supports existants pour anticiper sur la conception des menuiseries PVC ou Aluminium.
- Pendant et après le chantier, par une maîtrise totale des contraintes de travail en logements occupés, la sécurisation des zones de travail, la fluidité logistique et des réglages *in-situ* des fenêtres avant réception.



LES ZELLES, CERTIFIÉE RGE, S’ENGAGE POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Depuis le début d’année, Les Zelles est certifiée RGE (Reconnu Garant de l’Environnement).

Cette mention est désormais obligatoire pour faire bénéficier aux copropriétaires, d’aides financières spécifiques lors de travaux de rénovation énergétique. C’est également l’assurance de s’adresser à un professionnel qualifié dont la performance thermique des produits est reconnue.



UNE LOGISTIQUE INDUSTRIELLE ADAPTÉE À LA COPROPRIÉTÉ

— Habituellement, Les Zelles fabrique en volume le nombre de menuiseries similaires commandées pour un ensemble de logements. La réhabilitation d’une copropriété requiert une toute autre organisation : il faut que les nouvelles menuiseries soient adaptées à chaque logement, en fonction des anciennes fenêtres et des exigences de chaque propriétaire.

En effet, les propriétaires disposent d’un choix de personnalisation de leurs menuiseries, par exemple en termes de manœuvre (motorisée ou manuelle) et d’ouverture.

Ces nouvelles contraintes ne doivent en aucun cas altérer la réactivité de l’entreprise ni les coûts de fabrication et de mise en œuvre. Chaque produit est donc fabriqué au cas par cas. Il est ensuite identifié selon le logement de destination. Un important travail en amont de la pose est nécessaire afin que le jour J, les poseurs sachent exactement où livrer tels ou tels menuiseries et volets.

Une révolution industrielle est donc en marche chez Les Zelles qui continue donc à intervenir sur des chantiers de grande ampleur, avec un degré de personnalisation plus élevé.



PROJET PILOTE : LES 2 ALPES À SAINT-PRIEST (69)

Chantier Alpes C et D Saint-Priest

— La réhabilitation de cette copropriété fait suite à une initiative de la commune qui souhaitait donner à ce quartier un nouveau souffle.

La rénovation de l'immeuble C et D de la Résidence Les 2 Alpes qui engage un changement de toutes les menuiseries ainsi que l'isolation par l'extérieur du bâtiment, est la première réhabilitation d'une longue série sur Saint-Priest.

Date de début : mai 2014

Date de fin prévisible : fin 2015 (réhabilitation avec isolation extérieure)

Nombre de menuiseries : 756 – PVC et 90 – ALU

Caractéristiques des menuiseries : blocs-baies avec coffre de volet roulant intérieur
Uw = 1.3 W/ (m².K) / Vitrage feuilleté au RDC

ÉQUIPE PROJET

Maîtrise d'ouvrage : Syndicat des copropriétaires Alpes C et D représenté par son Syndic, la Régie PAUTET

Maîtrise d'œuvre : Agence d'architecture ASUR et BET fluides ENERGY

INTERVIEW DE GÉRARD SANCHEZ – AGENCE D'ARCHITECTURE ASUR

Quel a été votre rôle dans cette réhabilitation ?

Le rôle de l'agence ASUR Architectes a été d'assurer la maîtrise d'œuvre complète et le pilotage du chantier. Cette réhabilitation s'inscrit dans un plan de sauvegarde de la copropriété, plan de sauvegarde qui s'intègre dans une démarche de requalification urbaine du quartier. Notre objectif a été de proposer une architecture adaptée à la future image du quartier. Il s'agit d'une opération qui a été subventionnée par l'État, Lyon Métropole, la ville de Saint-Priest, pilotée par Lyon Métropole et la ville de Saint-Priest et animée par le Pact-Arim du Rhône.

Quel a été votre cahier des charges ?

Notre mission a été d'aider la copropriété à valoriser son patrimoine dans le domaine énergétique. Nous avons réalisé, en amont des travaux, des réunions de concertation afin de définir les objectifs de performances à atteindre. L'intervention porte essentiellement sur les parties communes : enveloppe des façades, menuiseries, plancher bas et plancher hauts et amélioration de la ventilation et du chauffage. L'objectif de performance énergétique recherché est le niveau BBC Rénovation.

Que pensez-vous des réhabilitations de menuiseries effectuées par Les Zelles ?

La réhabilitation de cette copropriété a été un beau challenge pour les Zelles ! La particularité d'une copropriété est qu'il y a autant de maître d'ouvrage que de propriétaires. Cela implique une gestion extrêmement rigoureuse des travaux dans les appartements, particulièrement en ce qui concerne les plannings d'intervention et les finitions (habillage intérieur, murs...). L'expérience de Les Zelles, leur a permis de poser les menuiseries dans chacun des appartements de manière totalement personnalisée en fonction des exigences de chaque propriétaire.

